



**UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES
CHIMBOTE**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA
POLÍTICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y
SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR
OCUPANTE PRECARIO, EN EL EXPEDIENTE N°
00639-2014-0-0801-JR-CI-01 DEL DISTRITO JUDICIAL
DE CAÑETE - CAÑETE 2020.**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADA**

AUTORA:

**ANTONIETA RODRIGUEZ LANDA
CÓDIGO ORCID: 0000-0001-6491-4141**

ASESORA:

**TERESA ESPERANZA ZAMUDIO OJEDA
CÓDIGO ORCID: 0000-0002-4030-7117**

**CAÑETE - PERÚ
2020**

EQUIPO DE TRABAJO

AUTORA

Rodriguez Landa, Antonieta

ORCID: 0000-0001-6491-4141

Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, Estudiante de Pregrado,
Cañete, Perú

ASESORA

Zamudio Ojeda, Teresa Esperanza

ORCID: 0000-0002-4030-7117

Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, Facultad de Derecho y
Ciencia Política,
Escuela Profesional de Derecho, Cañete, Perú

JURADO

Belleza Castellares, Luis Miguel

Código ORCID N° 0000-0003-3344-505X

Ramos Mendoza, Julio César

Código ORCID N° 0000-0003-3745-2898

Reyes De La Cruz, Kaykoshida María

Código ORCID N° 0000-0002-0543-5244

JURADO EVALUADOR DE TESIS

Luis Miguel Belleza Castellares
Presidente

Julio César Ramos Mendoza
Miembro

Kaykoshida María Reyes De La Cruz
Miembro

AGRADECIMIENTO

A Dios:

Por su bendición al brindarme una familia con tanto vigor; por acobijarme entre sus brazos, porque jamás presencie su abandono en coyunturas dificultosas de mi existencia, porque con su manto siempre me levantó y ahora me acompaña a recorrer este camino.

A la ULADECH Católica:

Por ser mi alma mater, formándome como profesional en una de sus sedes universitarias y a los docentes por la instrucción académica otorgada.

Antonieta Rodríguez Landa

DEDICATORIA

A mi madre:

Por la vida, por su amor, apoyo incansable en aquellos instantes precarios de mi vida, impulsándome a continuar en el recóndito camino, por aquellos consejos tan sabios; me faltaría la vida para agradecer todo lo que hizo por mí.

A mi padre y hermanas:

Por las fortalezas constantes, con aquellos consejos en donde nada es imposible, el que persiste y no desiste, al final consigue lo que tanto aspiró.

Antonieta Rodríguez Landa

RESUMEN

El presente trabajo tuvo como planteamiento del problema: ¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre Desalojo por Ocupante Precario, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete, 2020? Asimismo el objetivo general fue determinar la calidad de las sentencias en estudio. En efecto el objetivo específico fue determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia. La metodología, que se utilizó es de tipo cualitativo, nivel exploratorio descriptivo, y diseño no experimental, retrospectivo y transversal. La recolección de datos se realizó, de un expediente seleccionado mediante muestreo por conveniencia, utilizando las técnicas de observación y el análisis de contenido como instrumento, una lista de cotejo propuestas. Como resultado se obtuvo que la calidad de ambas sentencias son de rango muy alta, ya que se cumplió con casi todos los parámetros exigidos, excepto el encabezamiento de la sentencia de segunda instancia, donde se apreció carencia de nombres de los Jueces Superiores. Se concluyó que la calidad de las sentencias, fueron de rango muy alta, con motivación idónea y que la norma empleada por el Juez estuvo acorde ley.

Palabras claves: Calidad, desalojo por ocupante precario, motivación y sentencia.

ABSTRACT

The present work had as an approach to the problem: ¿What is the quality of the first and second instance sentences on Eviction by Precarious Occupant, according to the pertinent normative, doctrinal and jurisprudential parameters, in file No. 00639-2014-0-0801 -JR-CI-01, from the Judicial District of Cañete, 2020? Likewise, the general objective was to determine the quality of the sentences under study. In effect, the specific objective was to determine the quality of the first and second instance sentences. The methodology used was type qualitative, descriptive exploratory level, and non-experimental, retrospective and cross-sectional design. Data collection was carried out, from a file selected by convenience sampling, using observation techniques and content analysis as an instrument, a proposed checklist. As a result, it was obtained that the quality of both sentences are of a very high rank, since almost all the required parameters were met, except for the heading of the second instance sentence, where a lack of names of the Superior Judges was noted. It was concluded that the quality of the sentences were of a very high rank, with suitable motivation and that the standard used by the Judge was in accordance with the law.

Keywords: Quality, eviction by precarious occupant, sentence and motivation.

CONTENIDO

	Pág.
Título de la tesis	i
Equipo de trabajo.....	ii
Jurado evaluador de tesis	iii
Agradecimiento	iv
Dedicatoria	v
Resumen	vi
Abstract.....	vii
Contenido	viii
Índice de cuadros	xviii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. REVISIÓN DE LA LITERATURA	13
2.1. Antecedentes	13
2.2. Bases teóricas	17
2.2.1. Desarrollo de Instituciones Jurídicas Procesales relacionados con las sentencias en estudio	17
2.2.1.1 Acción.....	17
2.2.1.1.1 Definición	17
2.2.1.1.2. Características.....	19
2.2.1.1.3. Materialización	20
2.2.1.1.4. Alcance	20
2.2.1.2. La jurisdicción	20

2.2.1.2.1. Definiciones.....	20
2.2.1.2.2. Principios aplicables en el ejercicio de la jurisdicción	22
2.2.1.2.3. Principio de unidad y exclusividad.....	22
2.2.1.2.4. Principio de Independencia Jurisdiccional	23
2.2.1.2.5. Principio de observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional	23
2.2.1.2.6. Principio de motivación escrita de las resoluciones judiciales.....	23
2.2.1.2.7. Principio de pluralidad de la instancia.....	24
2.2.1.3. La competencia.....	24
2.2.1.3.1. Definiciones.....	24
2.2.1.3.2. Regulación de la competencia	25
2.2.1.3.3. Determinación de la competencia en materia civil.....	25
2.2.1.3.4. La competencia por razón de la materia	25
2.2.1.3.5. La competencia por razón de territorio	26
2.2.1.3.6. La competencia por razón de cuantía	27
2.2.1.3.7. La competencia por razón de turno	27
2.2.1.4. La pretensión	28
2.2.1.4.1. Definiciones.....	28
2.2.1.4.2. Elementos de la pretensión	28
2.2.1.4.3. Regulación	30
2.2.1.4.4. Las pretensiones en el proceso judicial en estudio	31
2.2.1.5. El proceso	31
2.2.1.5.1. Definiciones.....	31
2.2.1.5.2. Elementos del debido proceso	31

2.2.1.5.2.1. Intervención de un juez independiente, responsable y competente	32
2.2.1.5.2.2. Derecho a ser oído o derecho a audiencia	32
2.2.1.5.2.3. Derecho a tener oportunidad probatoria	32
2.2.1.5.2.4 Derecho a la defensa y asistencia de letrado	33
2.2.1.5.2.5. Derecho a que se dicte una resolución fundada en derecho, motivada, razonable y congruente	33
2.2.1.5.2.6. Derecho a la instancia plural y control constitucional del proceso	34
2.2.1.6. El proceso civil	34
2.2.1.6.1. Definiciones.....	34
2.2.1.6.2. Principios procesales aplicables al proceso civil.....	34
2.2.1.6.3. El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.....	35
2.2.1.6.4. El Principio de dirección e impulso del proceso	35
2.2.1.6.5. El principio de integración de la norma procesal	36
2.2.1.6.6. Principio de inmediación, concentración, economía y celeridad procesal	36
2.2.1.6.7. Principio de juez y derecho	37
2.2.1.6.8. Los principios de vinculación y de formalidad	38
2.2.1.6.9. El principio de doble instancia	38
2.2.1.6.10. Fines del proceso civil	39
2.2.1.7. El proceso sumarísimo	39
2.2.1.7.1. Definiciones.....	39

2.2.1.7.2. Pretensiones que se tramitan en el proceso sumarísimo.....	39
2.2.1.7.3. El desalojo en el proceso sumarísimo	40
2.2.1.7.4. Las audiencias en el proceso	40
2.2.1.7.4.1. Definición	40
2.2.1.7.5. Regulación.....	41
2.2.1.7.6. Finalidad.....	41
2.2.1.7.7. Las audiencias en el caso concreto en estudio.....	41
2.2.1.7.8. Audiencia única	41
2.2.1.7.9. Los puntos controvertidos en el proceso civil.....	42
2.2.1.7.9.1. Nociones	42
2.2.1.7.10. Los puntos controvertidos en el proceso judicial en estudio.....	42
2.2.1.8. La prueba	42
2.2.1.8.1. Definición.....	43
2.2.1.8.2. En sentido común	43
2.2.1.8.3. En sentido jurídico procesal	43
2.2.1.8.4. Concepto de prueba para el Juez	44
2.2.1.8.5. El objeto de la prueba	44
2.2.1.8.6. El principio de la carga de la prueba	45
2.2.1.8.7. Valoración y apreciación de la prueba	45
2.2.1.8.8. Las pruebas actuadas en el proceso judicial en estudio.....	47
2.2.1.8.8.1. Documentos	47
2.2.1.8.8.1.1. Definición	47
2.2.1.8.8.1.2. Clases de documentos.....	48
2.2.1.8.8.2. La declaración de parte.....	48

2.2.1.8.8.2.1. Definición	48
2.2.1.8.8.2.2. Regulación	49
2.2.1.8.8.3. La testimonial	49
2.2.1.8.8.3.1. Definición	49
2.2.1.8.8.3.2. Regulación.....	49
2.2.1.9. La sentencia	49
2.2.1.9.1. Definiciones.....	49
2.2.1.9.2. Regulación de las sentencias en la norma procesal civil.....	51
2.2.1.9.3. Estructura de la sentencia.....	51
2.2.1.9.3.1 La parte expositiva.....	51
2.2.1.9.3.2. La parte considerativa.....	54
2.2.1.9.3.3. La parte resolutive.....	59
2.2.1.9.4. Principios relevantes en el contenido de una sentencia.....	60
2.2.1.9.4.1. El principio de congruencia procesal.....	60
2.2.1.9.4.2. El principio de la motivación de las resoluciones judiciales.....	61
2.2.1.9.4.2.1. Concepto.....	61
2.2.1.9.4.2.2. Funciones de la motivación.....	62
2.2.1.9.4.2.3. La fundamentación de los hechos.....	62
2.2.1.9.4.2.4. La fundamentación del derecho.....	62
2.2.1.9.4.2.5. Requisitos para una adecuada motivación de las resoluciones judiciales	63
2.2.1.9.4.2.6. Motivación que se justifica en el aspecto interno y externo..	64
2.2.1.10. Los medios impugnatorios en el proceso civil.....	65
2.2.1.10.1. Definición.....	65

2.2.1.10.2. Fundamentos de los medios impugnatorios.....	65
2.2.1.10.3. Clases de medios impugnatorios en el proceso civil.....	65
2.2.1.10.4. Medio impugnatorio formulado en el proceso judicial en estudio.....	66
2.2.2. Desarrollo de Instituciones Jurídicas Sustantivas, relacionadas con las sentencias en estudio.....	67
2.2.2.1. Derechos Reales.	67
2.2.2.1.1. Definición	67
2.2.2.1.2. Elementos	67
2.2.2.1.3. Clasificación	69
2.2.2.1.4. Derecho comparado sobre derechos reales.....	69
2.2.2.1.4.1. Los derechos reales en Francia	69
2.2.2.1.4.2. Los derechos reales en Inglaterra	69
2.2.2.1.4.3. Los derechos reales en Alemania	71
2.2.2.2. La propiedad.....	71
2.2.2.2.1. Definición	71
2.2.2.2. Modos de adquirir la propiedad.....	72
2.2.2.2.1. La tradición.....	72
2.2.2.2.2. La ocupación.	72
2.2.2.2.3. La accesión	72
2.2.2.2.4. La usucapión o prescripción adquisitiva	73
2.2.2.2.5. La sucesión por causa de muerte	73
2.2.2.2.6. La ley	73
2.2.2.3. Protección de la propiedad	73

2.2.2.3. La posesión.....	73
2.2.2.3.1. Definición	73
2.2.2.3.2. Teorías de la posesión	73
2.2.2.3.3. Nacimiento o adquisición de la posesión	76
2.2.2.3.3.1. Nacimiento de la posesión por acto unilateral.....	76
2.2.2.3.3.2. Nacimiento de la posesión por acto bilateral.....	77
2.2.2.3.3.2.1. Tradición.....	77
2.2.2.3.3.2.1.1. Concepto.....	77
2.2.2.3.3.2.1.2. Entrega y tradición	78
2.2.2.3.3.2.1.3. Formas de tradición	78
2.2.2.3.3.2.1.4. La tradición transmite la posesión	79
2.2.2.3.3.3. Nacimiento de la posesión por herencia.....	79
2.2.2.3.4. Conservación de la posesión	80
2.2.2.3.5. Presunciones sobre la posesión	82
2.2.2.3.6. Sujetos de la posesión.....	82
2.2.2.3.7. Objeto de la posesión.....	83
2.2.2.3.8. Elementos de la posesión.....	83
2.2.2.3.9. Clases de Posesión.....	83
2.2.2.3.10. Posesión en extinción	85
2.2.2.3.11. Pérdida de la posesión	86
2.2.2.3.11.1. Pérdida voluntaria.....	86
2.2.2.3.11.1.1. Definición	86
2.2.2.3.12. Acciones posesorias.....	87

2.2.2.3.12.1. Fundamento	87
2.2.2.3.12.2. Definición	87
2.2.2.4. Posesión precaria	87
2.2.2.4.1. Definición	87
2.2.2.4.2. Relevancia jurídica del conflicto posesorio.....	87
2.2.2.4.3. Premisas de precariedad en la posesión.....	88
2.2.2.4.4. Individuos de la posesión precaria	88
2.2.2.4.5. Propuestos de precario.....	89
2.2.2.4.6. Casos excluidos del precario	90
2.2.2.4.7. Ventajas de la propuesta.....	91
2.2.2.4.8. Precariedad originaria y derivada	91
2.2.2.5. El desalojo	92
2.2.2.5.1. Definición	92
2.2.2.5.2. Ubicación del desalojo en las ramas del derecho.....	92
2.2.2.5.3. Objeto del desalojo	93
2.2.2.5.4. Causales de desalojo.....	93
2.2.2.5.5. El desalojo es acción posesoria	94
2.2.2.5.6. El desalojo protege la propiedad o la posesión	95
2.2.2.5.7. Sujetos de la acción del desalojo	97
2.2.2.5.8. Intervención de terceros	98
2.2.2.5.9. Requisitos de la acción de desalojo por ocupante precario	98
2.2.2.5.10. Bienes que pueden ser materia del proceso.....	99
2.2.2.5.11. Finalidad del proceso de desalojo por ocupante precario.....	99
2.2.2.5.12. Vía procedimental del proceso de desalojo	99

2.2.2.5.13. Competencia Judicial.....	99
2.2.2.5.14. Cuarto Pleno Casatorio Civil en Desalojo por Ocupante Precario	99
2.3. Marco conceptual	103
III. HIPÓTESIS	105
IV. METODOLOGÍA	106
4.1. Tipo y nivel de investigación	106
4.2. Diseño de investigación.....	108
4.3. Unidad de análisis y objeto de estudio	109
4.4. Fuente de recolección de datos	109
4.5. Definición y operacionalización de las variables	110
4.6. Técnicas e instrumento de recolección de datos.....	112
4.7. Procedimiento de recolección y plan de análisis de datos.....	113
4.7.1. La primera etapa: abierta y exploratoria.....	113
4.7.2. La segunda etapa: más sistematizada, en términos de recolección de datos	114
4.7.3. La tercera etapa: consistente en un análisis sistemático.....	114
4.8. Matriz de consistencia lógica	114
4.9. Universo, población y muestra.....	116
4.10. Consideraciones éticas.....	117
4.11. Rigor científico	118
V. RESULTADOS.....	119
5.1. Resultados.....	119
5.2. Análisis de los resultados.....	176

VI. CONCLUSIONES.....	187
6.1. Conclusiones.....	187
6.2. Recomendaciones.....	192
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	195
ANEXOS	206
Anexo 1: Operacionalización de la variable.....	207
Anexo 2: Cuadro descriptivo del procedimiento de recolección, organización, calificación de datos, y determinación de la variable	216
Anexo 3: Declaración de compromiso ético	227
Anexo 4: Sentencias de primera y de segunda instancia.....	228

INDICE DE CUADROS DE RESULTADOS

	Pág.
Resultados parciales de la sentencia de primera instancia	
Cuadro 1. Calidad de la parte expositiva.....	119
Cuadro 2. Calidad de la parte considerativa.....	124
Cuadro 3. Calidad de la parte resolutive.....	151
Resultados parciales de la sentencia de segunda instancia	
Cuadro 4. Calidad de la parte expositiva.....	155
Cuadro 5. Calidad de la parte considerativa.....	158
Cuadro 6. Calidad de la parte resolutive.....	168
Resultados consolidados de las sentencias en estudio	
Cuadro 7. Calidad de la sentencia de 1ra. Instancia.....	172
Cuadro 8. Calidad de la sentencia de 2da. Instancia.....	174

I. Introducción

El presente trabajo de investigación se encuentra centrado al estudio de sentencias expedidas en un proceso civil del Distrito Judicial de Cañete, teniendo como síntesis del problema: ¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre Desalojo por Ocupante Precario, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete, 2020?

Y para que el proceso de desalojo antes mencionado sea prontamente resuelto al igual que otros procesos, se necesita que los mismos sean resueltos dentro de los plazos previstos por ley, plazos, que en realidad no se cumplen; por otro lado, hay factores que impiden que exista una correcta administración de justicia, como el inidóneo envío de notificaciones y cargos de recepción, así como la omisión de labores de los magistrados en horarios de la tarde, pues todo ello alimenta a la lentitud procesal.

Sin perjuicio a decir; que, se genera un nivel de desconfianza por parte de la población en el sistema de administración de justicia, por la demora en emitirse un fallo y de cómo los mismos, son resueltos.

En ese marco; el interés que justifica al estudio, es en relación a un inadecuado funcionamiento del sistema de administración de justicia, siendo ello, un elemento esencial para el respeto y garantía de los derechos fundamentales. Y como solución se puede esbozar planes, estrategias de

trabajo, relacionado al ejercicio de las funciones jurisdiccionales, de tal forma que se pueda coadyuvar en el cambio, en ese sentido se investigó:

En el ámbito internacional:

Sobre el tema justicia, existen diversas formas de manifestación, no sólo en el Perú, sino en otras partes del mundo; por ejemplo en España, el principal problema, es la demora de los procesos, la decisión tardía de los órganos jurisdiccionales y la deficiente calidad de las resoluciones judiciales. En relación a la sentencia, una de las situaciones problemáticas es su calidad, éste es un asunto o fenómeno latente en todos los sistemas judiciales del mundo (Guevara, 2011, p. 68).

Cabe precisar que el principal factor del problema de la justicia en España, es la lentitud. Los procesos duran demasiado tiempo y la decisión del Juez o Tribunal llega demasiado tarde; otro mal es la deficiencia respecto a la calidad de muchas resoluciones judiciales emitidas. Ambos problemas, están estrechamente vinculados con la carencia de medios materiales y personales puestos a disposición de la administración de justicia y el deficiente marco normativo.

En España se están produciendo últimamente reformas de gran calado.

Porque, el objetivo de una administración de Justicia ágil, sólo puede lograrse, con buenas leyes procesales y con el número suficiente de órganos jurisdiccionales. Sólo así podrá lograrse el equilibrio entre el número de asuntos y el ritmo de trabajo. Con dinero se resuelve, sin más, el problema de los medios materiales. Más problemas plantean los medios personales.

También aquí son necesarios recursos financieros, pero no basta con eso. Para

que la administración de justicia mejore de verdad no es suficiente con que haya más Jueces, ni que aumente correlativamente el número de secretarios judiciales y del personal de la oficina judicial u otro personal al servicio de la administración de justicia (Burgos, 2010, p. 40).

Señalamos que en el país Mexicano, la sociedad protesta seguidamente por una justicia alcanzable, pronta y eficaz; que se consiga apaciguar la dirección de la justicia.

En el ámbito latinoamericano:

En nuestro país vecino de Colombia, a pesar de diversos ajustes y reformas, es conveniente recalcar, que la justicia continua siendo ineficaz, nada satisfactoria y muy lenta para las partes que confían en ella. En una investigación reciente, se halló únicamente el 10 por ciento de los delitos de homicidios que fueron intencional y terminan siendo investigados por parte del Ministerio Público. Esa suma es preocupante al tenerse presente que el determinado delito se efectúa con dolo, siendo angustia a la sociedad. En tal sentido; esa cantidad es muy diciente si se compara con otras naciones que tienen las mismas condiciones similares a lo nuestro.

En Colombia, las decisiones de la justicia son independientes. Los jueces y magistrados se deben solamente al imperio del orden jurídico. Los fallos y demás providencias se deben proferir en estricto Derecho; solamente a la luz de las normas vigentes; sin compromiso con nadie, por poderoso que sea; sin vínculo con intereses políticos, económicos, religiosos, empresariales, gremiales o de clase o grupo; sin relación de dependencia, solidaridad o representación, con el gobierno, el congreso u otros órganos del poder

público. Tampoco debe existir en las decisiones judiciales motivación alguna de gratitud con quienes postularon o nombraron a los jueces o magistrados, quienes al posesionarse deben jurar lealtad únicamente al orden jurídico (Hernández, 2017, p. 65).

En ámbito nacional:

La tesis del abogado Vera (2015) en una investigación que realizó, para optar el grado de maestro en derecho, con mención en Derecho Civil; tuvo como título *“Posesión precaria y posesión ilegítima de un bien inmueble sentenciados en los Juzgados y Sala Civil - Corte Superior de Ancash 2008 – 2010”*; asimismo tuvo como objetivo investigar si la posesión precaria incide en la posesión ilegítima de los poseedores de un bien inmueble sentenciados en los Juzgados y Sala Civil de la Corte Superior de Ancash en el período 2008-2010. Para lo cual se realizó un estudio: cualitativo, transversal, explicativo, cuyo diseño fue un no experimental, desarrollado en el ámbito de la jurisdicción del distrito judicial de Ancash. Entre los métodos empleados tenemos al exegético, exegéticos, matemático, hermenéutico, argumentación jurídica, también se utilizaron como técnicas el fichaje, análisis de contenido y encuesta, utilizando como instrumentos de recolección datos las fichas, ficha de análisis de contenido y cuestionario respectivamente. La posesión precaria es la que se ejerce sin título o cuando el que se tenía feneció, de esto podemos inferir que se trata de una posesión contraria a derecho, como es el caso de la posesión ilegítima, más exactamente, de la posesión ilegítima de mala fe, puesto que los dos supuestos mencionados son los que materializan el ejercicio de una posesión

precario que, a su vez, están integrados dentro de la posesión ilegítima de mala fe. Por último, de los resultados empíricos y teóricos, se concluyó que la posesión precaria incide directamente en la posesión ilegítima de los poseedores de un bien inmueble sentenciados en los Juzgados Civiles y Sala Civil de la Corte Superior de Ancash en el período 2008-2010 (p. 04). Por consiguiente; de la tesis antes mencionada es necesario resaltar, que un precario incide en la posesión ilegítima, aumentando directamente más procesos para el Poder Judicial y aun teniendo el marco de dificultades que impide que exista una buena administración o conducción de justicia en nuestro país. Es relevante señalar, que existe una inmensa masa de corrupción, donde se visualizan estrecha relación entre la justicia y el poder, en tal sentido, es un asunto preocupante y no desde la actualidad, si no desde décadas atrás.

Asimismo, la tesis de la abogada Olláquez (2017), su investigación tuvo como: objetivo general, determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre, desalojo por ocupante precario, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 00821-2009-0-2402-SP-CI-01 del Distrito Judicial de Ucayali – Campo Verde, 2016. Es de tipo, cualitativo, nivel de investigación, exploratorio descriptivo, diseño no experimental, transversal y retrospectivo. Así como el objeto de estudio estará conformado por las sentencia de primera y segunda instancia. Como fuente de recolección de datos se ejecutó por etapas y fases: en la primera etapa se consideró: abierta y exploratoria; ya que la actividad consistió en aproximarse gradual y reflexivamente al fenómeno, en la

segunda etapa se consideró: más sistematizada; porque en términos de recolección de datos, fue una actividad orientada por los objetivos y la revisión permanente de la literatura, y la tercera fase consiste en un análisis sistemático: donde que fue una actividad observacional, analítica, de nivel profundo orientada por los objetivos, articulando los datos con la revisión de la literatura, al mismo tiempo se hizo las consideración éticas para proteger la intimidad de las partes y al mismo tiempo se realizó el rigor científico para asegurar la confirmabilidad y credibilidad de las fuentes ya que el expediente seleccionado fue mediante muestreo por conveniencia, utilizando las técnicas de la observación, y el análisis de contenido, y una lista de cotejo, validado mediante juicio de expertos. Los resultados revelaron que la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutive, pertenecientes a: la sentencia de primera instancia fueron de rango: muy alta; y de la sentencia de segunda instancia: muy alta. Se concluyó, que la calidad de las sentencias de primera y de segunda instancia, fueron de rango muy alta, respectivamente (p. 03).

El trabajo de investigación antes mencionado, la investigadora concluyó que es de alta calidad, pero la inquietud es, si la sentencia fue ejecutada.

Considero, que si se gana un proceso de desalojo por ocupante precario y no se logra ejecutar la sentencia, el proceso se habrá iniciado en vano, por lo que no se restituye el inmueble al demandante, que por derecho le corresponde, afectando directamente su estado económico y emocional; en muchos casos los exigen un derecho, ya no desean recurrir al poder del estado por esos motivos. En ese sentido se observan varios niveles de desconfianza por parte de la sociedad, mediante el alejamiento de la población a recurrir al sistema

judicial para la solución de una controversia. El sistema judicial peruano es percibido como uno de las instituciones más corruptas e ineficientes del Perú. Ello es preocupante si se considera que un país en vías de desarrollado necesita de instituciones sólidas, que hagan sostenible su crecimiento en el largo plazo. El primer problema es la carga procesal, es decir, la elevada cantidad de casos que deben resolver los jueces. Cada año ingresan al sistema judicial más de un millón de casos, de acuerdo a cifras del Poder Judicial. Sin embargo, sólo alrededor del 90 por ciento de estos casos puede ser resuelto, ya que también deben resolverse los casos pendientes de años pasados. El poder del estado que administra justicia, requiere de un cambio riguroso, para solucionar eficientemente los problemas judiciales de la población, en ese sentido atender las pretensiones en plazo de ley.

Desde siempre han existido problemas que descontentan a la población peruana, por la labor del Poder Judicial, escuchándose que los jueces son corruptos, que los procesos que presuntamente deben durar uno a dos años como máximo, las mismas se prolongan hasta por ocho años; cabe resaltar que una justicia que demora, no es justicia. Asimismo; cabe precisar, que algunos juristas señalan que la administración de justicia en el Perú se convierte en un circo romano, donde los jueces, secretarios, se sientan a gozar de la danza de denuncias y demandas, es por eso que la mayoría de la población, no confía en el Poder Judicial, siendo las leyes hechas por vivos para su propia conveniencia.

En el ámbito local:

En los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Cañete, existe sobre carga procesal, en ese sentido, resulto necesario implementar un Juzgado Laboral en la Corte Superior de Justicia de Cañete, para que asuman competencia en las tramitaciones de todos los procesos laborales que existían en los Jueces Civiles de Cañete. Cabe resaltar que se realizó esa implementación porque los procesos se prolongaban por mucho tiempo y por ende, la administración de justicia tardaba, ya que existen procesos que debían ser resueltos en tiempo máximo de 02 años, pero las mismas eran resueltas en 04 años como mínimo, en ese sentido, no había agilidad procesal, lo cual era perjudicial en todos sus extremos a la partes, como el demandante y demandado.

Cabe resaltar que el Poder Judicial, tiene objetivos específicos de cumplir y para ello se le ha dotado de una estructura y una variedad de instrumentos que en principio, bien operado y eficazmente desarrollado, debieran permitirle alcanzar su objetivo primordial, la solución de los conflictos y, junto con ello, ganarse la confianza de la sociedad. Sin embargo, la situación actual de la institución demuestra que su actuación no es ni predecible ni confiable, y que por el contrario, su actuación suele estar plagada de inconsistencias.

Revisados algunos de los instrumentos con que cuenta así como aspectos puntuales de su organización, apreciamos que éstos no han cumplido su objeto, pues lejos de constituir la base de su fortaleza, han pasado a ser, paradójicamente, la causa de sus debilidades (Agüero, 2004, p. 03).

De lo expresado, se destacó el presente proceso judicial N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, en la cual pertenece al Juzgado Especializado Civil de Cañete, que comprende el proceso sobre desalojo por ocupante precario; en donde se observó que la resolución emitida en primera instancia fue declarada fundada; el impugnante apeló la sentencia, lo que causó la expedición de otra sentencia siendo esta, que en segunda instancia se resolvió: Declarar improcedente la oposición interpuesta por la demandada y confirmar la sentencia que declara fundada la demanda interpuesta por el demandante. El tiempo que demoro el proceso judicial del expediente, que es objeto de estudio de desalojo por ocupante precario es, la demanda fue formulado en fecha 02 de diciembre de 2014, la sentencia de primera instancia se emitió en fecha 01 de setiembre de 2015 y la sentencia que fue expedida por la Sala Civil en segunda instancia es de fecha 14 de marzo de 2016; en ese sentido aconteció dos años, quince meses y cuarenta y tres días, en resolverse el presente caso.

Por tales motivos, se logró formular el subsecuente problema a investigar:

1.2. Enunciado del problema

¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupante precario, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete, 2020?

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1. General. Determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupante precario, según los parámetros

normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-C1-01, del distrito judicial de Cañete, 2020.

1.3.2. Objetivos específicos. Respecto a la sentencia de primera instancia

1.3.2.1. Determinar la calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la introducción y la postura de la partes.

1.3.2.2. Determinar la calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y del derecho.

1.3.2.3. Determinar la calidad de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión.

Respecto a la sentencia de segunda instancia

1.3.2.4. Determinar la calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la introducción y la postura de la partes.

1.3.2.5. Determinar la calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y del derecho.

1.3.2.6. Determinar la calidad de la parte resolutive de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión.

1.4. Justificación de la investigación.

El trabajo de investigación se justifica, por contar con suficientes evidencias desde el ámbito internacional, latinoamericano, nacional y local, donde se apreciar insatisfacción sobre la administración de justicia en la sociedad; surgiendo el problema de la investigación. Actos de corrupción, sobre carga

laboral, trabajo ineficiente de los colaboradores de la justicia y la falta de vocación de servicio, hacen que los procesos sean lentos.

En cuanto a los resultados que se han obtenidos en la investigación, serán útiles e importantes para que en los futuros procesos civiles, los Jueces puedan emitir sentencias teniendo en cuenta la calidad analizada en el presente estudio. En efecto, se debe tener en consideración que los Jueces emiten resoluciones para cada caso en concreto; por ello, aparte de obtener conocimiento de las normas y de los hechos expuestos en el proceso, es necesario obtener amplios conocimientos relevantes al caso, para que por consiguiente, se resuelvan con certeza los conflictos suscitados entre las partes procesales, siempre con arreglo a ley y al derecho. Por otro lado, es menester respetar los plazos, de esa forma existiría una celeridad procesal, ello, es lo que se busca.

Cabe resaltar, que el autor Gonzales (2008) nos menciona que el desalojo por ocupante precario se ampara en las teorías post-positivista y positivista. Los post-positivistas no discute que el derecho se configura con normas, pero no las restringe a estas; por tanto, es infundada la supuesta crítica basada en haber utilizado normas como fundamento. El contradictor, en su condición de confeso positivista, cree que las corrientes jurídicas opuestas constituyen una renuncia a las normas, pero en eso también está equivocado, pues nadie ha dicho que las normas no existen, lo que se ha dicho es que la literalidad de las normas no es suficiente. Por lo demás, en el debate del precario, existen diversos argumentos de orden y sistemática de los derechos reales, basado en normas positivas: artículos 911°, 921°, 923° CC; artículos 585°, 586°, 587°

CPC; pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales. Lo que ocurre es que la visión estática del Derecho se ha complementado con la perspectiva dinámica de la argumentación y de los principios. En cambio, los otros se quedan en las reglas, y peor todavía, con la débil interpretación literal; lo que se agrava cuando se pretende sostener que el artículo 911° es una disposición que vive aislada del sistema jurídico en su conjunto. El positivismo, por el contrario, significa limitar el derecho a reglas (ni siquiera a normas, que incluye a los principios), y claramente el artículo se ubica en la acera opuesta a la de los legalistas. Por lo demás, en ese caso específico, el legislador procesal, luego del debate doctrinal, tomó claro partido y ratificó su posición; lo que no ha sucedido en el caso del precario, pues nunca se dictó una ley que aclarase el sentido de la norma defectuosa y la jurisprudencia se mantiene en la indeterminación. Por tanto, extrapolar otro debate, con otras características, y sacado de contexto, solo demuestra deshonestidad académica. Si la posición de la parte contraria se expone en forma distorsionada, entonces queda en evidencia la pobreza de sus argumentos. Como se puede observar el trabajo de estudio se sustenta en la teoría post-positivista.

Para el trabajo de investigación se empleó una metodología, aplicando una investigación es de tipo cualitativa, el nivel de investigación es exploratoria y descriptiva, el diseño de la investigación es no experimental y retrospectiva, transversal, la unidad de análisis está representada por el expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, las variables son las sentencias de primera y segunda instancia con sus respectivos indicadores. En los instrumentos de

recolección de datos se aplicó lista de cotejo y se utilizó las técnicas de la observación y el análisis de contenido, así como también la matriz de consistencia lógica.

Finalmente, la investigación ha merecido acondicionar un escenario especial para ejercer el derecho de analizar y criticar las resoluciones y sentencias judiciales, con las limitaciones de ley, conforme está prevista en el inciso 20 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú.

II. Revisión de la literatura

2.1. Antecedentes.

La tesis de la abogada Amesquita (2019) en una investigación que realizó para optar el título profesional de abogada, cuyo problema ¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre, desalojo por ocupante precario según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 00509-2013-0-2406-JM-CI-01, del Distrito Judicial de Ucayali-Campo Verde, 2019? tuvo como objetivo general, determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia. Es de tipo, cualitativo, nivel exploratorio descriptivo, y diseño no experimental, retrospectivo y transversal. La recolección de datos se realizó, de un expediente seleccionado mediante muestreo por conveniencia, utilizando las técnicas de la observación, y el análisis de contenido, y una lista de cotejo, validado mediante juicio de expertos. Los resultados revelaron que la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutive, pertenecientes a: la

sentencia de primera instancia fue de rango: muy alta; y de la sentencia de segunda instancia: muy alta. Se concluyó, que la calidad de las sentencias de primera y de segunda instancia, fueron de rango muy alta, respectivamente (p. 03).

El jurista Ruiz (2019) en una investigación que realizó para optar el grado académico de Maestro en Derecho Penal y Procesal Penal, cuya investigación titulada: *“La posesión precaria como bien jurídico tutelado en el delito de usurpación de bienes inmuebles en el distrito judicial de Lima Norte 2018”*, tuvo como objetivo general el de determinar cuáles son los motivos por lo que resulta desacertado considerar a la posesión precaria como bien jurídico tutelado en el delito de usurpación de bienes inmuebles en Lima Norte, 2018. El enfoque de investigación fue cualitativa de tipo aplicada, cuyo método fue deductivo, de diseño fenomenológico. La población estuvo formada por los operadores de justicia del distrito judicial de Lima Norte; la muestra estuvo conformada por 3 operadores del derecho un juez, un fiscal y un abogado litigante; asimismo el muestreo fue de tipo no probabilístico. La técnica empleada para recolectar información fue la de entrevistas, con interrogantes concernientes al tema materia de investigación, dirigidas a las personalidades que componen la muestra; de igual manera se usó como técnica la observación y el análisis documental, los instrumentos utilizados fueron la de guía de entrevista y la guía de análisis documental que fueron debidamente validados a través de juicios de expertos. Se llegaron a las siguientes conclusiones: Que, la posición adoptada por la Sala Permanente de la Corte Suprema, con respecto a reconocer como bien jurídico penal a la posesión

precaria en los delitos de usurpación, constituye un total desacierto puesto que este derecho real, según lo consagrado en el artículo 586° del Código Procesal Civil, es una causal de desalojo, por lo que no resulta lógico proteger mediante el derecho penal una conducta que en la vía civil es desacreditada; asimismo, partiendo de la premisa que un bien jurídico tutelado en el derecho penal significa un interés relevante que la normativa busca cautelar a fin de preservar un equilibrio sobre los que conforman la sociedad, no es posible que el máximo tribunal de justicia del Perú cautele un comportamiento que no se ajusta al derecho como lo es la posesión precaria (p. 128).

Mientras Villacorta y Rodríguez (2018) En una investigación que realizaron que tuvo como título “*Desalojo por ocupación precaria - Casación N° 1725-2016-Lima Este*”. Manifiestan que la ocupación precaria, es un problema social que afecta a gran parte de nuestra sociedad, siendo así que genera cierta confusión sobre si afecta o no el derecho constitucional a la Libertad Individual, debido a que muchos de los demandados no comprenden la figura de “Desalojo por Ocupación Precaria”, para lo cual se va a proceder ciertamente a hacer un énfasis sobre cada uno de sus conceptos, y así poder desarrollar y analizar a fondo el caso en concreto. Los objetivos fueron: Identificar las dificultades que se presentan en los contratos de compra venta y su continuación en el derecho civil peruano; analizar los fundamentos de la posesión precaria en el derecho civil peruano; y explicar la relación de la posesión precaria. Material y Método: Se empleó una ficha de Análisis de documentos, analizando una muestra consistente en un Expediente Judicial Cas. N° 1725-2016-Lima Este, a través del Método Descriptivo Explicativo.

El diseño no fue experimental ex post facto. Resultados: Se declaró: fundado el recurso de casación interpuesto por Nolberto Albino Solano Todco; en consecuencia; casaron la recurrida de fecha seis de noviembre de dos mil quince, que revoca la apelada que declara infundada la demanda y, reformándola declaró fundada la demanda, ordenando la restitución del bien; y actuando en sede de instancia; confirmaron la apelada que declara infundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria. Tuvo como conclusión: De acuerdo a la Casación N° 1725-2016-Lima Este, una persona tiene la condición de ocupante precario cuando ocupa un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genera ningún efecto de protección para quien lo ostenta, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se hace referencia al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer (p. 59).

Hernández (2017) en una investigación realizada, tuvo como título Desalojo en el contexto de ocupación precaria-Casación N° 2195-2011/Ucayali.

Expresa que la ocupación precaria, es un problema social que afecta a gran parte de nuestra sociedad, siendo así que genera cierta confusión sobre si afecta o no el derecho constitucional a la Libertad Individual, debido a que muchos de los demandados no comprenden la figura de Desalojo en contexto de Ocupación Precaria, para lo cual se va a proceder ciertamente a hacer un énfasis sobre cada uno de sus conceptos, y así poder desarrollar y analizar a

fondo el caso en concreto. Objetivos: Identificar las dificultades que se presentan en los contratos de arrendamiento al vencimiento del plazo establecido por las partes y su continuación en el derecho civil peruano; analizar los fundamentos de la posesión precaria en el derecho civil peruano; y explicar la relación de la posesión precaria y la posesión ilegítima. Material y método: Se empleó una ficha de Análisis de documentos, analizando una muestra consistente en un Expediente Judicial Cas. N° 2195-2011/Ucayali, a través del método Descriptivo Explicativo. El diseño no fue experimental ex post facto. Resultados: Se declaró infundado el recurso de Casación interpuesto por doña M. L.P. A.; en consecuencia no casaron la resolución de vista de fecha ocho de abril de dos mil once, expedida por la Sala Especializada en lo Civil y afines de la Corte Superior de Ucayali. Concluye que hoy en día la ocupación precaria también es llamada ocupación ilegítima, porque ser un poseedor de un bien en el que el título de propiedad le pertenece a otro, quien lo tiene debidamente inscrito en Registros Públicos, no te convierte en propietario, por lo tanto no se podría exigir la prescripción adquisitiva de dominio (p. 03).

2.2. Bases Teóricas

2.2.1. Desarrollo de Instituciones Jurídicas Procesales relacionados con las sentencias en estudio.

2.2.1.1. Acción.

2.2.1.1.1. *Definición.* Molina (2009) señala es “el poder jurídico de acudir ante los órganos jurisdiccionales del Estado, a fin de obtener la solución de un

conflicto de intereses. Consiste en un derecho subjetivo público frente al Estado que tienen los habitantes de la República” (p. 42).

Sin embargo, Couture (2000) define como el poder jurídico que tiene todo sujeto de derecho, de acudir a los órganos jurisdiccionales para reclamarles la satisfacción de una pretensión; ya no es el derecho material del actor ni su pretensión a que ese derecho sea tutelado por la jurisdicción, sino el poder jurídico de acudir a los órganos jurisdiccionales.

Mientras que Podetti (2009) define la acción como “la facultad de pedir protección jurídica, aspirando el individuo el fin del proceso para cada litigante en particular; pero para el Estado que tiene como finalidad la paz social, el fin de cada proceso es la sentencia justa” (p. 58).

En la normatividad:

Según Cajas (2011) el Código Procesal Civil, está prevista en: Art. 2°.

Ejercicio y alcances.

Por el derecho de acción, todo sujeto en ejercicio de su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y en forma directa o a través de su representante legal, puede recurrir al órgano jurisdiccional, pidiendo la solución a un conflicto de intereses intersubjetivo o a una incertidumbre jurídica.

Por ser titular del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, el emplazado en un proceso civil tiene derecho de contradicción.

En la jurisprudencia: Cajas (2011) en la Casación N° 1778-97-Callao. Revista Peruana de Jurisprudencia. T. I. p. 195 el ejercicio de la acción representa la facultad o el poder jurídico del justiciable de acudir al órgano jurisdiccional en busca de tutela efectiva, independientemente de que cumpla los requisitos

formales o que su derecho sea fundada, es decir, con la sola interposición de la demanda.

2.2.1.1.2. *Características.* Continuando con el autor Zumaeta (2004) en su investigación nos precisa las siguientes características:

- Es un medio indirecto de protección jurídica. Es indirecto porque supone la intervención de un tercero, que es el Juez.
- Tiene como destinatario el tribunal. Puesto que el único fin de la acción es abrir el proceso.
- Es un derecho autónomo de la pretensión. La acción persigue abrir el proceso, en tanto que la pretensión persigue de la otra parte el cumplimiento de una obligación o que sufra una sanción.
- Se extingue con su ejercicio, sea que el actor obtenga o no la apertura del proceso.

Si se quiere reintentar, ello implica el ejercicio de una nueva acción.

- Tiene dos objetivos: Abrir el proceso (objetivo directo) y permitir al Estado conocer las infracciones al derecho para terminarlas y evitarlas a futuro (objetivo indirecto).
- Se liga al concepto de parte. El actor es el sujeto que ejerce la acción. Si no hay parte, no hay acción. Cuando el juez abre el proceso en el procedimiento penal antiguo, no es que ejerza la acción, pues en ese caso la apertura se produce en virtud de su jurisdicción.
- Su ejercicio implica el pronunciamiento inmediato del tribunal, en el sentido de abrir o no el proceso (p. 85).

2.2.1.1.3. Materialización y alcance de la Acción. El autor Carrión (2007, p. 45) menciona que el Código Procesal Civil, conceptúa la acción procesal civil, como un medio para poner en movimiento el órgano jurisdiccional para hacer valer una pretensión procesal, con la aspiración de que ella sea amparada por el órgano judicial. En otras palabras, el Código distingue la acción como derecho procesal autónomo del derecho material y subjetivo (pretensión procesal) que se hace valer precisamente con la acción y haciendo uso de la demanda.

El mismo Couture (2002) refiere que “tratándose de pretensiones procesales difusas o intereses difusos, la acción procesal correspondiente, asimismo, tiene por finalidad que el órgano jurisdiccional entre en actividad y que a su término ampare el derecho pretendido”. (p. 40)

2.2.1.1.4. Alcance. Cajas (2011) señala que se puede citar la norma contenida en el Artículo 3° del Código Procesal Civil, que establece los derechos de acción y contradicción en materia procesal civil no admiten limitación ni restricción para su ejercicio, sin perjuicio de los requisitos procesales previstos en este código.

2.2.1.2. La jurisdicción.

2.2.1.2.1. Definiciones. Chiovenda (1989) señala que la jurisdicción es la función del Estado que tiene por fin la actuación de la concreta de la ley mediante la substitución de la actividad individual por la de los órganos públicos, sea para afirmar la existencia de una actividad legal, sea para ejecutarla ulteriormente (p. 35).

Asimismo Couture (1980) define a la jurisdicción como función pública realizada por órgano competente del Estado, con las formas requeridas por ley, en virtud del cual, por acto de juicio y la participación de sujetos procesales, se determina el derecho de partes, con el objeto de dirimir sus conflictos de relevancia jurídica, mediante decisiones con autoridad de cosa juzgada, eventualmente factibles de ejecución.

Afirman que la función jurisdiccional es la potestad que ejercen los órganos señalados en la Constitución a través de los cuales se logra la satisfacción de las situaciones jurídicas de ventaja reconocidas por el sistema jurídico, así como la vigencia de los principios rectores de dicho sistema (p. 45).

Por consiguiente cabe mencionar que la jurisdicción es la facultad que le asiste al estado, cuyo objetivo es dar solución a múltiples conflictos suscitados entre los particulares, que busca administrar una eficaz justicia, mediante los órganos de carácter público, dando mención al Poder Judicial, quien otorgará solución siempre con arreglo a ley y a derecho.

2.2.1.2.2. Principios aplicables en el ejercicio de la jurisdicción. Bautista (2006) refiere que los principios son como directivas o líneas de matrices, dentro de las cuales se desarrollan las instituciones del proceso, siendo los principios de cada institución procesal se vincula a la realidad social en la que actúan o deben actuar, ampliando o restringiendo la esfera o el criterio de su aplicación (p. 102).

Por consiguiente Chanamé (2009) expone: la función jurisdiccional, se rige por grandes enunciados previstos en la Constitución Política. En la Constitución de 1993, se le conoce como: Principios y Derechos de la

Función Jurisdiccional; mientras que en la Constitución Política de 1979 se denominó: Garantías de la Administración de Justicia. A decir, del autor citado, es un concepto más preciso, porque son disposiciones que pueden invocarse y materializarse, inmediatamente.

Como es natural, en la Constitución se hallan todos los principios, que orientan la función jurisdiccional, sin embargo en el presente se abordará las que son afines al proceso civil.

2.2.1.2.3. *Principio de Unidad y Exclusividad.* Chanamé (2009, p. 124) señala en conformidad a lo previsto en el Art. 139 Inc. 1 de la Constitución Política del Estado: La unidad y exclusividad de la función jurisdiccional. No existe ni puede establecerse jurisdicción alguna independiente, con excepción de la militar y la arbitral. No hay proceso judicial por comisión o delegación.

La unidad jurisdiccional tiene tres acepciones, que no siempre se tienen presentes, por su parecido:

1. Monopolio en la Aplicación del Derecho: sólo los órganos judiciales pueden aplicar las normas jurídicas a los litigios concretos; y además, sólo pueden cumplir esta función y ninguna otra.
2. Resolución plena del asunto confiado a su competencia, sin que puedan separarse elementos de la Litis (incidentes, cuestiones previas o prejudiciales, por ejemplo) para confiarlos a otro centro decisorio distinto.
3. Inexistencia de especies de delito o personas calificadas sustraíbles a su jurisdicción.

2.2.1.2.4. *El Principio de Independencia Jurisdiccional.* El autor Chanamé (2009) expresa que la función jurisdiccional es independiente estando en trámite un proceso judicial, ninguna autoridad u organismo puede avocarse a su conocimiento, ni interferir en el ejercicio de la función. En lo concerniente a la prohibición que pesa sobre toda autoridad para modificar sentencias judiciales o retardar su ejecución. Sin embargo, funciona como excepción el derecho de gracia con la modalidad del Indulto o amnistía. Por su parte el derecho de investigación del Congreso queda a salvo, pero sin interferir los procedimientos judiciales, ni dictar disposiciones de naturaleza jurisdiccional (p. 130).

2.2.1.2.5. *El Principio de la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.* Monroy (2005) refiere que es el derecho fundamental de los justiciables, el cual no sólo permite acceder al proceso ejercitando su derecho de acción, sino también a usar los mecanismos procesales preestablecidos en la ley, con el fin de defender su derecho durante el proceso y conseguir una resolución emitida con sujeción a ley

Se debe señalar que la Tutela Jurisdiccional Efectiva, es cuando toda persona tiene derecho a la tutela para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un debido proceso (p. 124).

2.2.1.2.6. *Principio de motivación escrita de las resoluciones judiciales.*

Según el exégeta Chanamé (2009) menciona que de acuerdo a lo previsto en el Art. 139 Inc. 5 de la Constitución Política del Estado: La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los

fundamentos de hecho en que se sustentan. Asimismo en el ejercicio de la función que cumplen los jueces están sometidos a la Constitución y las leyes, debiendo apoyarse en la ley y en los hechos probados en juicio. Están obligados a fundamentar sus resoluciones y sentencias, basada en los fundamentos de hecho y de derecho. Este principio es un corolario del derecho de defensa y de la instancia plural.

2.2.1.2.7. El principio de la pluralidad de instancia. Difícilmente, en el Perú podría aceptarse un proceso de instancia única. La posibilidad de un error en el juzgador, esto hace necesario que el justiciable tenga la posibilidad de acceder a una instancia superior. El artículo X del Título Preliminar del Código Procesal Civil señala que: El proceso tiene dos instancias, salvo disposición legal distinta.

Entonces se puede deducir, que si en la primera instancia una parte no obtiene una decisión favorable, podrá apelar para que su causa se ventile en una segunda instancia. Si aquí no obtiene decisión favorable, aún podrá ir en casación, pero ésta en nuestro país no es considerado como tercera instancia.

2.2.1.3. La competencia.

2.2.1.3.1. Definiciones. Para el autor Gómez (2005) la competencia puede definirse como el conjunto de procesos en que un tribunal puede ejercer, conforme a la ley, su jurisdicción. Desde el punto de vista estrictamente subjetivo, la competencia es la facultad que asiste a un órgano jurisdiccional para conocer un asunto concreto y determinado con preferencia sobre los demás órganos judiciales. Desde el punto de vista objetivo, la competencia de

un órgano judicial comprende el conjunto de asuntos que le son atribuidos por la ley con preferencia sobre los otros Juzgados y Tribunales. (p. 154)

El jurista Uruguayo (Couture, 2002, p. 59) indica que: la ley se le otorga al juzgador, para ejercer la jurisdicción en determinado tipo de litigios o conflictos. El juzgador, por el solo hecho de serlo, es titular de la función jurisdiccional, pero este no la puede ejercer en cualquier tipo de litigio, más sólo en aquellos a los que está facultado por ley; señalando en los que es competente.

La competencia es un conjunto de procesos en donde un órgano jurisdiccional puede ejercer su función de acuerdo a ley, está facultad es otorgada para que conozca un determinado asunto con prioridad a los demás órganos estatales.

2.2.1.3.2. Regulación de la competencia. Las normas de carácter procesal son las que regulan la competencia en el artículo 6° de la norma sustantiva y son parte del Poder Judicial en su ley orgánica.

2.2.1.3.3. Determinación de la competencia en materia civil. Carrión (2000) señala la competencia es regulada de diversa manera, recurriendo a variados criterios en distintas legislaciones de acuerdo a la organización judicial correspondiente. En otras palabras, hay jueces competentes en determinados asuntos y no son competentes en otros. Como lo señala precedentemente, la competencia es el elemento para distribuir los asuntos justiciables entre los distintos jueces, para lo cual se recurre a una serie de criterios. (p. 69)

2.2.1.3.4. La competencia por razón de la materia. Carrión (2000, p.75) señala la competencia por razón de la materia se determina por la naturaleza de la pretensión procesal y por las disposiciones legales sustantivos que

regulan (art.9°C.P.C.). Es decir se toma en consideración de naturaleza del derecho subjetivo hecho valer con la demanda, que constituye la pretensión, y la normatividad aplicable al caso concreto. Si bien en materia Civil, fundamentalmente se aplica el Código Civil para dirimir las controversias, ello no excluye la aplicación de normas contenidas en otros cuerpos legales orgánicos o en otras disposiciones legales. La especialización de los jueces tiene que ver esencialmente con la competencia por razón de materia.

Es así que el legislador, como lo hemos anotado, ha establecido como una regla que tiene que ver con la competencia por razón de la materia cuando señala: corresponde a los órganos jurisdiccionales civiles el conocimiento de todo aquello que no esté atribuido de modo específico por la ley a otros órganos jurisdiccionales (Art.5°C.P.C). Esto significa que si presentara una pretensión procesal que, por su naturaleza, no fuese competencia de algún juez laboral, agrario, penal o de familia, el asunto tiene que ser de conocimiento del juez civil.

2.2.1.3.5. La competencia por razón de territorio. Carrión (2000) manifiesta que este tipo de competencia tiene en consideración el territorio donde se ejerce la función jurisdiccional o donde se encuentra el domicilio de personas demandada o donde está ubicada la cosa o donde se ha producido un hecho o un evento. La competencia por razón del territorio se refiere al ámbito territorial donde va a ejercer su función jurisdiccional el titular de la decisión. La atribución a los jueces para el conocimiento de determinados litigios de una circunscripción territorial es la razón de ser de este tipo de competencia.

La competencia por razón de territorio no es tan rígida como la competencia por razón de la materia, pues, en aquella, un juez que no es competente territorialmente para conocer de un litigio, puede muy bien conocer y resolver las controversias si media el sometimiento tácito expreso de las partes en contienda. Por ello, en doctrina, se califica a la competencia territorial como relativa, en tanto que a las otras competencias como absolutos y de ineludible observancia.

Cabe señalar que la competencia por razón de territorio es ejercida en el lugar donde suscito un hecho o nació un conflicto de interés, también en el lugar donde domicilia la parte demandada y en otras donde se encuentra el bien litigioso. En la cual el magistrado tiene la facultad de ejercer su función jurisdiccional correspondiente.

2.2.1.3.6. La competencia por razón de la cuantía. Carrión (2000) señala otro de los criterios que se ha recogido para fijar la competencia de los jueces es el de la cuantía de las pretensiones procesales que se plantean con la demanda; se toma en consideración la cuantía, por un lado, para determinar el juez que debe conocer de la demanda, y por otro, para establecer el procedimiento conforme al cual se debe substanciar el asunto.

2.2.1.3.7. La competencia por razón de turno. El Código Procesal Civil (1993) no regula la competencia por razón de turno. El turno, evidentemente es un criterio para fijar la competencia de juzgados y salas de igual jerarquía que tienen la misma competencia por razón de la materia, territorio y cuantía. En atención a que esta competencia puede fijarse administrativamente, teniendo en consideración la rapidez y la eficacia de la administración de

justicia, hace bien el código en no tratarla como lo hace refiriéndose de los otros criterios para fijar las competencias. A modo de ejemplo señalamos que un juez civil puede estar de turno para emitir demandas en una semana determinada y le sigue otro juez en las siguientes semanas; así sucesivamente.

2.2.1.4. La Pretensión.

2.2.1.4.1. *Definiciones.* Montilla (2008) refiere que con la demanda se ejerce la acción y se deduce la pretensión, es decir, que la demanda contiene la acción que despierta la actividad jurisdiccional, para darle paso al proceso, y contiene a su vez la pretensión o reclamación del solicitante de la tutela por parte del Estado. Cuando la pretensión procesal se halla contenida en la demanda, es posible que aquélla, manteniendo los mismos elementos en cuanto a los sujetos, el objeto y la causa, se complemente o integre un acto que es posterior a la presentación de la demanda y que, no puede identificarse con ella. Finalmente, la demanda puede contener más de una pretensión, como ocurre en los casos de acumulación objetiva o subjetiva de pretensiones.

Asimismo, nos quiere decir que es el derecho a exigir de otra persona un acto o una omisión, este derecho puede nacer del poder dimanante de un derecho absoluto o de uno relativo (p. 95).

2.2.1.4.2. *Elementos de la pretensión.* Montilla (2008) menciona que toda pretensión procesal implica la aceptación de que existe una realidad jurídica con motivo de un acaecimiento de trascendencia para el derecho. Toda pretensión admite ser descompuesta para su estudio en los distintos elementos que la conforman:

a) Los sujetos: Representados por el demandante, accionante o pretensionante sujeto activo y el demandado, accionado o pretensionado sujeto pasivo siendo el Estado órgano jurisdiccional un tercero imparcial, a quien corresponde el pronunciamiento de acoger o no la pretensión.

b) El objeto: Está constituido por el determinado efecto jurídico perseguido el derecho o la relación jurídica que se pretende o la responsabilidad del sindicado y por consiguiente la tutela jurídica que se reclama; es lo que se persigue con el ejercicio de la acción; El objeto de la pretensión, será la materia sobre la cual recae, conformado por uno .inmediato, representado por la relación material o sustancial, y el otro mediato, constituido por el bien de la vida que tutela la reclamación.

c) La razón: Es el fundamento que se le otorga a la pretensión, es decir, que lo reclamado se deduce de ciertos hechos que coinciden con los presupuestos fácticos de la norma jurídica, cuya actuación es solicitada para obtener los efectos jurídicos; La razón de la pretensión puede ser de hecho, contentiva de los fundamentos fácticos en que se fundamenta la misma, los cuales encuadrarán el supuesto abstracto de la norma para producir el efecto jurídico deseado; y de derecho, que viene dado por la afirmación de su conformidad con el derecho en virtud de determinadas normas de derecho material o sustancial.

La razón de la pretensión, se identifica con la causa pretendí de la demanda, y los hechos en que se basa la imputación formulada al sindicado, es decir, la causa imputando. De esta manera, el juez al momento de tomar su decisión, bien para acoger la pretensión o rechazarla, observará si existe conformidad

entre los hechos invocados, los preceptos jurídicos y el objeto pretendido. La causa pretendida o el título: Es el motivo que determina su proposición, y lo constituyen los hechos sobre los cuales se estructura la relación jurídica.

d) El fin: Es la decisión o sentencia que acoja la pretensión invocada por el accionante. En el ámbito civil, el fin será la pretensión o reclamación; en el ámbito penal, será la responsabilidad del sindicado o procesado.

2.2.1.4.3. Regulación. Los requisitos de la acumulación subjetiva de pretensiones se encuentran regulada en el Art. 86° del Código Procesal Civil según el cual:

i. Esta acumulación es procedente siempre que las pretensiones provengan de un mismo título, se refieran a un mismo objeto, exista conexidad entre ellas y, además, se cumplan los requisitos del Artículo 85°.

ii. Se presenta cuando en un proceso se acumulan varias pretensiones de varios demandantes o contra varios demandados.

iii. En cuanto a los requisitos de la acumulación objetiva se tipifica en el Art. 85° del Código Procesal Civil

iv. Se pueden acumular pretensiones en un proceso siempre que estas:

1. Sean de competencia del mismo juez;

2. No sean contrarias entre sí, salvo que sean propuestas en forma subordinada o alternativa; y

3. Sean tramitables en una misma vía procedimental.

v. Se exceptúan de estos requisitos los casos expresamente establecidos en este Código.

2.2.1.4.4. Las pretensiones en el proceso judicial en estudio. En el proceso judicial se observa lo siguiente:

En la demanda se observó que la pretensión fue el desalojo por ocupante precario con el Expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-C1-01, del Distrito Judicial de Cañete.

Sobre la pretensión puede acotarse que implica requisitos que no son las exigibles en las normas, sino también en la realidad, con ello se quiere decir obrar con la verdad, de tal forma que haya correspondencia entre lo que se solicita y lo que realmente es en la vida real, cree y puede probar el interesado, a efectos de no plantear pretensiones en un proceso, usándolo como distractor y causar daño en la parte contraria (Cajas, 2011).

2.2.1.5. El proceso.

2.2.1.5.1. Nociones. Landa (2012) en su obra “*El Derecho al Debido proceso en la Jurisprudencia*” menciona que, todo proceso debe ser resuelto bajo los parámetros del debido proceso, para que la misma sea justa, ya que es un derecho procesal que le asiste a toda persona que acude a un órgano judicial, a fin que sea resuelta una determinada controversia.

2.2.1.5.2. Elementos del debido proceso. En el presente trabajo se denominan elementos del debido proceso formal a:

2.2.1.5.2.1. Intervención de un juez independiente, responsable y competente.

(Gaceta Jurídica, 2005) un Juez será independiente cuando actúa al margen de cualquier influencia o intromisión y aún la presión de los poderes públicos o de grupos o individuos.

Un Juez cuyo responsable por su actuación tiene niveles de responsabilidad si, dado el caso actúa arbitrariamente puede sobrevenir responsabilidades penales, civiles y aún administrativas. El freno a la libertad es la responsabilidad, de ahí parten las denuncias por responsabilidad funcional de los jueces.

Asimismo, el Juez será competente en la medida que ejerce la función jurisdiccional en la forma establecida en la Constitución y las leyes, de acuerdo a las reglas de la competencia y lo previsto en la Ley Orgánica del Poder Judicial.

El Perú está reconocido en La Constitución Política del Perú, numeral 139° inciso 2 que se ocupa de la independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional.

2.2.1.5.2.2. Derecho a ser oído o derecho a audiencia. Esta garantía no concluye con un emplazamiento válido; no es suficiente comunicar a los justiciables que están comprendidos en una causa; sino posibilitarles un mínimo de oportunidades de ser escuchados. Y que los Jueces tomen conocimiento de sus razones, que lo expongan ante ellos, sea por medio escrito o verbal.

2.2.1.5.2.3. Derecho a tener oportunidad probatoria. Los medios probatorios producen convicción judicial y determinan el contenido de la sentencia; de modo que negar este derecho a un justiciable implica afectar el debido proceso.

En relación a las pruebas las normas procesales regulan la oportunidad y la idoneidad de los medios probatorios. El criterio fundamental es que toda

prueba sirva para esclarecer los hechos en discusión y permitan formar convicción para obtener una sentencia justa.

2.2.1.5.2.4. Derecho a la defensa y asistencia de letrado. Monroy refiere, lo citado en la Gaceta Jurídica (2010) también forma parte del debido proceso; es decir la asistencia y defensa por un letrado, el derecho a ser informado de la acusación o pretensión formulada, el uso del propio idioma, la publicidad del proceso, su duración razonable entre otros.

2.2.1.5.2.5. Derecho a que se dicte una resolución fundada en derecho, motivada, razonable y congruente. Está tipificada en el inciso 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado; que establece como principio y derecho de la función jurisdiccional: la motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable de los fundamentos de hecho en que se sustentan.

Esta descripción se refiere, que el Poder Judicial en relación a sus pares el legislativo y el ejecutivo, es el único órgano al que se le exige motivar sus actos.

La sentencia, exige ser motivada, debe contener un juicio o valoración, donde el Juez exponga las razones y fundamentos fácticos y jurídicos conforme a los cuales decide la controversia.

2.2.1.5.2.6. Derecho a la instancia plural y control constitucional del proceso. Según Ticona (1999) la pluralidad de instancia consiste en la intervención de un órgano revisor, que no es para toda clase de resoluciones [decretos, autos o sentencia] sino, que la doble instancia es para que el

proceso [para la sentencia y algunos autos] pueda recorrer hasta dos instancias, mediante el recurso de apelación. Su ejercicio está regulado en las normas procesales; la casación no produce tercera instancia (p. 69).

2.2.1.6. El proceso civil.

2.2.1.6.1. Definiciones. Para Aguilar (2010) el proceso es concebido modernamente como el conjunto de actos regulados por las normas respectivas y ordenadas sucesivamente en función a los principios y reglas que sustancian su finalidad. Es el método para llegar a la meta. Es un medio método pacífico y dialéctico de solución de conflictos formado por actos de una serie lógica y consecencial afirmación, negación, confirmación, alegación conectadas entre sí por la autoridad judicial con la finalidad de obtener una decisión: la sentencia la meta (p. 85).

2.2.1.6.2. Principios procesales aplicables al proceso civil. Encontramos que los lineamientos expuestos en la Constitución Política del Estado, existen normas de rango legal que los jueces usan para manejar el proceso. En ocasiones se ubican en los títulos preliminares de las normas de carácter procesal, aunque en hay ocasiones eventuales que se encuentran en el texto de normas sustantivas.

Entre los procesos citados en el Código Procesal Civil, se tiene:

2.2.1.6.3. El Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva. González y Sánchez (2007). sostiene que el derecho a la jurisdicción efectiva, es el derecho de toda persona a que se le haga justicia, a que cuando pretenda algo de otra, esta pretensión sea atendida por un órgano jurisdiccional, a través de un proceso con las garantías mínimas.

Es un principio establecido, en la norma procesal civil, concordante con la norma constitucional, se encuentra previsto de la forma siguiente:

Artículo I.- Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.- “Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”.

2.2.1.6.4. *El principio de dirección e impulso del proceso.* Es un principio, que evidencia el carácter privado de las pretensiones que se tramitan en los procesos civiles, se encuentra previsto de la forma siguiente:

Artículo II.- Principio de dirección e impulso del proceso

La dirección del proceso está a cargo del Juez, quien la ejerce de acuerdo a lo dispuesto en este Código. El Juez debe impulsar el proceso por sí mismo, siendo responsable de cualquier demora ocasionada por su negligencia. Están exceptuados del impulso de oficio los casos expresamente señalados en este Código.

Definitivamente, el juez debe de impulsar el proceso por sí mismo, siendo el responsable de cualquier demora ocasionada por su negligencia, estando exceptuados del impulso de oficio los casos expresamente señalados en el Código Procesal Civil. Así lo establece el artículo II del Título Preliminar del referido Código adjetivo, en su último párrafo.

2.2.1.6.5. *El principio de Integración de la Norma Procesal.* Idrogo (2002) manifiesta que este principio concede al juez la facultad de cubrir cualquier defecto o vacío que se presente en la norma procesal, nada debe impedir al juez fallar en el proceso; sin embargo, si esta facultad de fallo se ve limitada por algún vacío o defecto en la norma procesal, entonces el juez deberá

recurrir a los principios generales del derecho procesal y a la doctrina y jurisprudencia correspondiente, en atención a las circunstancias del caso.

(Ledesma, 2008) señala se admite la necesidad de complementar lo establecido en la norma procesal civil, está contemplada de la forma siguiente:

Artículo III.- La integración de la norma procesal.- En caso de vacío o defecto en las disposiciones de este Código, se deberá recurrir a los principios generales del derecho procesal y a la doctrina y jurisprudencia correspondientes, en atención a las circunstancias del caso.

2.2.1.6.6. Los Principios de Inmediación, Concentración, Economía y Celeridad Procesales. Este principio sostiene la proporción entre el fin y los medios que se utiliza, por ello, se busca concentrar la actividad procesal en el menor número de actos para evitar la dispersión. Las partes deben aportar de una sola vez todos los medios de ataque y defensa para favorecer la celeridad de los trámites impidiéndose regresiones en el proceso.

Mientras el autor Ledesma (2008) menciona estos criterios, expresan que en el proceso civil prima la inmediación, lo cual permite que el juzgador esté lo más próximo posible a las pruebas; asimismo la concentración, la economía y la celeridad, garantizan la necesidad de urgencia y que debe evitarse cualquier dilación. Se encuentra prevista, de la forma siguiente:

Artículo V. Principios de Inmediación, Concentración, Economía y Celeridad Procesales.- Las audiencias y la actuación de medios probatorios se realizan ante el Juez, siendo indelegables bajo sanción de nulidad. Se exceptúan las actuaciones procesales por comisión.

El proceso se realiza procurando que su desarrollo ocurra en el menor número de actos procesales.

El Juez dirige el proceso tendiendo a una reducción de los actos procesales, sin afectar el carácter imperativo de las actuaciones que lo requieran.

La actividad procesal se realiza diligentemente y dentro de los plazos establecidos, debiendo el Juez, a través de los auxiliares bajo su dirección, tomar las medidas necesarias para lograr una pronta y eficaz solución del conflicto de intereses o incertidumbre jurídica.

2.2.1.6.7. El principio Juez y derecho. Mediante este principio el Juez debe aplicar la norma siempre enmarcada dentro de las situaciones fácticas presentadas por las partes.

También, Considera que el empleo de este principio por parte del juez debe operar con prudencia, limitado por la congruencia procesal, esto es, no puede ir más allá del petitorio ni fundando su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.

En virtud, el cual el juez conoce bien el derecho, correspondiendo a las partes, explicitar, exponer y probar los hechos que fundan su pretensión. Se encuentra prevista conforme sigue:

Artículo VII. Juez y Derecho.- El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.

2.2.1.6.8. *Los principios de vinculación y de formalidad.* Cuyo, alcance comprende que las normas procesales son de observancia obligatoria, por el juzgador y las partes, correspondiendo a aquel, garantizar su cumplimiento. Se establece de la forma siguiente:

Artículo IX. Principios de Vinculación y de formalidad

Las normas procesales contenidas en este código son de carácter imperativo, salvo regulación permisiva en contrario. Las formalidades previstas en este Código son imperativas.

Sin embargo, el Juez adecuará su exigencia al logro de los fines del proceso.

Cuando no se señale una formalidad específica para la realización de un acto procesal, éste se reputará válido cualquiera sea la empleada.

2.2.1.6.9. *El Principio de doble instancia.* Según Ledesma (2008) es un principio, previsto en el marco constitucional, de modo que no puede estar excluido de la norma legal, correspondiendo destacar, que su existencia revela la admisibilidad de que los actos del juzgador, están sujetos a eventuales hechos de falibilidad, de modo que es mejor, prever un reexamen de los resultado en una primera instancia.

Se establece de la forma siguiente: Artículo X. Principio de doble instancia.

El proceso tiene dos instancias, salvo disposición legal distinta.

2.2.1.6.10. *Fines del proceso civil.* Se encuentra previsto en la primera parte del artículo III del TP del Código Procesal Civil, en el cual indica:

El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia

jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia.

2.2.1.7. El Proceso Sumarísimo.

2.2.1.7.1. *Definiciones.* Águila (2010) precisa que es la vía procedimental en que se ventilan controversias en las que es urgente la tutela jurisdiccional. Tiene los plazos más cortos de los procesos de cognición. El saneamiento procesal, la conciliación y la actuación de pruebas se concentran en una audiencia única.

2.2.1.7.2. *Pretensiones que se tramitan en el proceso sumarísimo.* Sistema Peruano de Información Jurídica (2010) las normas que regulan el proceso de conocimiento se encuentran contenidas en el Art. 546°, que contempla las disposiciones generales; el Art. 547° la competencia, Art. 548° la normatividad supletoria; Art. 549° la fijación del proceso por el Juez; Art. 550°, plazos especiales de emplazamiento, Art. 551° La inadmisibilidad o improcedencia, Art. 552° las excepciones y defensas previas, Art. 553° las cuestiones probatorias, Art. 554° la audiencia única, Art. 555° la actuación, Art. 556° la Apelación, Art. 557° la regulación supletoria, Art. 558° el trámite de la apelación con efecto suspensivo, Art. 559° las improcedencias.

El proceso sumarísimo, procede en los siguientes casos: Art. 546°.
procedencia.

Se tramitan en proceso sumarísimo los asuntos contenciosos de:

1. Alimentos.
2. Separación convencional y divorcio ulterior.
3. Interdicción

4. Desalojo

5. Interdictos

6. Los que no tienen una vía procedimental propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o porque debido a la urgencia de tutela jurisdiccional, el Juez considere atendible su empleo.

7. Aquellos cuya estimación patrimonial no sea mayor de Cien Unidades de referencia Procesal.

2.2.1.7.3. El Desalojo en el proceso sumarísimo. Código Procesal Civil (1984) en el artículo 546° de la norma sustantiva, en su título III, capítulo I, disposición general, se encuentra en esta vía procedimental, al desalojo, siendo un proceso de carácter sumario.

Gonzales (2016) expresa el desalojo es un proceso sumario que protege la situación jurídica del poseedor mediato, que exige la restitución del bien frente a uno inmediato, es decir, que está de acuerdo con lo señalado en los artículos 585°, 586° y el 587° del Código Procesal Civil.

2.2.1.7.4. Las audiencias en el proceso.

2.2.1.7.4.1. Definición. Con el propósito de corroborar la exposición precedente se presenta las que más facilitan su identificación.

2.2.1.7.5. Regulación. Las normas que regulan el proceso sumarísimo se encuentran contenidas en el Artículo 546°, que contempla las disposiciones generales; el Art.547° la competencia, Art. 548° la normatividad supletoria; Art.549° la fijación del proceso por el Juez; Art. 550°, plazos especiales de emplazamiento, Art. 551° la inadmisibilidad o improcedencia, Art. 552° las excepciones y defensas previas, Art. 553° las cuestiones probatorias, Art.

554° la audiencia única, Art. 555° la actuación, Art. 556° la apelación, Art. 557° la regulación supletoria, Art. 558° el trámite de la apelación con efecto suspensivo, Art. 559° las improcedencias (Sistema Peruano de Información Jurídica, 2010).

2.2.1.7.6. Finalidad. La finalidad del proceso civil, de acuerdo a lo establecido en el Art. III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, la finalidad concreta del proceso civil es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre jurídica; mientras que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia.

Por su parte en la Norma Procesal Constitucional, se puede citar la norma contenida en el Art. II del Código Procesal Constitucional: son fines esenciales de los procesos constitucionales garantizar la primacía de la Constitución y la vigencia efectiva de los derechos constitucionales.

2.2.1.7.7. Las audiencias en el caso concreto en estudio. Que en el presente proceso de investigación, tramitado en el Juzgado Especializado Civil de Cañete, Distrito Judicial de Cañete se llevó a cabo:

2.2.1.7.8. Audiencia única. Que la revisión del expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete, tramitado ante el Primer Juzgado Especializado Civil de Cañete, se verifica que esta etapa se ve frustrada por cuanto la parte demandada no ha asistido; asimismo se expresa en la sentencia los puntos controvertidos y se admiten los medios probatorios y llevada a cabo la audiencia de actuación de pruebas.

Se verifica que se ha realizado la audiencia de pruebas donde solo concurrió la parte demandante; asimismo se actuaron los medios probatorios seguido

por las mismas sobre desalojo por ocupación precaria, tramitado ante éste órgano jurisdiccional.

2.2.1.7.9. Los puntos controvertidos en el proceso civil.

2.2.1.7.9.1. Nociones. Coaguilla (2010) establece dentro del marco normativo del artículo 471° del Código de Procesal Civil los puntos controvertidos en el proceso pueden definirse como los supuestos de hecho sustanciales de la pretensión procesal contenidos en la demanda y que entran en conflicto o controversia con los hechos sustanciales de la pretensión procesal resistida de la contestación de la demanda (p.110).

2.2.1.7.10. Los puntos controvertidos en el proceso judicial en estudio. Los puntos controvertidos determinados fueron:

Establecer si la demandante A.T.M.S.A le asiste el derecho a que se le restituya el bien inmueble objeto de su pretensión, y b) Establecer si el demandado R.V.M.L ostenta o no la calidad de ocupante precario y se encuentra ocupando el bien. (Expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01)

2.2.1.8. La prueba.

2.2.1.8.1. La Definición. Couture (2002) los medios probatorios son todos aquellos instrumentos que pretenden mostrar o hacer patente la verdad o falsedad de un hecho. La fuerza o valor probatorio será la idoneidad que tiene un medio de prueba para demostrar la existencia o inexistencia del hecho a probar.

2.2.1.8.2. En sentido común. En su acepción común, la prueba es la acción y el efecto de probar; es decir demostrar de algún modo la certeza de un hecho o la verdad de una afirmación. Dicho de otra manera, es una experiencia, una

operación, un ensayo, dirigido a hacer patente la exactitud o inexactitud de una proposición

2.2.1.8.3. En sentido jurídico procesal. Siguiendo al mismo autor, en este sentido, la prueba es un método de averiguación y un método de comprobación.

En el derecho penal, la prueba es, normalmente, averiguación, búsqueda, procura de algo. Mientras que en el derecho civil, es normalmente, comprobación, demostración, corroboración de la verdad o falsedad de las proposiciones formuladas en el juicio.

La prueba penal se asemeja a la prueba científica; la prueba civil se parece a la prueba matemática: una operación destinada a demostrar la verdad de otra operación.

Para el autor, los problemas de la prueba consiste en saber qué es la prueba; qué se prueba; quién prueba; cómo se prueba, qué valor tiene la prueba producida.

En otros términos el primero de los temas citados plantea el problema del concepto de la prueba; el segundo, el objeto de la prueba; el tercero, la carga de la prueba; el cuarto, el procedimiento probatorio; el ultimo la valoración de la prueba (p. 85).

2.2.1.8.4. Concepto de prueba para el Juez. Según Rodríguez (1995) al Juez no le interesan los medios probatorios como objetos; sino la conclusión a que pueda llegar con la actuación de ellos: si han cumplido o no con su objetivo; para él los medios probatorios deben estar en relación con la pretensión y con el titular del objeto o hecho controvertido.

En el proceso los justiciables están interesados en demostrar la verdad de sus afirmaciones; sin embargo este interés particular, hasta de conveniencia se podría decir, no lo tiene el Juez.

Para el Juez, la prueba es la comprobación de la verdad de los hechos controvertidos, ya sea que su interés sea encontrar la verdad de los hechos controvertidos, o la verdad para optar por una decisión acertada en la sentencia.

El objetivo de la prueba, en la esfera jurídica, es convencer al juzgador sobre la existencia o verdad del hecho que constituye el objeto de derecho en la controversia. Mientras que al Juez le interesa en cuanto resultado, porque en cuanto a proceso probatorio debe atenerse a lo dispuesto por la ley procesal; a las partes le importa en la medida que responsa a sus intereses y a la necesidad de probar.

2.2.1.8.5. El objeto de la prueba. Rodríguez (1995) precisa que el objeto de la prueba judicial es el hecho o situación que contiene la pretensión y que el actor debe probar para alcanzar que se declare fundada la reclamación de su derecho.

Dicho de otra forma, para los fines del proceso importa probar los hechos y no el derecho.

Otro aspecto a considerar es, que hay hechos que necesariamente deben ser probados, para un mejor resultado del proceso judicial, pero también hay hechos que no requieren de probanza, no todos los hechos son susceptibles de probanza, pero en el proceso requieren ser probados; porque el entendimiento humano especialmente la del Juez debe conocerlos, por eso la ley, en atención

al principio de economía procesal, los dispone expresamente para casos concretos.

2.2.1.8.6. El principio de la carga de la prueba. Este principio pertenece al Derecho Procesal, porque se ocupa de los actos para ofrecer, admitir, actuar y valorar las pruebas, a fin de alcanzar el derecho pretendido.

En definición este principio señala que, los hechos correspondientes deben ser probados por quien afirma.

2.2.1.8.7. Valoración y apreciación de la prueba. El autor Rodríguez (1995) da a conocer:

A. Sistemas de valoración de la prueba. Existen varios sistemas, en el presente trabajo solo se analiza dos:

- El sistema de la tarifa legal. En este sistema la ley establece el valor de cada medio de prueba actuado en el proceso. El Juez admite las pruebas legales ofrecidas, dispone su actuación y las toma con el valor que la ley le da cada una de ellas en relación con los hechos cuya verdad se pretende demostrar. Su labor se reduce a una recepción y calificación de la prueba mediante un patrón legal. Por este sistema el valor de la prueba no lo da el Juez, sino la ley.

- El sistema de valoración judicial. En este sistema corresponde al Juez valorar la prueba, apreciarla. Apreciar es formar juicios para estimar los méritos de una cosa u objeto.

Si el valor de la prueba lo da el Juez, ese valor resulta subjetivo, por el contrario en el sistema legal lo da la ley. La tarea del Juez es evaluativa con

sujeción a su deber. Este es un sistema de valoración de la prueba de jueces y tribunales de conciencia y de sabiduría.

B. Operaciones mentales en la valoración de la prueba.

- El conocimiento en la valoración y apreciación de los medios de prueba.

El conocimiento y la preparación del Juez resultan muy necesario al momento de captar el valor de un medio probatorio, sea objeto o cosa, ofrecido como prueba. Sin el conocimiento previo no se llegaría a la esencia del medio de prueba.

- La apreciación razonada del Juez: El Juez aplica su apreciación razonada cuando analiza los medios probatorios para valorarlos, con las facultades que le otorga la ley y en base a la doctrina. El razonamiento debe responder no sólo a un orden lógico de carácter formal y también a la aplicación de sus conocimientos psicológicos, sociológicos y científicos, porque apreciará tanto documentos, objetos y personas (partes, testigos) y peritos.

C. La imaginación y otros conocimientos científicos en la valoración de las pruebas. Como quiera que los hechos se vinculan con la vida de los seres humanos, raro será el proceso en que para calificar definitivamente el Juez no deba recurrir a conocimientos psicológicos y sociológicos; las operaciones psicológicas son importantes en el examen del testimonio, la confesión, el dictamen de peritos, los documentos, etc. Por eso es imposible prescindir en la tarea de valorar la prueba judicial.

D. Las pruebas y la sentencia. Luego de valorar las pruebas y vencido el término probatorio el Juez debe resolver mediante una resolución.

Entonces la resolución viene a ser la sentencia que expresara los fundamentos en que se apoya para admitir o rechazar cada una de las conclusiones formuladas por las partes; por eso aunque la ley procesal exija una sola prueba como es el caso de desalojo por ocupación precaria que se prueba con el respectivo título de posesión o propiedad, con la finalidad de enervar los de la afirmación y que el juzgador no puede dejar de lado.

2.2.1.8.8. Las pruebas actuadas en el proceso judicial en estudio.

2.2.1.8.8.1. Documentos.

2.2.1.8.8.1.1. Definición. Se entiende por documentos, escritura o papel, con que se justifica o prueba alguna cosa. Es en general todo escrito o medio en que se consigna un hecho. La ley utiliza diversas expresiones como documento, artículo 309° del Código Civil, artículo 1901° del Código Civil etc., todas las que debemos entender referidas a los instrumentos.

Podríamos referirnos a dos: en sentido amplio y en sentido estricto. En sentido amplio, documento sería cualquier elemento representativo de una realidad que pretende ser acreditada. Sería tanto una carta o acta notarial, como una cinta de video o rollo de película. El único límite es que se trate de un objeto susceptible de ser desplazado ante el órgano jurisdiccional. En sentido estricto, sería todo soporte que contiene la expresión escrita de un pensamiento. Ésta es una concepción un poco simplista y restringida. La prueba documental en el proceso civil lo es todo.

La prueba documental, es uno de los medios disponibles para demostrar la veracidad de un hecho alegado. Esto por cuanto la información que consta en

documentos o escritos puede ser valorada por un juez como muestra veraz de la autenticidad de un hecho.

2.2.1.8.8.1.2. Clases de documentos. Documentos públicos y documentos privados.

Los documentos públicos son los autorizados con las solemnidades legales por el competente funcionario (artículo 235° del Código Procesal Civil).

Los documentos privados son todos los demás, es decir, los otorgados por cualquier persona y que no son autorizados por un funcionario público competente.

2.2.1.8.8.2. La declaración de parte.

2.2.1.8.8.2.1. Definición. La declaración de parte se refiere a hechos o información del que la presta o de su representado. La parte debe declarar personalmente. Excepcionalmente, tratándose de persona natural, el Juez admitirá la declaración del apoderado si considera que no se pierde su finalidad. Las partes pueden pedirse recíprocamente su declaración. Esta se iniciará con una absolución de posiciones, atendiendo al pliego acompañado a la demanda en sobre cerrado.

2.2.1.8.8.2.2. Regulación. Considerando que la declaración de parte es un medio probatorio típico y estos son aquellos no previstos en el Artículo 192° y están constituidos por auxilios técnicos o científicos que permitan lograr la finalidad de los medios probatorios. Los medios de prueba atípicos se actuarán y apreciarán por analogía con los medios típicos y con arreglo a lo que el Juez disponga.

Se encuentra su regulación en el Código Procesal Civil artículo 213° al 221°

2.2.1.8.8.3. La testimonial.

2.2.1.8.8.3.1. Definición. Son las declaraciones de testigos bajo juramento acerca de la verificación de ciertos hechos que se controvierten en el juicio, de los cuales han tomado conocimiento en forma directa o por los dichos de otra persona.

La prueba testimonial es considerada como una de las más antiguas, se origina en la declaración de testigos, teniendo en cuenta que existen dos tipos de testigos los que participan en la celebración de un acto jurídico (testigos instrumentales) y los que intervienen en el proceso para dar noticia de los hechos que conocieron a los que se les conoce como testigo procesal o testigo de prueba.

2.2.1.8.8.3.2. Regulación. La prueba testimonial se encuentra regulada en el Código Procesal Civil Art. 222° y 232°.

2.2.1.9. La sentencia.

2.2.1.9.1. Definiciones. La voz sentencia encuentra su origen en *sententia* y se usa en derecho para referir, a un mismo tiempo, a un acto jurídico procesal y al documento en el cual éste se consigna; en el primer caso, se usa con dos acepciones:

- a) Una amplia, para denominar genéricamente a toda actividad mediante la cual el juez resuelve las peticiones de las partes o dispone cautelas procesales, y
- b) Otra restringida, destinada a mostrar la misma actividad del juez, cuando de acuerdo al contenido de la decisión, resuelve una cuestión incidental planteada durante la tramitación del proceso (sentencia interlocutoria) o

resuelve el litigio presentado a su conocimiento, poniéndole fin (sentencia definitiva).

Velloso (2011) señala que la doctrina general enseña que es el modo normal de extinción de la relación procesal, reflejado en un acto en el cual el Estado, por medio del Poder Judicial, aplica la ley declarando la protección que ella acuerda a un determinado derecho cuando existen intereses en conflicto actual o potencial.

Consecuentes con tal idea, la mayoría de los autores sostiene que son presupuestos necesarios de toda sentencia:

- a) Su emisión por un órgano jurisdiccional competente;
- b) Existencia de una controversia de intereses planteada en caso concreto, y
- c) Obligatoriedad de que la controversia sea judicial”.

Águila (2010) señala hace ya mucho tiempo que ha dejado de sostener doctrinalmente los conceptos antes transcritos, pues considera que contienen error esencial que es menester erradicar definitivamente para que los estudiantes de derecho, puedan comprender finalmente qué es el proceso y cuál su real valor como método de discusión y, por ende, su verdadera importancia en el mundo jurídico.

También afirma que la sentencia puede entenderse como un acto de autoridad, que contiene un mandato de la ley, que adquiere vigor y fuerza obligatoria en un caso concreto, o que se limita a declarar un derecho, derivándose de ella una serie de ventajas, finalmente, puede también generar cambios en el estado de las cosas (p. 45).

2.2.1.9.2. *Regulación de las sentencias en la norma procesal civil.* La norma contenida en el artículo 121° del Código Procesal Civil, establece que la sentencia es entendida como el acto mediante el cual el Juez decide el fondo de las cuestiones controvertidas, en base a la valoración conjunta de los medios probatorios, explicitando los argumentos en forma entendible, cuyos efectos trascienden al proceso, en que fue dictada, porque lo decidido en ella no puede ser objeto de revisión en ningún otro proceso. Por eso se dice que existe cosa juzgada.

2.2.1.9.3. *Estructura de la sentencia.* “la estructura de la sentencia comprende la parte expositiva, considerativa y resolutive. Este alcance tiene como referente normativo las normas previstas en el artículo 122° del Código Procesal Civil” (Cajas, 2008, p. 149).

2.2.1.9.3.1. *La parte expositiva.* Presenta la exposición sucinta de la posición de las partes básicamente sus pretensiones. El contenido de la parte expositiva, contendría:

a. Demanda:

1. Identificación de las partes, tanto del demandante y demandado, sólo en cuanto a sus nombres; en razón que la sentencias solo pueden surtir sus efectos respecto de las partes que intervienen en el proceso.
2. Identificar el petitorio de manera clara y concreta, lo que permite al Juez respetar y cumplir el principio de congruencia.
3. Descripción de los fundamentos de hecho, y de derecho; permite definir el marco fáctico y el legal.

4. Precisar mediante qué resolución se admitió a trámite. Para saber cuáles son las pretensiones serán materia del pronunciamiento.

b. Contestación:

1. Descripción de los fundamentos de hecho y derecho, permite saber qué puntos fueron contradichos.

c. Reconvención:

1. De existir, describir al igual que la demanda y contestación, de manera breve.

d. Saneamiento procesal: Sólo indicar en qué momento se realizó, y en qué sentido.

e. Conciliación: Permite verificar el cumplimiento de una institución procesal obligatoria.

f. Fijación de los puntos controvertidos: Sólo indicar en qué audiencia se realizó tal actividad.

g. Admisión de medios probatorios: Sólo precisar en qué audiencia se admitieron.

h. Actuación de medios probatorios: Sólo indicar si se actuaron todos los medios probatorios admitidos a trámite, y va a permitir el control de los mismos.

Mientras que el autor Guzmán (1996) en su libro denominado "*La Sentencia*" señala que en la parte expositiva de la sentencia debe contener, los datos individualizadores del expediente, la indicación de las partes o un resumen de las cuestiones planteadas. Debe enunciar, en consecuencia, los antecedentes suficientes para la individualización del asunto mismo en lo que atañe a la

identidad jurídica de las partes, a la cosa pedida y a la causa de pedir, lo que corresponde hacer en forma sintética, pues se trata de una etapa descriptiva o expositiva, como la denomina la doctrina. Por otra parte, teniendo en consideración el todo que constituye la sentencia y la generación lógica que debe utilizarse para su estructuración, en esta parte deberán sentarse las premisas primeras que constituyen los planteamientos jurídicos de las partes (p. 411).

Continuando con el autor Guzmán (1996) en su libro denominado “*La Sentencia*” asimismo considera: la parte expositiva, se consigna, en primer lugar la carátula del expediente. En segundo lugar, debe contener la individualización de las partes intervinientes, la pretensión y la oposición y los trámites cumplidos durante el desarrollo del proceso.

En relación a las partes, es importante que queden precisamente indicadas ya sea por su nombre u otras condiciones que no dejen lugar a dudas de quienes se trata, lo cual reviste importancia para establecer los eventuales alcances de la cosa juzgada. Esta individualización de los sujetos también cobra relevancia respecto al principio de congruencia; es decir, que el Juez debe observar al tiempo de resolver que en el fallo se pronuncie solamente respecto a esos sujetos. En algunas legislaciones se exige que en caso de que las partes actúen por medio de representantes, se indiquen los nombres de éstos

En esta parte el Juez hace alusión al fallo de la sentencia que primera instancia, a la resolución que abrió el proceso y al petitorio del demandante; para posteriormente citar los fundamentos del recurso impugnatorio del recurrente, indicando los extremos que solicita que se revoquen.

2.2.1.9.3.2. *La parte considerativa*. Presenta la fundamentación de las cuestiones de hecho, de acuerdo con la valoración conjunta de los medios probatorios, y la fundamentación de las normas a aplicarse al caso concreto (p. 142).

Proseguimos con el autor Guzmán (1996) en su libro denominado “*La Sentencia*” señala: la parte considerativa constituye la esencia de la decisión, pues en ella, el Juez debe exponer los motivos que determinan a adoptar una solución para resolver la causa. Aquí el Juez efectúa la valoración de la prueba incorporada al proceso a fin de determinar la plataforma fáctica que luego subsumiría en la norma jurídica que considere aplicable al caso. En otras palabras, esta parte de la sentencia debe contener una explicación de los motivos por los que el Juez entiende que los hechos han quedado fijados de una manera determinada, y que a éstos se les aplica una norma jurídica y no otra. Asimismo, debe contener lo atinente a la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes e imposición de costas. El Juez actúa como lo hace un historiador, examina los documentos, analiza las declaraciones de los testigos, aprecia los informes de los peritos, establece presunciones, etc. Todo lo cual le permite comprobar la existencia o inexistencia de los hechos alegados por actor y demandado, estableciendo si ellos han sido alegados en tiempo oportuno, si son conducentes a los efectos de la Litis y si la prueba rendida se ajusta a las prescripciones legales. Por ende, el contenido de la parte considerativa, contendrá lo siguiente: Una adecuada fijación de los puntos controvertidos, los que estarán íntimamente relacionados con los

elementos constitutivos de la institución jurídica que se pretende (los que también podrán indicarse de manera expresa).

Estos puntos controvertidos, deben ser fijados en una orden de prelación, de tal manera que a la conclusión que se arribe luego del análisis de cada uno, determine si se prosigue con el análisis del siguiente. Este desarrollo, implica 4 fases, de la siguiente manera:

Fase I: El listado de las situaciones de hecho que guardan relación sustancial con cada uno de los puntos controvertidos (y los elementos constitutivos), fijados.

Fase II: Respecto de cada una de las situaciones de hecho listadas, se debe efectuar la selección de los elementos probatorios idóneos cuyo análisis valorativo podría crear convicción en sentido positivo o negativo. (Deber tenerse en cuenta que en el caso de alguna situación de hecho no ha sido materia de probanza, ya que fue asentada por las partes, en cuyo caso podría bastar para crear convicción en el Juzgador, a excepción del 2 párrafo del inciso 2° del artículo 190 del CPC).

Fase III: Una vez que ha creado convicción respecto de los hechos, se procederá al análisis del marco jurídico relativo al punto controvertido evaluado, emitiendo una conclusión del mismo (lo que es conocido como la subsunción), lo que va a permitir proseguir con el análisis del siguiente punto controvertido (o elemento constitutivo), o en su caso expedir el fallo definitivo de ser el caso (en el caso que esta conclusión no fuera positiva).

Fase IV: El procedimiento detallado anteriormente, se deberá repetir para el análisis de cada uno de los puntos controvertidos, y con las conclusiones de

cada uno de ellos, es decir las conclusiones parciales, se deberá emitir un considerando preliminar (especie de resumen) que permitirá a las partes el sentido del fallo definitivo.

Además de ello, va a permitir a las partes, y a la sociedad civil en general, conocer las razones por las cuales su pretensión ha sido amparada o desestimada.

Asimismo el mencionado autor precisa: la parte considerativa de la sentencia judicial es, sin duda, de la mayor trascendencia. Tanto porque es una garantía de la administración de justicia moderna como porque constituye un imperativo constitucional y legal en nuestro ordenamiento jurídico, pero sobre todo, porque expresa las razones en las que se basa la decisión que el juez toma sobre el caso bajo su conocimiento. Exponer dichas razones es esencial para la legitimación del proceso de toma de decisiones en sede judicial y responde al afán democrático del estado de derecho, en el cual la autoridad se ejerce no solamente por respeto formal a quien detenta una función pública o privada sino porque ella se muestra y se gana progresivamente a partir de sus decisiones, siempre que ellas sean inteligentes y razonables (p. 428).

Sin embargo, según el jurista Cajas (2008) nos menciona el análisis de la exposición normativa, que está compuesto tanto en el ámbito de la doctrina como en la jurisprudencia, las cuales se desarrollarán a continuación:

A. En el ámbito de la doctrina: Una sentencia puede estar fundada en derecho y no ser razonada o motivada, puede citar muchas normas pero no explicar el enlace de esas normas con la realidad que se está juzgando por ello es muy

importante que su contenido y su fundamentación deben consistir en explicar y/o interpretar la norma jurídica aplicable al caso concreto que se juzga, no basta con citar ni copiar una norma, sino que debe explicarse porque el interpretar la norma jurídica que se aplica al caso jugado o decidido. Por ende, el contenido de toda sentencia debe de estar rica en doctrina y jurisprudencia, y por lo tanto una motivación de una resolución, en especial de una sentencia supone una justificación racional, no arbitraria de la misma, expresada mediante un razonamiento lógico concreto no abstracto, particular, no genérico, esta justificación debe incluir: Un juicio lógico y motivación razonada del derecho.

B. En el ámbito de la Jurisprudencia. La resolución que supuestamente constituiría una sentencia adolece de vicios insubsanables como el no presentar una parte introductoria, otra expositiva sobre los hechos ni las pruebas ni la valoración de las mismas, advirtiéndose asimismo que la parte considerativa que sustenta el fallo por mayoría no supe de ninguna manera las omisiones anotadas (p. 40).

Asimismo el jurista Bailon (2004) menciona “la parte considerativa, se encuentra la motivación que está constituida por la invocación de los fundamentos de hecho y derecho, así como la evaluación de la prueba actuada en el proceso” (p. 217).

Según el doctor Rioja (2009) manifiesta en la parte considerativa, los fundamentos o motivaciones que el juez adopta y que constituyen el sustento de su decisión. Así evaluará los hechos alegados y probados por el demandante y el demandado, analizando aquellos que son relevantes en el

proceso, por ello no encontramos decisión jurisdiccional alguna en la que el juez detalle cada uno de los medios probatorios admitidos y los analice independientemente, sino que realiza una evaluación conjunta.

El juez mencionará las normas y artículos de esta que sean pertinentes para resolver las pretensiones propuestas, basándose, algunos casos, en la argumentación jurídica adecuada que hayan presentado estas y que le permiten utilizarlo como elemento de su decisión.

Al respecto se ha precisado la inexigibilidad de fundamentar la decisión en normas sustantivas y adjetivas en cada uno de los considerandos que integran la sentencia (p. 528).

Nuevamente mencionamos al autor Guzmán (1996) en su libro "*La Sentencia*": la parte considerativa, es donde el Juez hace una apreciación de la sentencia de primera instancia, revisando que se haya efectuado una correcta valoración probatoria. Los fundamentos del Tribunal no solamente deben ser ciertos sino sólidos y sobre ellos descansará la sentencia a expedirse. De igual forma el Juez resolverá los extremos impugnados con apoyo de los parámetros normativos, doctrinales y jurisprudenciales, para determinar en el fallo si se confirma la sentencia de primera instancia o se revoca los extremos (p. 428).

2.2.1.9.3.3. *La parte resolutive*. Revela la decisión que ha optado el órgano jurisdiccional, frente al conflicto de intereses.

El jurista Cárdenas (2008) señala: es la parte final de decisión y conclusión de todo lo anterior, que permite dar por finalizado un litigio o declarar la responsabilidad penal.

En esta parte, el Juez, manifiesta su decisión conclusiva respecto de las demandas y pretensiones de las partes. Tiene como objetivo y propósito, cumplir con el mandato legal del artículo 122° del CPC y proporcionar a las partes el conocimiento del fallo definitivo, permitiéndoles así, disponer su derecho impugnatorio.

El contenido de la parte resolutive, debe contener:

1. El respectivo dictamen, disposición u orden destinada a que la parte obligada respete y acate una prescrita prestación o penalidad y notificar el derecho correspondiente, respecto de cada una de las pretensiones, sean acumuladas o no.
2. La definición y decisión, respecto del momento a partir del cual se hará efectivo el fallo.
3. El pronunciamiento sobre las costas y costos, sea de la decisión o condena, o también, de su descargo o exoneración. (p. 411)

Mientras que el autor De Santo (1988) señala “la sentencia concluye con la denominada parte dispositiva o fallo propiamente dicho, en el cual se sintetizan las conclusiones establecidas en los considerandos y se resuelve actuar o denegar la actuación de la pretensión procesal” (p. 21).

Asimismo, el exmagistrado García (1944) respecto a la decisión de un Juez, quien afirma que la parte resolutive de una sentencia contiene aquello que el Tribunal resuelve o decide. La decisión del Juez en la sentencia de segunda instancia, solo consiste en confirmar la sentencia de primera instancia totalmente el fallo o revocar los extremos impugnados por el recurrente partes del fallo (p. 230).

2.2.1.9.4. Principios relevantes en el contenido de una sentencia.

2.2.1.9.4.1. *El principio de congruencia procesal.* Ticona (2008) respecto a la congruencia, jurisprudencialmente se ha precisado que por el principio de congruencia procesal, los jueces por un lado no pueden resolver más allá de lo pedido, ni cosa distinta a la pretensionada, ni menos fundar su decisión en hechos que no han sido alegados por las partes y por otro lado implica que los jueces tienen la obligación de pronunciarse respecto a todas las alegaciones efectuadas por los sujetos procesales tanto en sus actos postulatorios, como de ser el caso, en los medios impugnatorios planteados; adicionalmente la congruencia procesal implica la obligación de los magistrados de guardar coherencia con lo resuelto por ellos mismos en casos similares, salvo que medie fundamentación que sustente el apartamiento del criterio ya adoptado, coherencia que también debe existir al momento de revisar los argumentos de las resoluciones impugnadas (Casación 1266-2001-Lima. El Peruano del 02 de enero del 2002, p. 8222).

En el sistema legal peruano, está previsto que el Juez debe emitir las resoluciones judiciales, y en especial la sentencia, resolviendo todos y únicamente los puntos controvertidos, con expresión precisa y clara de lo que manda o decide.

Por tanto frente al deber de suplir y corregir la invocación normativa de las partes (*Iura Novit Curia*), existe la limitación impuesta por el Principio de Congruencia Procesal para el Juez, porque éste solamente debe sentenciar según lo alegado y probado por las partes.

Asimismo el autor Cajas (2008) resalta que por el principio de congruencia procesal el Juez no puede emitir una sentencia *ultra petita* (más allá del petitorio) ni *extra petita* (diferente al petitorio) y tampoco *citra petita* (con omisión del petitorio) bajo riesgo de incurrir en vicio procesal, el cual puede ser motivo de nulidad o de subsanación (en vía de integración por el Juez superior) (p. 150).

2.2.1.9.4.2. *El principio de la motivación de las resoluciones judiciales.*

2.2.1.9.4.2.1. *Concepto.* Cajas (2008) establece que es el conjunto de razonamientos de hecho y de derecho realizados por el juzgador, en los cuales apoya su decisión.

Motivar, en el plano procesal, consiste en fundamentar, exponer los argumentos fácticos y jurídicos que sustentan la decisión. No equivale a la mera explicación de las causas del fallo, sino a su justificación razonada, es decir, a poner de manifiesto las razones o argumentos que hacen jurídicamente aceptable la decisión.

Para fundamentar una resolución es indispensable que ésta se justifique racionalmente, es decir, debe ser la conclusión de una inferencia o sucesivas inferencias formalmente correctas, producto del respeto a los principios y a las reglas lógicas

2.2.1.9.4.2.2. *Funciones de la motivación.* Ningún juez, está obligado a darle la razón a la parte pretendiente, pero sí está constreñido a indicarle las razones de su sinrazón. Esta experiencia de fundamentar, de basar el fallo en apreciaciones fácticas y jurídicas, es una garantía para la prestación de

justicia que deviene, en esencia de dos principios: imparcialidad e impugnación privada.

2.2.1.9.4.2.3. *La fundamentación de los hechos.* Para el autor Taruffo (2012) el peligro de la arbitrariedad está presente siempre que no se de una definición positiva del libre convencimiento, fundada sobre cánones de corrección racional en la valoración de las pruebas. Es decir, el Juez debe ser libre de no cumplir las reglas de una prueba, pero no puede ser libre de no cumplir las reglas de una metodología racional en la certificación de los hechos controvertidos.

2.2.1.9.4.2.4. *La fundamentación del derecho.* En las resoluciones judiciales los fundamentos de hecho y de derecho no aparecen en compartimientos estancos y separados, deben estar ordenados sistemáticamente.

No se piense que la calificación jurídica del caso sub iudice es un acto aislado, en el sentido que ésta se inicia cronológicamente después de fijar el material fáctico, pues no es raro que el juzgador vaya de la norma al hecho y viceversa, cotejándolos y contrastándolos, con miras a las consecuencias de su decisión.

Se debe tener presente que cuando se piensa en los hechos se hace considerando que son jurídicamente relevantes, y tampoco no debe perderse de vista que hay hechos jurídicamente condicionados o definidos en relación al derecho por ejemplo: persona casada, propietario, etc.

2.2.1.9.4.2.5. *Requisitos para una adecuada motivación de las resoluciones judiciales.* Según Igartúa (2009) comprende:

- 1.- La motivación debe ser expresa

Cuando el juzgador expide un auto o una sentencia debe consignar taxativamente las razones que lo condujeron a declarar inadmisibile, admisible, procedente, improcedente, fundada, infundada, válida, nula, una demanda, una excepción, medio probatorio, medio impugnatorio, acto procesal de parte, o resolución, según corresponda.

2.- La motivación debe ser clara

Hablar claro es un imperativo procesal implícito en la redacción de las resoluciones judiciales, de modo que éstas deben emplear un lenguaje asequible a los intervinientes en el proceso, evitando proposiciones oscuras, vagas, ambiguas o imprecisas.

3.- La motivación debe respetar las máximas de experiencia

Las máximas de experiencia no son jurídicas propiamente dichas, son producto de la vivencia personal, directa y transmitidas, cuyo acontecer o conocimiento se infieren por sentido común.

Se definen como aquellas reglas de la vida y de la cultura general formadas por inducción, mediante la observación repetida de hechos anteriores a los que son materia de juzgamiento, que no guardan ningún vínculo con la controversia, pero de los que puede extraerse puntos de apoyo sobre cómo sucedió el hecho que se investiga.

2.2.1.9.4.2.6. Motivación que se justifica en el aspecto interno y externo. El autor Igartúa (2009) señala que:

- Motivación que se justifica en el aspecto interno: Antes de emitir una resolución se debe requerir una motivación razonable, bajo argumentos concretos.

- Motivación que se justifica en el aspecto externo: No existe otro remedio que aportar una justificación en el aspecto externo, cada vez que las proposiciones son dudosas, opinables y tengan puntos de controversia.

Por consiguiente nuevos rasgos del discurso motivatorio:

1. La motivación a ser completa. Deben motivarse aquellas opciones que de manera total o parcialmente, directa o indirectamente, se inclinan firmemente por la balanza de la decisión final, hacia un extremo u otro extremo.
2. La motivación a ser suficiente. Cuenta con criterio cuantitativo y cualitativo, asimismo, deben motivarse todas las opciones y estar suficientemente justificadas.
3. La motivación ha de ser congruente. La motivación debe ser congruente con la resolución que pretende acreditar.

2.2.1.10. Los medios impugnatorios en el proceso civil.

2.2.1.10.1. Definición. Los procesos judiciales y administrativos son regulados por la ley y es menester que al hablar de recurso, se refiere a los medios impugnatorios, como el recurso de casación, apelación, nulidad, revocatoria.

2.2.1.10.2. Fundamentos de los medios impugnatorios. Pueden existir errores, por ello, la Constitución Política del Estado, se encuentra reconocido como principio y derecho de la función jurisdiccional, encontrándose regulada en el artículo 139° inciso 6 de la Carta Magna, principio de pluralidad de instancia, con lo que se busca reducir cual error.

2.2.1.10.3. Clases de medios impugnatorios en el proceso civil. En conformidad con la norma Procesal Civil los recursos son los siguientes:

1.- El recurso de apelación

(Cajas, 2011, p. 129) señala el recurso de apelación es un medio impugnatorio que se formula ante el mismo órgano jurisdiccional que emitió la resolución recurrida: auto o sentencia. De acuerdo con la norma del artículo 364 del Código Procesal Civil tiene por objeto, que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente. Es una garantía constitucional prevista en el artículo 139° inciso 6 como uno de los principios y derechos de la función jurisdiccional, mediante el cual se materializa el derecho a la doble instancia.

2.- El recurso de casación

El mencionado autor Cajas (2011) menciona que de acuerdo a la norma del artículo 384° del Código Procesal Civil, es un medio impugnatorio mediante el cual las partes o terceros legitimados solicitan que se anule o revoque total o parcialmente un acto procesal, presuntamente afectado por vicio o error. Persigue la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de la Justicia. La regulación completa de la institución jurídica en mención como: tipo de resoluciones contra los cuales se interpone, causales, requisitos de forma, requisitos de fondo y otros están previstos en las normas de los artículos 385° a 400° del Código Procesal Civil.

3.- El recurso de queja

Que se formula cuando hay denegatoria de otros recursos, o cuando se concede pero no en la forma solicitada. Por ejemplo debiendo ser con efecto

suspensivo, tan solo se concede en un solo efecto, se halla regulada en las normas del artículo 401° a 405° de la norma procesal citada.

4.- El recurso de reposición

Previsto en el numeral 362° del Código Procesal Civil, en el cual se contempla que este medio procede contra los decretos emitidos en los procesos.

2.2.1.10.4. Medio impugnatorio formulado en el proceso judicial en estudio.

De acuerdo al proceso judicial existente en el expediente referido, el órgano jurisdiccional de primera instancia declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por A.T.M SA contra R.V.M.L.

Esta decisión, fue notificada a ambas partes del proceso, siendo apelada por el demandado lo que motivó la expedición de una sentencia de segunda instancia, donde se resolvió confirmar la sentencia apelada contenida en la resolución número doce, de fecha diecisiete de mayo del año dos mil trece, inserta de folios ciento cuarenta y ocho a ciento cincuenta y cinco, mediante la cual se declara Fundada la demanda, interpuesta por A.T.M.S.A contra R.V.M.L sobre desalojo por ocupación precaria. Confirmando la apelada en lo demás que contiene.

2.2.2. Desarrollo de Instituciones Jurídicas Sustantivas relacionados con las sentencias en estudio.

2.2.2.1. Derechos Reales.

2.2.2.1.1. Definición. Vidal (2014) señala el derecho real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una

relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real.

Los derechos reales, el objeto del derecho lo constituyen los bienes y las cosas, mientras que en los derechos de obligación el objeto del derecho lo constituyen las prestaciones ajenas en cuanto puedan proporcionar una cierta utilidad al acreedor. Igualmente, los derechos reales giran alrededor del derecho de propiedad y sus desmembraciones, y la relación es entre el sujeto al que corresponde el derecho y el bien objeto de él.

2.2.2.1.2. Elementos. Vásquez (2011) establece los elementos de los derechos reales que son:

A. El Sujeto: El único sujeto de los derechos reales como todo derecho civil es la persona. En principio, toda persona física o jurídica, nacional o extranjera, puede ser titular de derechos reales; sin embargo, los derechos de uso y de habitación no admiten titularidad por parte de personas de existencia ideal.

B. El objeto: El código no define el objeto del derecho real, aunque podríamos afirmar que, a través de esta expresión objeto, se refiere tanto a las cosas como a los bienes materiales.

C. La Causa: Si los derechos nacen, se modifican, si se transfieren de una persona a otra, si se extinguen, es siempre a consecuencia o por medio de un hecho. No hay un derecho que no provenga de un hecho.

2.2.2.1.3. Clasificación. Vásquez, R. (2011) establece que la clasificación legislativa de los derechos reales es:

a) Derechos Reales Principales

- Posesión
- Propiedad
- Copropiedad
- Usufructo
- Uso
- Habitación
- Superficie
- Servidumbre

b) Derechos Reales De Garantía

- Garantía Mobiliaria
- Anticresis
- Hipoteca
- Derecho de Retención

2.2.2.1.4. *Derecho comparado sobre derechos reales*. Según Fernández J.

(2014) señala:

2.2.2.1.4.1. *Los derechos reales en Francia*. En el Código Civil, el derecho de propiedad se considera, en principio, un derecho absoluto (artículo 544 del Código Civil), existiendo algunas formas de copropiedad al lado de la propiedad típica. Existen también los derechos reales limitados entre los que se cuentan:

- i. El derecho de superficie (*bail à construction*)
- ii. Las servidumbres (*servitudes*)
- iii. El usufructo (*usufruit*)

- iv. El derecho de uso y habitación (*droit de l'usage et de l'habitation*)
- v. La hipoteca (*hypothèque*). Alrededor de los derechos reales nombrados rige también el sistema de *numerus clausus*, no pudiendo pactarse la creación de nuevos derechos reales. Se separa el tratamiento de los bienes muebles e inmuebles, aunque se conservan principios comunes entre ellos, como el de la publicidad y de la tipicidad.

2.2.2.1.4.2. *Los derechos reales en Inglaterra*. En contraposición al sistema francés en el que podemos encontrar muchos rasgos en común con nuestro sistema el sistema de derechos reales inglés tiene algunas particularidades propias de un sistema del *Common Law*. Para comenzar, el Derecho privado se encuentra desarrollado principalmente en base a un *Case Law* compuesto de fallos judiciales que desarrollan las instituciones jurídicas y sirven de fundamento al sistema en su conjunto.

Los principios del *Common Law* se complementan, no obstante, con algunas normas estatutarias que colectivamente se denominan las leyes de la propiedad. Por otro lado, desde un punto de vista de los principios, existe la particularidad de que en este sistema se suele entender que las posiciones jurídicas relacionadas con la propiedad derivan de la propiedad de la corona, al tratarse aún hoy de una monarquía parlamentaria. Siendo así, el derecho de propiedad no tiene el mismo carácter de absoluto como lo tiene en el sistema francés. No existe tampoco la misma severidad en la tipicidad de los derechos reales, pues existen variadas figuras que pueden considerarse derechos sobre bienes.

Pueden crearse, finalmente, derechos reales limitados a manera de *easements*, así como a manera de obligaciones (*covenants*) de hacer o no hacer, algunos de ellos inscribibles en el registro. Asimismo, las formas de hipotecas reconocidas en la actualidad son, en gran parte, creaciones de las leyes de la propiedad. Se clasifican en dos grandes grupos: Hipotecas legales (del derecho común) e hipotecas equitativas (de la equidad). Los derechos de propiedad, así como los arrendamientos de larga duración, se crean y se transfieren mediante contratos de tipo *title deed* y la respectiva inscripción en el registro.

Es importante precisar que, para la transferencia de propiedad, funciona de manera similar al sistema alemán, existiendo una separación entre el contrato de transferencia y la transferencia propiamente dicha. Sin embargo, no llega a haber una separación total entre ambos pasos de la transferencia como existe en el sistema alemán, puesto que con el contrato de transferencia se adquiere una *equitable ownership* que no es sólo un derecho obligacional (*right in personam*), sino que es un derecho sobre el bien (*right in rem*), el cual protege al adquirente frente a acreedores del vendedor, así como de adquisiciones de mala fe. El vendedor tiene, en esas circunstancias, una suerte de encargo de confianza respecto del bien en cuestión.

2.2.2.1.4.3. *Los derechos reales en Alemania.* Finalmente, también el sistema alemán tiene, hasta hoy, su claro centro en el Código Civil (*Bürgerliches Gesetzbuch*) en adelante, BGB, aprobado el año 1896 y que entró en vigencia el año 1900. El libro de derechos reales del BGB (*Sachenrecht*), a pesar de

los años que han pasado desde su entrada en vigencia, es uno de los que menos modificaciones han sufrido.

Esto en comparación con el libro de Derecho de las obligaciones que tuvo una importante reforma en el año 2002, en que se introdujeron al BGB instituciones desarrolladas jurisprudencialmente por el Tribunal Federal de Justicia e instituciones contenidas en directivas de la Unión Europea. Con mayor razón, los libros de familia (*Familienrecht*) y sucesiones (*Erbrecht*) fueron objeto de mayores modificaciones, como es entendible por la evolución de las costumbres y concepciones de la sociedad respecto de la familia y los aspectos no patrimoniales.

2.2.2.2. *La propiedad.*

2.2.2.2.1. *Definición.* Según Albaladejo (2004) el derecho a la propiedad, se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.

El código civil establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

2.2.2.2.2. *Modos de adquirir la propiedad.* Los modos de adquirir la propiedad pueden clasificarse en originarios o derivativos, singulares o universales, onerosos o gratuitos, entre vivos o por causa de muerte. Los modos de adquirir la propiedad son:

2.2.2.2.1. *La tradición.* Es un modo bilateral de adquirir la propiedad y consiste en la entrega material y voluntaria de la cosa a otra persona que la recibe del mismo modo. Se opera entre dos sujetos, uno llamado *tradente* y el otro adquirente. La tradición normalmente se hace mediante la entrega física de la cosa, pero también puede hacerse por medio de otros símbolos que signifiquen su puesta a disposición.

2.2.2.2.2. *La ocupación.* La ocupación es en el derecho civil, un modo de adquirir la propiedad de las cosas que carecen de dueño, y consiste en su aprehensión material unida al ánimo de adquirir el dominio. Es necesario que el bien tanto no tenga propietario, al poseerlo por un tiempo determinado, se adquiere la propiedad por ocupación.

2.2.2.2.3. *La accesión.* Es un derecho, que tiene atribuido el propietario del suelo, y que le permite hacer suyo todo aquello que quede unido a dicho suelo, ya sea en forma natural o artificial.

2.2.2.2.4. *La usucapión o prescripción adquisitiva.* La usucapión es un modo de adquirir la propiedad o cualquier otro derecho real, mediante el ejercicio de la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos en la ley.

2.2.2.2.5. *La sucesión por causa de muerte.* La sucesión por causa de muerte, es un modo de adquirir derechos y obligaciones de una persona difunta o de una parte de ellos.

2.2.2.2.6. *La ley.* La ley señala otras formas para adquirir la propiedad como es el caso de los contratos.

2.2.2.2.3. *Protección de la propiedad*

- Acciones protectoras.- La protección del derecho de propiedad se realiza mediante diferentes acciones, según el tipo de perturbación de que se trate, o el aspecto ante el que se esté de dicha protección (por ejemplo, la acción reivindicatoria tiende a recuperar la cosa que se nos arrebató, y la negatoria a que se declare que no existe u obtener el cese del ejercicio de un falso derecho de otro sobre la cosa nuestra)
- Protección completa.- La propiedad es protegido íntegramente en el sentido de que cabe entablar acción para cualquier clase de defensa que le sea precisa, aunque falte un nombre especial para designar esa acción.
- Estudio particular de ciertas acciones protectoras.- La doctrina suele estudiar en concreto algunas acciones, porque son las más importantes o de uso más frecuente o, simplemente, porque tienen un nombre propio que las distingue individualmente. Nombre que suele ser aquel con el que las bautizó el Derecho Romano, y que, aunque no tiene que ser invocado ante los tribunales pues, como tiene dicho reiteradamente la jurisprudencia, basta hacer el pedimento que sea, por ejemplo, que se nos restituya la cosa, que cese el uso de la servidumbre que otro pretende tener sobre ella, etc.; sin necesidad de llamar de ninguna forma a la acción que se ejercita, sin embargo, se conserva en el lenguaje forense y en la ciencia jurídica.

2.2.2.3. *La posesión.*

2.2.2.3.1. *Definición.* El autor Salvatierra (2007) señala que en la Norma Civil Comentado, tomo V, cuando se posee, es porque se tiene un bien en su poder, en donde se puede utilizar y obtener provecho del mismo. Cabe precisar que

poseer no solo comporta la tenencia física del bien, sino que abarca situaciones en las que inclusive, no hallándose el bien en poder del poseedor, éste obtiene todo el derecho a tenerlo.

Según el autor García (2006) nos menciona que “es el control o poder de hecho de un bien, con relativa permanencia o estabilidad, destinado al beneficio propio, cuya finalidad es el uso y disfrute en cualquier momento”. (p. 40)

2.2.2.3.2. *Teorías de la posesión.* Según Diez & Picazo (1995), citado por Lama en el año 2012, en su libro titulado “La posesión y la posesión precaria” refieren que Savigny ha considerado a la posesión como el resultado de la concurrencia de dos elementos: el animus y el corpus, precisando que el corpus no es solo la mera tenencia material de la cosa, sino la posibilidad física de ejercer una influencia inmediata en ella así como la de excluir la influencia de terceros, respecto del *animus*, a quien considera como el elemento espiritual, señala que es la voluntad de tener la cosa para sí y como dueño (*animus domini*). Dentro de esta teoría, refieren dichos autores, savigny considera que le animus es la condición precisa de la posesión, de lo contrario solo habría detención. Así, dentro de esta teoría, el inquilino, que no cuenta con *animus domini*, no es poseedor.

También reconoce en la doctrina la teoría expuesta por Raymundo Saleilles, quien difiere de la de Savigny, en que no se requiere de un acto de aprehensión realizado o a punto de realizarse, y de la de Ihering en razón de que para éste el corpus es la manifestación de un vínculo jurídico-exterioridad de la propiedad. Mientras que para Saleilles el corpus es la exteriorización de

un vínculo de subordinación, disfrute y explotación económicos de la cosa. Aun con tal distinción, Saleilles es considerado una posición dentro de la teoría objetiva de la posesión, pues sostiene que para ser considerado poseedor no se requiere tener *animus domini*, sino un *animus* distinto, que él le ha denominado *animus possidendi* y que constituye un elemento diferenciado del *corpus*.

Por otro lado, la posesión en el Perú está regulada como una variedad de la teoría objetiva, es decir, de las teorías expuestas se advierte que la de Ihering es la que más se aproxima a la necesidad de priorizar la seguridad jurídica y con ello impedir que quienes conduzcan bienes-legítima o ilegítimamente-con interés propio y satisfaciendo su propia necesidad dando al bien una finalidad económica para su propio beneficio de vivienda, alojamiento, negocio, etc., No sean privados o amenazados de privación del bien, sino hasta que el órgano jurisdiccional decida a quien le corresponde legítimamente dicha conducción.

Por ello, en nuestro sistema patrimonial, será poseedor no solo quien reconoce en otro la propiedad, como es el caso de arrendamiento, el comodatario, el usufructuario, etc., sino además quien no reconozca en otro la propiedad, como lo es el actual precario artículo 911° del Código Civil, el usurpador, el ladrón, quien se considere propietario del bien, sin serlo realmente, entre otros. Todos ellos conducen el bien ejerciendo de hecho algunos atributos que le corresponden al propietario.

2.2.2.3.3. *Nacimiento o adquisición de la posesión.* Díez (1995) el nacimiento o adquisición de la posesión requiere de un acto de injerencia o interferencia

decisiva, que permite el control o dominio de un sujeto sobre alguna parte concreta del mundo externo. Este acto de injerencia puede ser unilateral o bilateral.

La adquisición unilateral se funda en el sólo acto de voluntad del adquirente de la posesión, sin pedir permiso o autorización al anterior señor de la posesión, si es que lo hubiese.

En cambio, la adquisición será bilateral cuando se produzca una doble actuación: la del precedente poseedor, quien voluntariamente traslada el poder de hecho al nuevo poseedor, y la del nuevo poseedor, quien recibe el control sobre el bien.

2.2.2.3.3.1. *Nacimiento de la posesión por acto unilateral.* El acto unilateral consiste en la aprehensión material de un bien específico, en la que sólo interviene la voluntad y acción del nuevo poseedor.

Según Egacal (2008) la aprehensión consiste en tomar o retener para sí, una cosa y sólo se da sobre los bienes muebles que no tiene dueños, en virtud del principio de *res nullius*, en aquellos casos que no exista obstáculo alguno para su apropiación.

Para el autor Gazzoni (1998) “la aprehensión opera, sea cuando el bien se encuentra en vacancia posesoria, es decir, no es objeto de posesión por sujeto alguno” (p. 92).

Asimismo se puede adquirir posesión por acto unilateral, mediante la ocupación, que consiste en tomar la posesión de bienes inmuebles. En nuestra legislación es irrelevante el *res nullius immobiliarius*, porque si los bienes inmuebles no son de los particulares, son del Estado.

2.2.2.3.3.2. *Nacimiento de la posesión por acto bilateral.*

2.2.2.3.3.2.1. *Tradicición.*

2.2.2.3.3.2.1.1. *Concepto.* (Cuenca, 1996, p. 144) nos menciona que la tradición es acto bilateral, voluntario, causalmente enlazado, mediante el cual el poseedor precedente (*tradens* - transferente) pone en control del bien al poseedor sucesivo (*accipiens* - adquiriente). No existe tradición que no concluya en la puesta en posesión, por lo que el resultado exige que el *accipiens* cuente con el *corpus* y *animus possidendi*.

Por su parte Egacal, define a la tradición, como la entrega material del bien, por eso, en la tradición es indispensable que existan dos personas. El que cede la posesión (*Tradens*) y el que recibe (*Accipiens*).

En su artículo 900° de la Normativa Civil, señala que la posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley. Asimismo en su artículo 901°, señala que la tradición se realiza mediante la entrega del bien a quien debe recibirlo o a la persona designada por él o por la ley y con las formalidades que ésta establece.

La tradición puede reputarse la hipótesis normal para el desplazamiento de la posesión, así como, el contrato (causal) es el modo normal para la circulación de la propiedad; por tanto, la entrega viene a ser el modo natural para la circulación de la posesión.

2.2.2.3.3.2.1.2. *Entrega y tradición.* El derecho romano distinguía entre la entrega y la tradición; la primera solo implica cambio posesorio; la segunda, por el contrario, es acto dispositivo que produce la transferencia de la propiedad, en su origen, mediante el traspaso de la posesión. Por tanto, el

término tradición solo podría utilizarse para los actos dispositivos que se consuman con la entrega de cosas; pero no para la simple entrega material. .Por ejemplo: La transferencia de propiedad de bienes muebles se produce con la tradición, pero la cesión de uso en el arrendamiento se consuma con la entrega. La tradición tendría, de esta forma, un significado técnico muy preciso.

2.2.2.3.3.2.1.3. *Formas de tradición.* Navarro (1996) resalta que la tradición convierte al *accipiens* (adquiriente) en poseedor. La forma más notoria de tradición es la real o efectiva (Artículo 901°CC), que consiste en producir la entrega material de la cosa, que se desplaza de la esfera del sujeto que da a la esfera del sujeto que recibe (p. 2169).

La entrega de llaves del inmueble o del almacén donde se encuentran las cosas son hipótesis de tradición real, pues resulta evidente que las llaves proporcionan al *accipiens* la dominación de tales cosas, por lo que se entiende que ya se tienen en posesión material. Esta conclusión es correcta siempre que el cedente o *tradens* haya dejado la cosa, libre de obstáculos, por lo cual el sujeto que recibe las llaves tiene, ahora, la plena disponibilidad. Por tanto, si el cedente entrega las llaves, pero él retiene la posesión física, o ésta le corresponde a un tercero, entonces no se ha producido tradición, pues la cosa no está disponible para el receptor o *accipiens* (Ibíd, 2008, p. 97).

2.2.2.3.3.2.1.4. *La tradición transmite la posesión.* Según Fornieles (1950) la transmisión es un concepto aplicable a la fase dinámica de los derechos, cuya naturaleza permite que el sujeto - titular pueda transferirlo o cederlo a otro, quien de esta forma se convierte en el nuevo sujeto - protagonista del

derecho. Todo lo contrario ocurre con un hecho, que es realidad material, por lo que no es objeto de cesión o transmisión.

En tal sentido, la tradición como modo derivativo de adquisición de la posesión, no pasa de ser una metáfora. La posesión, como hecho, no se transmite aplicable a las realidades jurídicas abstractas, sino se obtiene o se logra aplicable a las realidades materiales. Por tanto, en escrito, la posesión del adquirente no es la del poseedor anterior, sino una nueva posesión propia.

2.2.2.3.3.3. *Nacimiento de la posesión por herencia.* Particularmente se reconocen dos sistemas históricos sobre la adquisición de la posesión a través de la herencia, cuya finalidad es proteger la situación posesoria que había obtenido el causante. .

El primero, propio del sistema romano, establece que la muerte del causante permite la continuación posesoria del heredero aceptante, siempre y cuando este llegue a poseer los bienes hereditarios, por lo cual se entiende que lo mantiene en su poder luego del fallecimiento del *cujus*. El derecho romano considera la posesión como noción corporal (*corpus*), por lo que se hace difícil concebir que un sujeto sea reputado poseedor por ficción o mandato legal, sin que hubiese el poder físico sobre la cosa repugnaba al espíritu romano, lógico y claro, una posesión desprovista de toda materialidad, ni aun aplicaba a los herederos necesarios.

El segundo, en cambio, propio del sistema germánico, señala que la posesión del causante se transmite a los herederos, sin interrupción desde la muerte, por lo que no es relevante que el heredero ocupe el bien, o no; e incluso se le

reputa poseedor a pes.ar de la detentación efectiva de la que goza otro sujeto en ese transcurso (p. 106).

2.2.2.3.4. *Conservación de la posesión.* Luego de la adquisición de la posesión, esta se conserva mediante la sola posibilidad de injerencia sobre el bien. En efecto, en el derecho romano ya se decía que la posesión se adquiere con el *corpus et animo*, pero puede conservarse solo con el *animo*.

Esta doctrina es plenamente válida en la hora actual, aun cuando sea necesario aclarar que la falta de necesidad del corpus significa que el poseedor no necesita de injerencia actual sobre el bien, pero siempre se necesita una injerencia potencial, a lo cual se le añade la abstención de los terceros. En aplicación de cuanto se ha dicho, el sujeto conserva la posesión aunque haya perdido el contacto físico sobre el bien, siempre que se encuentre en grado de retomar el contacto en cualquier momento.

Por ejemplo, una persona deja una bicicleta en la calle para tomarlo luego, en tal caso se ha conservado la posesión.

Otro caso: Se conserva la posesión en aquellos períodos de tiempo en los cuales el bien sea temporalmente excluido para ser sometido por el hombre.

Por ejemplo: Una piscina ubicada en un lugar montañosa accesible solo para los meses de verano. En tanto, si un tercero ejerce poder sobre un bien determinado, entonces se presume que el sujeto perdió la posesión.

El autor Ramírez (2007) menciona que en el Ordenamiento Civil en el artículo 904°, la posesión queda conservada aunque el ejercicio se encuentre impedido por acontecimientos de carácter natural y pasajera.

En ese sentido, Gaceta Jurídica hace breve análisis en relación al artículo antes nombrado:

a) Por acontecimientos naturales y pasajeros

Es aquella situación material con relevancia temporal, en donde no se permite que la posesión sea ejercida

b) Conservación de la posesión

El sistema posesorio peruano señala que, la posesión es fundamentalmente un estado de hecho y solo tiene reconocimiento legal en la medida que existe el ejercicio de hecho de uno o más de los poderes del propietario; esto es, de los atributos de la propiedad.

c) Aunque su ejercicio este impedido

El ejercicio material de la posesión, es el hecho mismo de la posesión y debe estar impedido para que se configure el supuesto contenido en la norma”. No debe ser posible para el poseedor ejercer la posesión actual.

2.2.2.3.5. Presunciones sobre la posesión.

- Presunción de propiedad: tipificado en el artículo 912° menciona el poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Esta presunción no opera frente a un derecho de propiedad inscrito.

- Presunción de buena fe: en concordancia con el artículo 914° señala que: se presume la buena fe, salvo prueba en contrario. La buena fe es la creencia de la legitimidad del título. La prueba en contrario es la prueba de mala fe.

Sin embargo esta presunción no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona. Es una consecuencia del principio de publicidad (artículo 2012° del Código Civil), que significa que aquel que posee un bien a

nombre de otra persona no puede alegar buena fe; necesariamente es poseedor de mala fe, puesto que su título es ilegítimo.

- Presunción de continuidad o de no interrupción: En el artículo 915° establece que si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que se poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario. Y se corrobora que se poseyó al inicio del plazo posesorio y de la posesión actual, por lo cual se presume que se poseyó en el tiempo intermedio, lo cual no requiere necesariamente tener título de adquisición de la posesión.
- Presunción de la posesión de los accesorios y de los bienes muebles: En el artículo 913° señala que la posesión de un bien hace presumible la posesión de sus accesorios.

2.2.2.3.6. *Sujetos de la posesión.* Para Ortiz (2010) los sujetos de la posesión, pueden ser las personas naturales y jurídicas, privadas o públicas.

2.2.2.3.7. *Objeto de la posesión.* La posesión se ejerce sobre las cosas corporales o materiales (cosas que se pueden tocar), o bien sobre algunos derechos incorporeales o inmateriales (por ejemplo, los derechos de autor de quien escribe una canción o algún libro).

2.2.2.3.8. *Elementos de la posesión.* Gaceta Jurídica (2007) en el Código Civil Comentado, tomo V, sostuvo que la posesión tiene dos elementos:

1. *El corpus:* es el contacto físico con la cosa o la posibilidad de tenerla.
2. *El animus:* es la intención de conducirse como propietario, esto es, el no reconocer la propiedad de otro.

2.2.2.3.9. *Clases de Posesión.* Se clasifica y define la posesión de la siguiente manera:

- a) Posesión inmediata: es aquella que se ejerce de manera actual y temporal, mediante un negocio derivativo que le atribuye al poseedor inmediato una determinada condición jurídica, ejerciendo el poder de hecho sobre el bien. Por ejemplo: el arrendatario, el usufructuario, comodatario, el depositario, el acreedor prendario.
- b) Posesión mediata: es aquella posesión por la cual se posee por intermedio de otro. Por el ejemplo: el arrendador, el usufructuante, el comodante, el depositante, el deudor prendario.
- c) Posesión legítima: se presenta cuando existe correspondencia inequívoca entre el poder ejercitado y el derecho alegado, la posesión legítima deriva o emana necesariamente de un título, entendiéndose por título la causa legal. Para poder determinar una posesión legítima será necesario verificar la validez del título y del contenido del derecho transmitido.
- d) Posesión ilegítima: se presenta cuando no existe una correspondencia inequívoca entre el poder ejercitado y del derecho alegado.
- e) Posesión ilegítima de buena fe: se presenta cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título. El poseedor ignora que su título o modo de adquirir contiene un vicio que lo invalida. La posesión ilegítima de buena fe exige dos elementos: la creencia de que el título es válido y legítimo, y el elemento psicológico de la ignorancia o el error.
- f) Posesión ilegítima de mala fe: la mala fe es entendida como la malicia o temeridad con que se hace algo, ésta puede tener dos causas: la falta de título o el conocimiento de los vicios que lo invalidan.

g) Posesión precaria: de acuerdo al artículo 911° del Código Civil, es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

En consecuencia, esta norma establece dos supuestos:

1.- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno. Necesariamente es posesión de mala fe.

2.-La posesión precaria es la que se ejerce cuando el título que se tenía ha fenecido. Este supuesto si es novedoso porque la posesión se adquirió con título, pero éste llega a fenecer, es un caso típico de conversión de la posesión legítima en ilegítima.

Según el Código Civil Peruano, del año 1984, en sus diversos artículos, los clasifica y define de la siguiente manera:

En su artículo 905°, clasifica como posesión inmediata y posesión mediata; es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata quién confirió el título.

En su artículo 906°, clasifica como posesión ilegítima de buena fe; la posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título.

Y en su artículo 911°, clasifica como posesión precaria; en la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

Según la Jurisprudencia, señala respecto a la clase de posesión lo siguiente:

No es necesario tener la posesión física e inmediata del bien, para considerarse a una persona como poseedora del mismo, puesto que conforme a lo previsto en el artículo 905° del Código Civil, la posesión puede ser

mediata o inmediata, correspondiendo la defensa de la misma al poseedor mediato, que es quien ejerce en virtud de un título. (Cas. N° 165-97. Gaceta Jurídica. Explorador Jurisprudencial).

2.2.2.3.10. *Posesión en extinción*. De acuerdo a lo señalado por la Norma Civil Peruana en su artículo 922° la posesión se va a extinguir de la siguiente forma:

A. Destrucción total o pérdida del bien: Ello implica la aniquilación o la desaparición total del bien, no obstante, también puede existir una destrucción parcial.

B. Ejecución de resolución judicial: Es una manera involuntaria de perder la posesión, mediante un proceso previo, en donde el poseedor perdió frente a la otra parte.

C. Tradición: Es un modo de adquirir la posesión, mediante la entrega del bien y subsecuente, también es un modo de perder dicha posesión para quien la entrega.

D. Abandono: Es dejar de forma voluntaria el bien que se posee.

La Posesión conforme lo establece el Código Civil en su artículo 922°.

2.2.2.3.11. *Pérdida de la posesión*

2.2.2.3.11.1. *Pérdida voluntaria*

2.2.2.3.11.1.1. *Definición*. La pérdida voluntaria ocurre por acto bilateral, esto es, a través de la tradición (modo adquisitivo de la posesión para quien recibe, pero, al mismo tiempo, causa de pérdida de la posesión para el que entrega), o mediante acto unilateral, también llamado abandono o derelicción.

La doctrina distingue entre el abandono y la renuncia. El primero es la voluntaria dimisión del poder de hecho sobre el bien; mientras el segundo es la manifestación de la voluntad de no querer más el poder de hecho.

La pérdida involuntaria de la posesión se produce cuando el bien queda afuera del ámbito de poder fáctico del poseedor sin voluntad del poseedor. Aquí se concluyen los bienes extraviados, los animales escapados, los bienes robados, los bienes entregados por incapaces naturales, etc.

De por sí, el extravío asigna a los bienes un escudo protector: el hallador del bien deberá comunicarlo a la autoridad competente, y si no lo hace su posesión será ilegítima. Art. 932° Código Civil.

2.2.2.3.12. *Acciones posesorias*

2.2.2.3.12.1. *Fundamento.* Gonzales (2012) la posesión es protegida, no por ser un *ius* (derecho), que no lo es, sino, por tratarse de un *factum* (hecho) susceptible de tutela jurídica, en tanto representa la defensa del *statu quo*, de la situación dada, pues el poseedor, para bien o para mal, se encuentra en ocupación del bien, por lo que ese hecho merece protección hasta que se discuta la pertenencia del derecho, a través de los medios institucionales reconocidos por la ley (p. 45).

2.2.2.3.12.1.2. *Definición.* Diez (1995) señala que son los mecanismos judiciales que tienden a revertir las lesiones a la posesión, sea el despojo o la perturbación, por tanto, su única finalidad es resguardar el estado posesorio actual, sin pronunciamiento sobre cuestiones petitorias, esto es, nada se dice respecto a la causa legal que justifica esa posesión, lo que no es relevante para resolver controversia (p. 62).

2.2.2.4. *Poseción precaria*

2.2.2.4.1. *Definición.* En el ámbito doctrinario define a la posesión precaria, como posesión carente de legitimidad, porque no existe título posesorio, ya sea porque nunca existió o porque el título que daba inicio a la posesión feneció.

2.2.2.4.2. *Relevancia jurídica del conflicto posesorio.* El estado actual del concepto de un precario, y los enfoques indefinidos que soporta, constituye un considerable atentado contra la seguridad jurídica y por consiguiente déficit de justicia.

2.2.2.4.3. *Premisas de precariedad en la posesión.* El exégeta Torres (2009), manifiesta que en atención al artículo 911° del Código Civil, la posesión precaria tiene dos supuestos, y son los siguientes:

- a) Ausencia de título: Se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno, por ejemplo, el que entra clandestinamente en la posesión, el usurpador, el ladrón, el hurtador.
- b) Título fenecido: El título fenece por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutorios, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, etc. En general, el título queda extinguido en todo caso de ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió la posesión del bien (p. 69).

2.2.2.4.4. *Individuos de la posesión precaria.* El autor Lama (2012) menciona que en nuestro país serán poseedores precarios, los siguientes:

- Quien con el empleo o no de violencia, tiene acceso físico del inmueble en manera directa, sin tener alguna autorización de su propietario o titular;

- Quien, por alguna razón, habiendo accedido a un inmueble con aprobación del titular o propietario, no entrega el bien al primer requerimiento
- Quien, posee un bien a título válido y éste expira por indólicas razones
- Quien, tuvo acceso al inmueble en virtud de un título jurídicamente inexistente; entre otros.

Se considera precario al poseedor inmediato que obtuvo el bien de manera temporal por acción espontánea realizado por el poseedor mediano, cuya finalidad es proporcionar una gracia o benevolencia.

2.2.2.4.5. *Propuestas de precario*. La definición que ha sido propuesta de ocupante precario, son las siguientes:

- i) Situaciones posesorias nacidas de las relaciones sociales, amicales o familiares. El caso típico es el pariente que le presta el bien a otro, por simple gracia o liberalidad, en forma indeterminada o por un periodo de tiempo. Estos casos calzan perfectamente con el artículo 911°, en el sentido que el poseedor carece de título, pues tales ocupantes precarios no se fundan en título jurídico, sino en relaciones de cortesía o amistad.
- ii) Situaciones posesorias nacidas de relaciones jurídicas cuya finalidad directa no es la posesión. Es el caso de los socios que se vinculan por un negocio jurídico de sociedad, pero en el que uno de ellos le cede la posesión (precario) al otro con la finalidad de realizar ciertas labores.

La crítica es injustificada, desde una perspectiva general, pues el artículo 220° Código Civil permite que el juez, en cualquier tipo de proceso, incluso el desalojo por precario, invoque la nulidad como acto previo para resolver un litigio, siempre que la causal sea evidente y notoria. En consecuencia, el Juez

del desalojo podría apreciar la nulidad del contrato y, por consiguiente, declarar que el poseedor es precario por título fenecido (Pasco, 2010, p. 82).

El profesor Morales Hervias ya justificó plenamente que el juez puede invocar la nulidad dentro de los fundamentos de la decisión, pero sin declararla ni pronunciarse sobre ello en la parte resolutive, pues esta última circunstancia implicaría violación de las garantías procesales. Por supuesto, que en la mayoría de los casos no podrá considerarse que el demandado es precario por nulidad del título, sin embargo, en algunas hipótesis de manifiesta invalidez, sí podrá estimarse por virtud del mencionado art. 220° CC.

2.2.2.4.6. Casos excluidos del precario. Esta definición permite el descarte de un sin número de hipótesis de poseedores que se presumen precarios:

i) La no existencia de título entre el demandante y el demandado, da lugar a que no exista relación de poseedor mediato e inmediato, agregando a ello, si el primero no es poseedor, será necesario que acredite ser propietario para exigir la entrega del bien (Pasco, Op. Cit., p.76).

“En el desalojo, por su carácter sumario, no se controvierte la propiedad. Téngase en cuenta que en el caso propuesto, el demandante carece de la posesión, por lo que no puede recurrir a las acciones posesorias” (Pasco, Op. Cit., p. 88).

ii) No es precario el propietario poseedor de un bien que no cumple con realizar la entrega, a pesar de su obligación contractual. La razón es muy simple: el comprador no es poseedor, aún. El mecanismo de tutela para el comprador no es el desalojo por precario, sino la demanda de cumplimiento de contrato.

iii) No es precario el contratante que mantiene la posesión del bien luego que el contrato ha sido resuelto en forma extrajudicial y unilateral. Si el vendedor ya entregó el bien, entonces, carece de la posesión y, por ende, no puede ejercer acciones posesorias, como el desalojo. Pasco Arauco (Op. Cit., p. 81) (Tinti, 2004, p. 89) el demandante deberá instar el desalojo por vencimiento de contrato; y si la parte se equivoca, entonces el juez puede encausar la pretensión para lograr que el proceso logre su objetivo. v) No es precario el comprador de un bien, aunque el contrato se declare nulo. La razón es simple: el enajenante ya entregó el bien, por lo que perdió la posesión, y, en tales circunstancias, no puede invocar una posesión de la que carece. El comprador es un típico poseedor en concepto de dueño, que avanza hacia la usucapión, lo que es incompatible con la precariedad. vi) No es precario el trabajador que detenta un bien por cuenta de su principal, y que después de extinguido el vínculo jurídico no lo restituye. Téngase en cuenta que el servidor de la posesión no es poseedor (art. 897 CC), ni siquiera precario.

2.2.2.4.7. *Ventajas de la propuesta.* La propuesta define en forma precisa las hipótesis específicas de precario, lo que otorga seguridad a los particulares, quienes conocerán de antemano las posibilidades de éxito, o no, cuando interpongan una demanda de desalojo por precario. En el mismo sentido, los magistrados del Poder Judicial tendrán a su disposición una guía segura para fundar sus decisiones. En buena cuenta, se ganará predictibilidad, con la subsiguiente elevación de la confianza ciudadana en el sistema judicial. Otra ventaja es que el resultado del pleito no dependerá, ya, de factores impredecibles o de la mala fe de una de las partes, pues las reglas quedan

claras desde el inicio: el demandante que invoca la regla de la propiedad, pues no cuenta con la posesión, acude a la reivindicatoria; y el actor, que solo invoca la regla de la posesión, acude a los interdictos o el desalojo. De esta forma, se reducirán sustancialmente las declaraciones de improcedencia, o los reenvíos a otro proceso.

2.2.2.4.8. Precariedad originaria y derivada. La calidad de precario del poseedor puede ser originaria o derivada sobreviniente.

La calidad precaria originaria se da cuando el poseedor nunca poseyó título (fundamento jurídico), le falta derecho porque no lo ha tenido nunca, como la posesión de bien ajeno adquirida clandestinamente, por usurpación, robo, etc. Todo ocupante que no acredite tener un título para poseer válidamente un bien es un precario. Quien posee con título no es precario. (Exp. N° N-690-97, Sala N° 1, Corte Superior de Lima).

2.2.2.5. El Desalojo.

2.2.2.5.1. Definición. Para Betti (1969) en su artículo titulado “*La Posesión Precaria*”, en síntesis, sostuvo que el desalojo es un proceso sumario que protege la situación jurídica del poseedor mediato, que exige la restitución del bien frente a uno inmediato; es decir, que está de acuerdo con lo señalado en los artículos 585°, 586° y el 587° del Código Procesal Civil.

Asimismo, el desalojo por causal de precario, sólo protege la posesión mediata, pues sólo en esta última surge el deber de restitución, entonces el precario es necesariamente un poseedor inmediato.

En nuestro Código Procesal Civil Peruano en su artículo 585° prescribe que la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este subcapítulo.

En pocas palabras, desalojo consiste en desalojar al poseedor inmediato, que se encuentra ocupando el bien inmueble del poseedor mediano (propietario), mediante un mandato legal definitivo que tiene la calidad de cosa juzgada.

2.2.2.5.2. Ubicación del desalojo en las ramas del derecho. El desalojo por ocupación precaria se ubica en la rama del derecho privado, específicamente en el derecho civil, y dentro de éste en el derecho real.

2.2.2.5.3. Objeto del desalojo. El objeto de la demanda de desalojo, normalmente, es la restitución de un predio (Art. 85 CPC), que se entiende como el espacio de la corteza terrestre suelo delimitado en forma poligonal y susceptible de aprovechamiento independiente, lo que se entiende a todo espacio que tenga soporte en el suelo departamentos, aires.

2.2.2.5.4. Causales de desalojo. El desalojo es el proceso judicial destinado a la restitución de un bien predio (art. 585 CPC), lo que obedece a las siguientes causas:

- i. Resolución del contrato por falta de pago o por incumplimiento de alguna obligación (art. 1697 CC), como ocurre en los casos de uso indebido del bien o de subarrendamiento.
- ii. Conclusión del contrato por vencimiento del plazo o por venta del bien a tercero o por las hipótesis del art. 1705° CC.
- iii. Precario, que comprende todas las distintas hipótesis previstas en el IV Pleno de la corte Suprema, que se resumen en la siguiente generalidad: Una

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

Siendo Sagastegui (2012) clasificó y definió cada una de las causales de la acción del desalojo, siendo las siguientes:

1.- La causal de falta de pago de la renta convenida por los contratantes. No es necesario que la falta de pago sea de periodos vencidos, pudiendo ser éstos anticipados según el contrato.

2.- La causal de vencimiento del plazo, ya sea el convencional o el fijado en la ley, del contrato de que se trate, por el cual las partes acordaron lo concerniente al uso o posesión del bien objeto de la acción del desalojo.

3.- La causal de ocupación precaria. Se trata pues de una simple situación de hecho, de una simple relación física y material que opera directamente entre el tenedor o poseedor y la cosa que es objeto de posesión, desprovisto de todo vínculo obligacional o real, conforme al artículo 911° del Código Civil, en la posesión que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

2.2.2.5.5. *El desalojo es acción posesoria.* Las situaciones jurídicas consolidadas y definitivas requieren de procesos plenarios; mientras que las situaciones interinas se conforman con procesos sumarios, más breves y expeditivos. Siendo ello así, la estructura técnica del desalojo calza perfectamente con la protección de la posesión. Esta conclusión es reforzada por los artículos 585° y 586° Código Procesal Civil, en cuanto el desalojo

permite la restitución, lo que implica que el demandado devuelve el bien al demandante, quien había cedido la posesión con anterioridad.

Por tanto, se trata de una acción tendente a que el demandante, que mantiene la posesión mediata, obtenga nuevamente la posesión directa por efecto de la devolución que realice el demandado. El art. 587° Código Procesal Civil ratifica esta conclusión: se necesita una relación de cesión de posesión entre demandante y demandado. Esa circunstancia solo se encuentra en la posesión mediata artículo 905° del Código Civil, cuya configuración ocurre cuando un sujeto entrega voluntariamente el bien a otro, en virtud de un título jurídico o social (contractual o extracontractual, según la doctrina alemana), de carácter temporal, por lo que el receptor queda obligado a su restitución (Pasco, 2010).

2.2.2.5.6. El desalojo protege la propiedad o la posesión. El conflicto que suscita entre un propietario, que jamás tuvo la condición de poseedor, frente a un poseedor sin titulación alguna, esta controversia se resuelve mediante un proceso sumario de desalojo por ocupación precaria. Asimismo es preciso advertir que el demandante solo exhibe el título de propiedad, pero nunca ha sido poseedor, en ese sentido, el desalojo pasa a ser un mecanismo de protección de la propiedad, semejante a la reivindicatoria, pues en ambos casos se considera la propiedad, y no la posesión.

En efecto, la reivindicatoria cierra el debate sobre la propiedad del bien, por lo que se produce la cosa juzgada entre las partes. Por el contrario, es bien conocido que el desalojo no clausura, ni puede hacerlo, el debate sobre el dominio, precisamente por la sumariedad del proceso que lo contiene.

Si el desalojo por precario fuese un proceso de tutela de la propiedad, entonces, tanto el demandante, como el demandado, estarían habilitados para exponer, alegar y probar sus razones sobre la propiedad. Así lo impone el principio de igualdad de armas, derecho procesal fundamental, consistente en la igualdad que preside las relaciones de las partes en el proceso, y que configura el debido proceso.

Por ejemplo, el demandado podría considerar que las construcciones realizadas lo han convertido en propietario, o que la posesión en concepto de dueño ha consumado la usucapión, y eso también debería controvertirse en los procesos de desalojo. Sin embargo, eso no ocurre, pues en tales hipótesis se declara fundada la demanda, y la pretensión que tuviese el demandado (por usucapión o accesión) se reenvía a otro proceso más lato.

En el ámbito de los derechos reales, las normas y principios se construyen alrededor de la idea de propiedad o de la posesión. Esa es la base de la ordenación jurídica que regula la asignación, uso y circulación de los bienes conformantes de la riqueza material. La propiedad es la atribución definitiva que el ordenamiento reconoce sobre los bienes, con la finalidad de obtener su goce y disfrute; mientras tanto, la posesión es la atribución provisional o interina, que otorga protección para esa misma finalidad, pero hasta que un tercero exhiba un título mejor. Por ejemplo, el poseedor puede repeler los ataques de cualquier sujeto que pretenda despojarlo, hasta del titular, por la vía de los interdictos, sin embargo, su protección cesa cuando se enfrenta al propietario en un proceso en el cual se discute el dominio.

En resumen, el poseedor es metafóricamente un cuasi-propietario, pues se opone a todos los terceros, excepto contra quien pueda invocar eficazmente la regla de la propiedad. Y cómo se invoca esta regla. La propiedad es una atribución definitiva, lo que exige que este derecho se dilucide a través de un proceso amplio, sin límites de pruebas ni de cognición, que produzca cosa juzgada entre las partes. Ese mecanismo es la reivindicación, que en nuestro país a veces se confunde con el llamado mejor derecho de propiedad (art. 923 CC).

Por el contrario, la posesión se protege a través de un medio idóneo (art. 921° CC), pues el carácter de atribución provisional soporta que la posesión se dilucide por medio de un proceso sumario y limitado, en tanto la materia controvertida es simple y sencilla; máxime, cuando este tipo de procesos no genera cosa juzgada.

2.2.2.5.7. *Sujetos de la acción del desalojo.* Sagastegui (2012) sostiene que los sujetos en el desalojo, son los siguientes:

a.- Sujetos activos en el desalojo:

Señala que la acción de desalojo es concedida no sólo al propietario, sino también al arrendador (en concordancia con el art. 1687 del código civil). El Código Procesal Civil en su art. 586 establece que pueden demandar el propietario, arrendador, administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un inmueble.

b.- Sujetos pasivos en el desalojo:

La acción de desalojo se puede ejercitar contra las personas que ocupan el inmueble por contrato y contra las que lo poseen sin contrato. Por el Código

Procesal Civil pueden ser demandados al arrendatario, el subarrendatario, el precario cualquier ocupante o tenedor a quien le es exigible la restitución.

- Arrendatario: como contrapartida pasiva de la figura del arrendador, la ley ha previsto el supuesto del arrendatario. Este es el caso más frecuente y se concreta cuando existe una relación que deriva de un contrato de arrendamiento.
- Subarrendatario: el subarrendatario, como demandado principal, aparece como contrafigura del arrendatario principal. Pero cabe recordar que concluido el arrendamiento termina también el subarrendamiento.
- Tenedor: es aquel que detenta el bien a raíz de un acto de liberalidad o tolerancia por parte de su dueño y sin plazo alguno, razón por la cual este último puede requerir la devolución en cualquier momento.

2.2.2.5.8. *Intervención de terceros.* El proceso de desalojo puede utilizarse fraudulentamente cuando el demandante pretende utilizarlo para conseguir una posesión que nunca tuvo, ocurriría, por ejemplo, en el caso de la simulación de un contrato de arrendamiento, del que luego se pide, ante el juez respectivo, la falsa restitución del bien.

2.2.2.5.9. *Requisitos de la acción de desalojo por ocupante precario.* Para la procedencia del desalojo por ocupación precaria debe probarse dos condiciones copulativas.

- a) La parte demandante sea el titular del bien cuya desocupación pretende, y que
- b) La parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que se tenía ha fenecido.

Hace referencia al título, a que se refiere la segunda condición es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que se detenta; siendo que la posesión precaria es aquella que se ejerce de facto, sin contar con título que justifique la posesión.

2.2.2.5.10. Bienes que pueden ser materia del proceso. El proceso de desalojo está referido a la restitución de predios urbanos o rústicos a su dueño o a su poseedor mediato.

En el expediente en estudio, los Magistrados resolvieron: desocupar y entregar el bien inmueble, lote de terreno ubicado en el distrito de San Vicente, provincia de Cañete y departamento Lima (Expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01) del Primer Juzgado Especializado Civil de Cañete, y luego apelada en la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete.

2.2.2.5.11. Finalidad del proceso de desalojo por ocupante precario.

Según Gonzales (2003), sostiene que la finalidad del proceso de desalojo es obtener la restitución de un predio. Es decir, restituir es devolver el predio a quién lo poseía. Con el proceso de desalojo por ocupante precario el demandante persigue que le restituya el bien quien lo posee sin autorización (el ocupante clandestino, el usurpador) o que le sea devuelto por la persona a quien él le cedió voluntariamente, por haber fenecido el título.

2.2.2.5.12. Vía procedimental del proceso de desalojo. Contemplada en el Código Procesal Civil Peruano en su artículo 546°, inciso 4 prescribe sobre la vía procedimental respecto al proceso de desalojo, el mismo que es el proceso sumarísimo.

2.2.2.5.13. *Competencia Judicial.* El Juez de Paz Letrado es competente en los casos en que la renta mensual del contrato de arrendamiento no supere las cincuenta unidades de referencia procesal (U.R.P. = S/. 385.00), para el año 2015, lo que implica un monto de S/. 19,250.00, aproximadamente. La utilización de la renta implica que la pretensión procesal se sustenta en el contrato de arrendamiento, por tanto el desalojo se funda en las causales de falta de pago, conclusión de contrato o vencimiento de plazo.

Por el contrario, el Juez Especializado Civil, es competente cuando la renta supera las cincuenta unidades de referencia procesal, o se trata de precario (art. 547 CPC).

2.2.2.5.14. *Cuarto Pleno Casatorio Civil en Desalojo por Ocupante Precario.*

Para Torres (2015), en su libro titulado “*La Posesión Precaria en la Jurisprudencia Peruana*” hace mención a la Sentencia del Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, Casación N° 2195-2011-Ucayali. VII.- Fallo: Por tales razones, el Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, de conformidad con lo normado por el artículo 400° del Código Procesal Civil:

a) Se declara, por unanimidad, infundado el recurso de Casación interpuesto por Doña Mirna Lizbeth Panduro Abarca; en consecuencia no casaron la resolución de vista, obrante de fojas seiscientos diez seiscientos once, su fecha ocho de abril de dos mil once, expedida por la Sala Especializada en lo Civil y afines de la Corte Superior de Ucayali;

b) Estableciendo por mayoría como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.
2. Cuando haga alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.
3. El artículo 585° del Código Procesal Civil señala que en el sentido que por restitución del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no.
4. Establecer, en concordancia al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también., el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, ya que nunca tuvo o el que tenía feneció.
5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:
 - 5.1. Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se

da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce el proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución.

Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia.

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

5.3. Si el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia –sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico-, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo

de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

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

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

5.6. La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usurpación, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usurpación. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el *usucapiante* tendrá expedito su derecho para solicitar la

inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

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

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

2.3. Marco Conceptual

Acción real. Es una protección judicial que resguarda a la propiedad y aquellos derechos afines, que tiene como propósito primordial finalizar las lesiones antijurídica al derecho real, de tal forma que se ordena la restitución del bien, entre otros.

Acción reivindicatoria. Es el instrumento que preserva la propiedad sea de bienes, tanto inmuebles como muebles, en la cual el juez confirma dicho bien a quien le corresponda; poniéndole en posesión del mismo.

Acción posesoria. Aquellos artilugios judiciales que restituyen las laceraciones a la posesión, como la perturbación y el despojo, ya que su exclusiva intención es guarecer la situación posesoria.

Calidad. La resolución tiene valor en sí misma y su calidad se mide desde lo que en ella se reproduce. No importa si la sentencia fue confirmada o no.

Prefiere la consideración de otros criterios, que solo se menciona a la

comprensión del problema, la coherencia lógica y la solidez de los argumentos, la congruencia procesal y el manejo de la jurisprudencia. Se califica intrínsecamente (El Consejo Nacional de la Magistratura, 2014).

Carga de la prueba. Aquella acción ineludible que tiene implicancia de justificar la veracidad de un determinado acontecimiento.

Hipótesis. Son explicaciones tentativas de un fenómeno investigado, formuladas a manera de proposiciones. Una hipótesis debe desarrollarse con una mente abierta y dispuesta a aprender, pues de lo contrario se estaría tratando de imponer ideas, lo cual es completamente erróneo (Izcara, 2014).

Poseedor de buena fe. “Es aquel que cuenta con título jurídico que en apariencia goza de legitimidad objetiva, por lo que el ocupante actúa bajo la creencia honesta de tener un derecho en su patrimonio” (Pasco, 2009).

Poseción. “Es el control o poder de hecho voluntario de un bien, con relativa permanencia o estabilidad, destinado al beneficio propio (autónomo), cuya finalidad es el uso y disfrute en cualquier momento, sin necesidad de un título jurídico que sirva de sustento” (García, 2006).

Precario. “Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo” (IV Pleno de la Corte Suprema, 2011).

Proceso sumarísimo. “Es un proceso contencioso con menor cuantía, realizándose los actos procesales de manera concentrada, en forma oral y los plazos son inferiores al del proceso abreviado” (Gutiérrez, 2000).

Sentencia. Es aquella resolución judicial, donde se plasma la decisión del magistrado o del tribunal interviniente en el proceso, sobre el meollo del asunto. La sentencia queda consentida o ejecutoriada, hasta que la misma sea confirmada tras haberse agotado todas las instancias superiores jerárquicas, mediante los recursos impugnatorios establecidos en la ley.

Servidor de la posesión. Es aquel que controla el bien, pero sin autonomía, por lo que no es poseedor; mientras que el precario controla el bien, sin dependencia, por lo que es poseedor. En teoría la diferencia es clara, sin embargo, en la práctica, a veces no es tan sencillo diferenciar ambas hipótesis (Gonzales, 2011).

Tradición. Es un acto dispositivo que produce la transferencia de la propiedad, en su origen, mediante el traspaso de la posesión. Por tanto, el término tradición solo podría utilizarse para los actos dispositivos que se consuman con la entrega de cosas; pero no para la simple entrega material (Cuena, 1996).

III. Hipótesis

Hipótesis General: De acuerdo a los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, establecidos en el presente estudio, la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupante precario, en el expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete - Cañete 2020, son de rango muy alta.

Hipótesis Específicas:

Respecto a la sentencia de primera instancia

1. La calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la introducción y la postura de las partes, es de rango muy alta.
2. La calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y del derecho, es de rango muy alta.
3. La calidad de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión, es de rango muy alta.

Respecto a la sentencia de segunda instancia

4. La calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la introducción y la postura de las partes, es de rango alta.
5. La calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la motivación de los hechos, y del derecho, es de rango alta.
6. La calidad de la parte resolutive de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión, es de rango muy alta.

IV. Metodología

4.1. Tipo y Nivel de Investigación

4.1.1. Tipo de investigación. Fue cualitativo

Cualitativo: la investigación es cualitativa porque se evidencia en el análisis y la recolección, asimismo se enfoca en levantar las perspectivas y puntos de

vista, en torno a la unidad de investigación, siendo ello necesario para identificar los indicadores de la variable. En tal sentido; la sentencia emitida en primera y segunda instancia emitida por los magistrados del Poder Judicial (objeto de estudio) es un producto del accionar humano, que es el producto del desarrollo del proceso judicial con la cual se pone fin al proceso llevado a cabo con la intervención e interacción de las partes respecto a la controversia suscitada; por lo tanto, para analizar los resultados se aplicará la hermenéutica (interpretación) basada en la literatura especializada desarrollada en las bases teóricas de la investigación, sus actividades centrales serán: a) sumersión al contexto perteneciente al proceso judicial (para asegurar el acercamiento al fenómeno y, b) Ingresar a los compartimentos que componen al proceso judicial, recorrerlos palmariamente para reconocer en su contenido los datos correspondientes a los indicadores de la variable.

4.1.2. Nivel de investigación. Fue exploratorio - descriptivo

Exploratorio: porque la formulación del objetivo evidencia que el propósito será examinar una variable poco estudiada; además, hasta el momento de la planificación de investigación, no se han encontrado estudios similares; mucho menos, con una propuesta metodológica similar. Por ello, se orientará a familiarizarse con la variable en estudio, teniendo como base la revisión de la literatura que contribuirá a resolver el problema. (Hernández, Fernández, & Baptista, 2010)

Descriptivo: Cuando la investigación describe propiedades o características del objeto de estudio; en otros términos, la meta del investigador(a) consiste en describir el fenómeno; basada en la detección de características específicas.

Además, la recolección de la información sobre la variable y sus componentes, se manifiesta de manera independiente y conjunta, para luego ser sometido al análisis. (Hernández, Fernández & Batista, 2010)

En opinión de Mejía (2004) en las investigaciones descriptivas el fenómeno es sometido a un examen intenso, utilizando exhaustiva y permanentemente las bases teóricas para facilitar la identificación de las características existentes en él, para luego estar en condiciones de definir su perfil y arribar a la determinación de la variable.

En la presente investigación, el nivel descriptivo, se evidenció en diversas etapas: 1) en la selección de la unidad de análisis (Expediente judicial, porque fue elegido de acuerdo al perfil sugerido en la línea de investigación: proceso sumarísimo, concluido por sentencia, con interacción de ambas partes, con intervención mínima de dos órganos jurisdiccionales) y 2) en la recolección y análisis de los datos, basada en la revisión de la literatura y orientados por los objetivos específicos.

4.2. Diseño de investigación

Fue no experimental, transversal, retrospectivo

No experimental: porque no hubo manipulación de la variable; sino observación y análisis del contenido. El fenómeno será estudiado conforme se manifestó en su contexto natural, en consecuencia, los datos reflejarán la evolución natural de los eventos, ajeno a la voluntad de la investigación”.

(Hernández, Fernández, & Baptista, 2010)

Transversal: porque los datos pertenecieron a un fenómeno que ocurrió por única vez en el transcurso del tiempo. (Supo, 2012; Hernández, Fernández &

Baptista, 2010). Este fenómeno, quedó plasmado en registros o documentos, que viene a ser las sentencias; por esta razón, aunque los datos se recolecten por etapas, siempre será de un mismo texto.

Retrospectivo: porque la planificación y recolección de datos se realizó de registros, de documentos (sentencias), en consecuencia, no hubo participación del investigador. (Hernández, Fernández, & Baptista, 2010). En el texto de los documentos se evidenció el fenómeno perteneciente a una realidad pasada.

4.3. Unidad de análisis y objeto de estudio

La unidad de análisis: fue seleccionado mediante muestreo no probabilístico por conveniencia. Que, según Casal y Mateu (2003) esa denominación está direccionada a una selección intencionada.

En el presente trabajo, la unidad de análisis estuvo referida a un expediente judicial, de acuerdo a la línea de investigación (ULADECH Católica, 2019) se trata de una base documental o recurso que facilita la elaboración de la investigación, los criterios de inclusión fueron, procesos concluidos con dos sentencias de primera y segunda instancia, del expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-0, del Distrito Judicial de Cañete.

Objeto de estudio: estuvo conformado por las sentencias de primera y segunda instancia, sobre desalojo por ocupante precario en el expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, perteneciente al Primer Juzgado Especializado Civil del distrito Judicial de Cañete.

4.4. Fuente de recolección de datos

Fue el expediente judicial N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, perteneciente al Primer Juzgado Especializado Civil - Juzgado de la Sala Civil de la Corte

Superior de Justicia de Cañete, del distrito Judicial de Cañete, éste seleccionado, utilizando el muestreo no probabilístico por conveniencia, por cuestiones de accesibilidad (Casal, y Mateu; 2003).

4.5. Definición y operacionalización de las variables

Respecto a la variable, en opinión de Centty (2006, p. 64): Las variables son características, atributos que permiten distinguir un hecho o fenómeno de otro (Persona, objeto, población, en general de un Objeto de Investigación o análisis), con la finalidad de poder ser analizados y cuantificados, las variables son un Recurso Metodológico, que el investigador utiliza para separar o aislar los partes del todo y tener la comodidad para poder manejarlas e implementarlas de manera adecuada.

En el presente trabajo la variable fue: la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia.

En términos judiciales, una sentencia de calidad es aquella que evidencia poseer un conjunto de características o indicadores establecidos en fuentes que desarrollan su contenido. En el presente estudio, las fuentes de los cuales se extrajeron los criterios (indicadores – parámetros) se evidencian en el instrumento (lista de cotejo) consiste en criterios de elaboración extraídos de fuentes de tipo normativo, doctrinario y jurisprudencial (en los cuales hay coincidencia o aproximación).

Respecto a los indicadores de la variable, Centty (2006, p. 66) expone: Son unidades empíricas de análisis más elementales por cuanto se deducen de las variables y ayudan a que estas empiecen a ser demostradas primero empíricamente y después como reflexión teórica; los indicadores facilitan la

recolección de información, pero también demuestran la objetividad y veracidad de la información obtenida, de tal manera significan el eslabón principal entre las hipótesis, sus variables y su demostración.

Por su parte, Ñaupas, Mejía, Novoa y Villagómez, (2013) refieren: los indicadores son manifestaciones visibles u observables del fenómeno. (p. 162)

En el presente trabajo, los indicadores son aspectos reconocibles en el contenido de las sentencias; específicamente exigencias o condiciones establecidas en la ley y la Constitución; los cuales son aspectos puntuales en los cuales las fuentes de tipo normativo, doctrinario y jurisprudencial, consultados; coincidieron o tienen una estrecha aproximación. En la literatura existen indicadores de nivel más abstracto y complejo; pero, en el presente trabajo la selección de los indicadores, se realizó tomando en cuenta el nivel pre grado de los estudiantes.

Asimismo; el número de indicadores para cada una de las sub dimensiones de la variable solo fueron cinco, esto fue, para facilitar el manejo de la metodología diseñada para el presente estudio; además, dicha condición contribuyó a delimitar en cinco niveles o rangos la calidad prevista, estos fueron: muy alta, alta, mediana, baja y muy baja.

En términos conceptuales la calidad de rango muy alta, es equivalente a calidad total; es decir, cuando se cumplan todos los indicadores establecidos en el presente estudio. Este nivel de calidad total, se constituye en un referente para delimitar los otros niveles. La definición de cada una de ellas, se encuentra establecida en el marco conceptual. (Muñoz, 2014)

La operacionalización de la variable se encuentra en el anexo 1.

4.6. Técnicas e instrumento de recolección de datos

Para el recojo de datos se aplicaron las técnicas de la observación: punto de partida del conocimiento, contemplación detenida y sistemática, y el análisis de contenido: punto de partida de la lectura, y para que ésta sea científica debe ser total y completa; no basta con captar el sentido superficial o manifiesto de un texto; sino, llegar a su contenido profundo y latente. (Ñaupas, Mejía, Novoa, & Villagómez, 2013)

Ambas técnicas se aplicaron en diferentes etapas de la elaboración del estudio: en la detección y descripción de la realidad problemática; en la detección del problema de investigación; en el reconocimiento del perfil del proceso judicial existente en los expedientes judiciales; en la interpretación del contenido de las sentencias; en la recolección de datos al interior de las sentencias, en el análisis de los resultados, respectivamente.

Respecto al instrumento: es el medio a través del cual se obtiene información relevante sobre la variable en estudio. Uno de ellos, es la lista de cotejo y, se trata de un instrumento estructurado que registra la ausencia o presencia de un determinado rasgo, conducta o secuencia de acciones. La lista de cotejo se caracteriza por ser dicotómica, es decir, que acepta solo dos alternativas: si, no; lo logra, o no lo logra, presente o ausente; entre otros. (SENCE – Ministerio del Trabajo y Previsión Social, 2do y 4to párrafo)

En la presente investigación se utilizó un instrumento denominado lista de cotejo (anexo 1), éste se elaboró en base a la revisión de la literatura; fue validado mediante juicio de expertos (Valderrama, s.f.) dicha actividad consiste en la revisión del contenido y forma (del instrumento) efectuada por

profesionales expertos en un determinado tema. El instrumento presenta los indicadores de la variable; es decir, los criterios o ítems a recolectar en el texto de las sentencias; se trata de un conjunto de parámetros de calidad, preestablecidos en la línea de investigación, para ser aplicados a nivel pre grado.

Se denomina parámetros; porque son elementos o datos desde el cual se examina las sentencias; porque son aspectos específicos en los cuales coinciden o existe aproximación estrecha en fuentes de tipo normativo, doctrinario y jurisprudencial; respectivamente, cuando se refieren a la sentencia.

4.7. Procedimiento de recolección de datos y plan de análisis de datos

La descripción del acto de recojo de datos se encuentra en el anexo 2, denominado: Procedimiento de recolección, organización, calificación de los datos y determinación de la variable.

El plan de análisis de datos, se ejecutó por etapas o fases, conforme sostienen Lenise Do Prado; Quelopana Del Valle; Compean Ortiz, y Reséndiz Gonzáles (2008). Estas etapas fueron:

4.7.1. La primera etapa: abierta y exploratoria. Fue una actividad que consistió en aproximarse gradual y reflexivamente al fenómeno, estuvo guiada por los objetivos de la investigación; donde cada momento de revisión y comprensión fue una conquista; es decir, un logro basado en la observación y el análisis. En esta fase se concretó, el contacto inicial con la recolección de datos.

4.7.2. La segunda etapa: más sistematizada, en términos de recolección de datos. También, fue una actividad orientada por los objetivos, y la revisión permanente de la literatura, porque facilita la identificación e interpretación de los datos. Se aplicó las técnicas de la observación y el análisis de contenido, y los hallazgos se trasladaron en forma fidedigna a un registro (hojas digitales) para asegurar la coincidencia; con excepción de los datos de identidad de las partes y toda persona particular, citados en el proceso judicial fueron reemplazados por sus iniciales.

4.7.3. La tercera etapa: consistente en un análisis sistemático. Fue una actividad observacional, analítica, de nivel profundo orientada por los objetivos, articulando los datos con la revisión de la literatura.

El instrumento utilizado para la recolección de datos, fue una lista de cotejo validado, mediante juicio de expertos (Valderrama, s.f), presenta los parámetros, normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, extraídos de la revisión de la literatura que se constituyen en indicadores de la variable. Los procedimientos de recolección, organización, calificación de los datos y determinación de la variable, se evidencia como Anexo 2.

4.8. Matriz de consistencia lógica

Según Ñaupas, Mejía, Novoa, y Villagómez, (2013): “La matriz de consistencia es un cuadro de resumen presentado en forma horizontal con cinco columnas en la que figura de manera panorámica los cinco elementos básicos del proyecto de investigación: problemas, objetivos, hipótesis, variables e indicadores, y la metodología” (p. 402).

Por su parte, Campos (2010) expone: “Se presenta la matriz de consistencia lógica, en una forma sintética, con sus elementos básicos, de modo que facilite la comprensión de la coherencia interna que debe existir entre preguntas, objetivos e hipótesis de investigación” (p. 3).

En el presente trabajo la matriz de consistencia es básica, presenta: el problema de investigación, el objetivo de investigación; general y específicos, hipótesis; general y específicos, respectivamente.

En términos generales, la matriz de consistencia sirve para asegurar el orden, y asegurar la científicidad del estudio, que se evidencia en la logicidad de la investigación. A continuación, la matriz de consistencia de la presente investigación.

Título: Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre

Desalojo por Ocupante Precario en el expediente N° 00639-2014-0-0801-

JR-CI-01, del Distrito Judicial del Cañete – Cañete 2020.

G/E	PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVO DE INVESTIGACIÓN	HIPOTESIS
GENERAL	¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre Desalojo por Ocupante Precario, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete, 2020?	Determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre Desalojo por Ocupante Precario, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete, 2020?	De acuerdo a los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, establecidos en el presente estudio, la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre Desalojo por Ocupante Precario, del expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete - Cañete 2020, son de rango muy alta.
	<i>Respecto de la sentencia de primera instancia</i>	<i>Respecto de la sentencia de primera instancia</i>	<i>Respecto de la sentencia de primera instancia</i>
	1. ¿Cuál es la calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la introducción y la postura de las partes?	1. Determinar la calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la introducción y la postura de las partes.	1. La calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la introducción y la postura de las partes, es de rango muy alta.

ESPECIFICO	2. ¿Cuál es la calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y el derecho?	2. Determinar la calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y el derecho.	2. La calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y el derecho, es de rango muy alta.
	3. ¿Cuál es la calidad de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión?	3. Determinar la calidad de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión.	3. La calidad de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión, es de rango muy alta.
	<i>Respecto de la sentencia de segunda instancia</i>	<i>Respecto de la sentencia de segunda instancia</i>	<i>Respecto de la sentencia de segunda instancia</i>
	4. ¿Cuál es la calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la introducción y las posturas de las partes?	4. Determinar la calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la introducción y la postura de las partes.	4. La calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la introducción y la postura de las partes, es de rango muy alta
	5. ¿Cuál es la calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y el derecho?	5. Determinar la calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y el derecho.	5. La calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y el derecho, es de rango muy alta.
	6. ¿Cuál es la calidad de la parte resolutive de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión?	6. Determinar la calidad de la parte resolutive de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión.	6. La calidad de la parte resolutive de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión, , es de rango muy alta

4.9. Universo, Población y muestra

4.9.1. Universo: El universo estuvo conformado por la totalidad de los expedientes judiciales de procesos culminados, sobre desalojo por ocupante precario, en los distritos judiciales del Perú.

El universo está conformado por toda la población o conjunto de unidades que se quiere estudiar y que podrían ser observadas individualmente en el estudio (Bravo, 1998, p. 179).

Según Carrasco (2009) señala que universo es el conjunto de elementos, personas, objetos, sistemas, sucesos, entre otras, finitos e infinitos, a los que

pertenece la población y la muestra de estudio en estrecha relación con las variables y el fragmento problemático de la realidad, que es materia de investigación.

4.9.2. Población. La población comprendió los expedientes judiciales de procesos culminados, sobre desalojo por ocupante precario, en los distritos judiciales de Cañete.

Para Hernández Sampieri, "una población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones" (p. 65).

4.9.3. Muestra. Para la presente investigación constituyó muestra el expediente judicial N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete, el cual fue autorizado por el departamento académico pertinente de la universidad. El muestreo fue no probabilístico por conveniencia.

Para López (2004) la muestra es: "Es un subconjunto o parte de la población en que se llevará a cabo la investigación. Hay procedimientos para obtener la cantidad de los componentes de la muestra como fórmulas, lógica y otros que se verá más adelante. La muestra es una parte representativa de la población"

4.10. Consideraciones éticas

La realización del análisis crítico del objeto de estudio, estuvo sujeta a lineamientos éticos básicos de: objetividad, honestidad, respeto de los derechos de terceros, y relaciones de igualdad (Universidad de Celaya, 2011). Se asumió, compromisos éticos antes, durante y después del proceso de investigación; a efectos de cumplir el principio de reserva, el respeto a la dignidad humana y el derecho a la intimidad. (Abad & Morales, 2005)

En el presente estudio, los principios éticos a respetar se evidenciaron en el documento denominado: Declaración de compromiso ético, en el cual el investigador asumió la obligación de no difundir hechos e identidades existentes en la unidad de análisis, éste se inserta como anexo 3. Asimismo, en todo el trabajo de investigación no se revelaron los datos de identidad de las personas naturales y jurídicas que fueron protagonistas en el proceso judicial.

4.11. Rigor científico

Para asegurar la confirmabilidad y credibilidad; minimizar los sesgos y tendencias, y rastrear los datos en su fuente empírica (Hernández, Fernández & Baptista, 2010), se ha insertado el objeto de estudio: sentencias de primera y segunda instancia, que se evidencia como Anexo 4.

Finalmente se informa que: la elaboración y validación del instrumento; la operacionalización de la variable (Anexo 1); Los procedimientos para la recolección, organización y calificación de los datos (Anexo 2); el contenido de la Declaración de Compromiso Ético (Anexo 3); el diseño de los cuadros para presentar los resultados, y el procedimiento aplicado para la determinación de las sub dimensiones, las dimensiones y la variable en estudio, fue realizado por la Abog. Dione L. Muñoz Rosas (Docente en investigación – ULADECH Católica – Sede central: Chimbote - Perú).

V. Resultados

5.1 Resultados

Cuadro 1: Calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia sobre desalojo por ocupante precario en la calidad de la introducción y de la postura de las partes, en el expedientes N° 00639-2014-0-0801-JR-PE-C1-01, Distrito de Cañete - Cañete 2020.

Parte expositiva de la sentencia de primera instancia	Evidencia Empírica	Parámetros	Calidad de la introducción y de la postura de las partes					Calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia				
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta
			1	2	3	4	5	[1-2]	[3-4]	[5-6]	[7-8]	[9-10]
Introducción	JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE CAÑETE	1. El encabezamiento evidencia: <i>la individualización de la sentencia, indica el N° de expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc. Si cumple</i> 2. Evidencia el asunto: <i>¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se</i>										
	EXPEDIENTE: 00639-2014-0-0801-JR-C1-01											
	MATERIA: DESALOJO											
	JUEZ: M.R.V.S.						X					
	DEMANDANTE: A.T.M											10
	DEMANDADO: M.L.R.V.											

SECRETARIA: K.C.G.

SENTENCIA

Resolución N° 15

Cañete, 01 de setiembre del 2015

I. ANTECEDENTES:

De la parte demandante

- 1) En fecha 02 de diciembre de 2014 (folios 13 a 17), obra la demanda interpuesta por A.T.M representada por su Gerente general L.V.G.Y sobre desalojo por ocupante precario, la misma que dirige contra doña M.L.R.V, a efecto que desocupe el bien inmueble ubicado en Panamericana Sur kilómetro 143.5 del Distrito de San Vicente de Cañete
- 2) Alega que el inmueble cuyo desalojo solicita es de su propiedad, que se encuentra debidamente inscrita en la partida P17063233 de los Registros Públicos sede Cañete. Que con la demandada se ha suscrito un contrato de alquiler de arrendamiento, la misma que a fenecido hace diez años, sin embargo la demandada sigue ocupando dicho predio, sin ningún título que justifique su posesión, por consiguiente tiene la condición de ocupante

*decidirá? **Si cumple***

3. Evidencia la individualización de las partes: *se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso).*

Si cumple

4. Evidencia aspectos del proceso: *el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar. **Si cumple***

5. Evidencia claridad: *el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. **Si cumple***

1. *Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante.*

Si cumple

2. *Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado. **Si***

cumple

3. *Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos*

precario.

De la parte demandada

3) Mediante escrito obrante en fojas treinta y ocho, la demandada se apersona al proceso, deduce la Recepción de prescripción extintiva y contesta la demanda negándola y contradiciéndola y solicita que en oportunidad se declare infundada.

4) Respecto a la excepción señala entre otros que, conforme a los contratos de arrendamientos que mantuvo como es el contrato del 01 de octubre del 2003 con duración hasta el 31 de marzo del 2003, el Mismo que a la fecha han transcurrido más de 10 años para interponer la demanda de desalojo por precario y, a su entender con la existencia de los contratos de arriendo, es imposible tenerse como precario de diferida mediante resolución número once de fecha nueve de junio del dos mil quince obrante en fojas ciento dos. Y, mediante resolución número catorce obrante en fojas ciento treinta y cinco, se dispuso poner los autos en despacho para sentenciar

Trámite procesal

expuestos por las partes. Si cumple

4. *Explicita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto de los cuales se va resolver. Si cumple*

5. Evidencia claridad: *el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple*

Mediante resolución número uno, de fecha quince de diciembre del dos mil catorce obrante en fojas ocho, se admite a trámite la demanda vía sumarísima, se tiene por ofrecido sus medios probatorios y, se dispone correr traslado a la demandada.

La audiencia púnica, que se lleva a cabo el veintisiete de mayo del dos mil quince, conforme es de verse del acta de fojas ochenta y dos con asistencia de ambas partes y sus respectivos abogados. En dicha oportunidad mediante resolución número siete se resolvió declarando infundada la oposición a la intervención de M.A.S.P y; consecuentemente, se tuvo a la demandante A.T.M.S.A como litisconsorte activa de la sucesora M.A.S.P. Asimismo, en dicha audiencia, mediante resolución número nueve se resolvió la excepción de prescripción extintiva, declarándola infundada y, como consecuencia se declaró saneado el proceso; y se fijó los puntos controvertidos: Uno: Que acredite que la demandante tenga título que le dé derecho a ejercer la posesión del bien materia de Litis, y, dos: Que se acredite que la demandada ejerza la posesión del bien materia de Litis sin tener título alguno o el que ha

tenido ha fenecido. Asimismo, en dicha audiencia se calificó y admitió las pruebas ofrecidas por las partes. Y, como prueba de oficio se incorporó la inspección judicial.

Cuadro diseñado por la Abog. Dionea L. Muñoz Rosas – Docente universitario – ULADECH Católica

Fuente: Sentencia de primera instancia en el expediente N° 00639- 2014-0-0801-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete - Cañete 2020.

Nota. La búsqueda e identificación de los parámetros de la introducción y de la postura de las partes, se realizó en el texto completo de la parte expositiva incluyendo la cabecera

LECTURA. La tabla 1, revela que la calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia, se encuentra claro y preciso respecto al encabezamiento que establece el parámetro, ya que en el mismo indica el número de expediente, el número de la resolución que el magistrado está resolviendo, así como el lugar y fecha de la expedición del mismo. Por otro lado también señala la pretensión solicitada, la individualización del demandante, como del demandado, evidenciando en tal sentido las posturas que cada uno ostenta.

Cuadro 2: Calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia sobre desalojo por ocupación precaria; con énfasis en la calidad de la aplicación del principio de motivación de los hechos y la motivación del derecho en el expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-PE-C1-01, Distrito Judicial de Cañete - Cañete 2020.

Parte considerativa de la sentencia de primera instancia	Evidencia Empírica	Parámetros	Calidad de la motivación de los hechos y el derecho					Calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia				
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta
			2	4	6	8	10	[1-4]	[5-8]	[9-12]	[13-16]	[17-20]
Motivación de los hechos	<p>FUNDAMENTOS</p> <p>Primero.- De la demanda; en fojas trece, obra la demanda interpuesta por A.T.M representada por su Gerente general L.V.G.Y sobre desalojo por ocupante precario, la misma que la dirige la M.L.R.V, a efecto que desocupe el bien inmueble ubicado en Panamericana Sur kilómetro 143.5 del Distrito de San Vicente de Cañete - Calle de Ingreso a la Casona de Montalván lado derecho, de un área de 42.46 m2, lote 01 que corresponde a un área mayor del sub lote C, de 1,811.20 (inscrito en la partida P17063233., cuyas</p>	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbados. (Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es).Si cumple</p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. <i>(Se realiza el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se ha verificado los requisitos requeridos para su</i></p>					X					20

colindancias y medidas perimétricas son: Por el (Norte), colinda con el lote N° 03 de propiedad de A.T.M.S.A., en línea recta (0 A-B con 4.45 mi., Por la derecha entrando(Oeste), colinda con el lote N° 02 de Propiedad de cola T.M.S.A. en línea recta Tramo B-C con 9.76 ml.; por la izquierda entrando(Este), ida con el pasaje 2(preexistente) línea tramo A con 9.65 mi; y, por el fondo(Sur) colinda con el lote 6 con la vivienda antigua de propiedad de A.T.M.S.A. con línea recta tramo C-D con :ml, Sustenta la demanda, entre otros, con los siguientes argumentos: i) Que el inmueble cuyo desalojo solicita es de su propiedad, que se encuentra debidamente inscrita en la daP17063233 de los Registros Públicos sede Cañete. ii) Que con la demandada se ha suscrito un contrato de alquiler de arrendamiento con fecha 31 de diciembre del año 2003, el mismo que tenía fecha de vencimiento 31 de diciembre del año 2004, sobre un área de 16 metros cuadrados, resulta que dicho contrato a fenecido hace diez años, sin embargo la demandada sigue ocupando dicho predio pero con área mayor de 42.46 metros cuadrados, el cual a la fecha le han denominado lote 01, sin ningún título que

validez).**Si cumple**

3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. *(El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examina todos los posibles resultados probatorios, interpreta la prueba, para saber su significado).* **Si cumple**

4. Las razones evidencian aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. *(Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto).* **Si cumple**

5. Evidencia claridad *(El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).* **Si cumple**

1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los **hechos y pretensiones** *(El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad)*

justifique su posesión. iii) La demandada ocupa el inmueble de su propiedad, sin que le asista ningún derecho y sin pagar una suma por concepto alguno, por consiguiente tiene la condición de ocupante precario. Ampara su demanda en los artículos 911 del Código Civil y artículo 923 del Código Procesal Civil.

Segundo.- Del Auto Admisorio; mediante resolución número uno, de fecha quince de diciembre del dos mil catorce obrante en fojas ocho, se admite a trámite la demanda vía sumarísima, se tiene por ofrecido sus medios probatorios y, se dispone correr traslado a la demandada.

Tercero.- De la contestación de demanda; mediante escrito obrante en fojas treinta y ocho, la demandada se apersona al proceso, deduce la Recepción de prescripción extintiva y contesta la demanda negándola y contradiciéndola y solicita que en oportunidad se declare infundada. Respecto a la excepción señala entre otros que, conforme a los contratos de arrendamientos que mantuvo como es el contrato del 01 de octubre del 2003 con duración hasta el 31 de marzo del 2003, el Mismo que a la fecha han transcurrido más de 10 años para interponer la demanda de

(Vigencia en cuánto validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente). **Si cumple**

2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. *(El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez)* **Si cumple**

3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. *(La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad).* **Si cumple**

4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. *(El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo).* **Si cumple**

5. Evidencia claridad *(El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de*

desalojo por precario y, a su entender con la existencia de los contratos de arriendo, es imposible tenerse como precario de diferida mediante resolución número once de fecha nueve de junio del dos mil quince obrante en fojas ciento dos. Y, mediante resolución número catorce obrante en fojas ciento treinta y cinco, se dispuso poner los autos en despacho para sentenciar; y,

Cuarto.- La demanda ha sido interpuesta por A.T.M.S.A. representado por su Gerente General L.V.G.Y. Efectivamente la existencia de dicha persona jurídica y su representación se acredita con la ficha registral de fojas cuatro y cinco expedida por la SUNARP, donde se observa que en el asiento C00030 de la partida N° 21001040 del libro de sociedades del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral IX — sede Lima correspondiente a A.T.M.S.A. se encuentra inscrito y vigente el nombramiento en el cargo de Gerente General a favor de L.V.G.Y. Siendo así, la referida persona, tiene legitimidad para obrar.

Quinto.- Conforme se ha señalado precedentemente, en la audiencia única mediante resolución número nueve, se declaró

vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). **Si cumple**

infundada la excepción de prescripción extintiva deducida por la demandada M.L.R.V. Decisión que fue materia de impugnación y concedida **apelación sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida mediante resolución número once de fojas ciento dos**, disponiéndose que se eleve al superior conjuntamente con la sentencia en caso de ser apelada. Por lo que en éste extremo no cabe pronunciamiento alguno.

Sexto.- En la demanda interpuesta por A.T.M.S.A., indica que con la demandada se ha ñuscrito un contrato de alquiler de arrendamiento con fecha 31 de diciembre del año 2003, el mismo que tenia fecha de vencimiento 31 de diciembre del año 2004, sobre un área de 16 metros cuadrados y que dicho contrato a fenecido hace diez años. A su turno, la demandada al deducir la excepción señala que conforme a los contratos de arrendamientos que mantuvo como es el contrato del 01 de octubre del 2003 con duración hasta el 31 de marzo del 2013, el mismo que a la fecha han transcurrido más de 10 años para interponer la demanda de desalojo por precario y, a su entender con la existencia de los contratos de arriendo, es

imposible tenerse como precario; agrega además en su contestación de demanda que, es verdad que han mantenido un contrato en la época que señala, sin embargo la accionante no tiene clara la cosa y a pesar de tener conocimiento de que existe un contrato, presume que la recurrente es precaria. Por lo que estando al asunto de que si la demandada es arrendataria o no de una porción del área materia de desalojo, cabe deslindar tal situación previamente; y, para ello se toma en cuenta los propios dichos de ambas partes: **a)** la demandante A.T.M.S.A., indica que con la demandada se suscribió un contrato de alquiler de arrendamiento con fecha 31 de diciembre del año 2003, el mismo que tenía fecha de vencimiento 31 de diciembre del año 2004, sobre un área de 16 metros cuadrados; **b)** por su parte, la demandada señala que conforme a los contratos de arrendamientos que mantuvo como el contrato del 01 de octubre del 2003 con duración hasta el 31 de marzo del 2003 y que es verdad que han mantenido un contrato en la época que señala. De las citadas versiones, se observa que ambas partes se refieren a contratos de arrendamiento de fechas distintas, es decir, mientras que la

demandante hace referencia de un contrato de fecha 31 de diciembre del 2003, la demandada señala que si es cierto que mantuvo dicho contrato, además hace referencia de otro contrato, de fecha 01 de octubre del 2003, cuya fecha de vencimiento tampoco coincide con lo alegado por la demandante. Más aún que la propia demandada al contestar la demanda adjunta un "Contrato de Arrendamiento" de fecha 27 de setiembre del 2002 obrante en fojas treinta y cuatro, en el que en su *primera cláusula* se señala que la Empresa es propietaria del espacio de terreno ubicado frente a la Panamericana Sur, y que dicho terreno ha sido separado en puestos de venta, siendo fino de ellos el que tiene las siguientes colindancias: por el frente colinda con la Panamericana Sur y tiene 4.00 metros lineales; por la derecha entrando con 4.00 metros lineales; por la izquierda entrando colinda Con un pasadizo con 4.00 metros lineales; por el fondo colinda con terreno de la empresa y mide 4.00 metros lineales, haciendo un total de 16 metros cuadrados. Bien *inmueble(segunda cláusula)* que la empresa da en arrendamiento a favor de la arrendataria, el mismo que será destinada para local

comercial, *desde (tercera cláusula)* el 1º de octubre del 2002 hasta el 31 de marzo del 2003, por la Suma de ciento cincuenta nuevos soles(*cláusula cuarta*), señalando Además (*clausula novena*): "Será causa de rescisión Inmediata sin previo aviso por parte de la Empresa el incumplimiento de por lo menos tres meses del monto estipulado por el alquiler. Por lo que cabe señalar que con respecto al documento denominado "Contrato de Arrendamiento", este es un documento privado, suscrito por E.E.L.G en calidad de Gerente General de la Empresa demandante A.T.M.S.A el 27 de setiembre del 2002 con la demandada M.L.R.V por un área de dieciséis metros cuadrados, cuya vigencia según su cláusula tercera es de seis meses a partir del 1º de octubre del 2002 hasta el 31 de marzo del 2003; el mismo que no contiene fecha cierta, ni firmas certificadas notarialmente, ni mucho menos se encuentra Registrado en los registros público, cuya fecha y periodo de duración es totalmente diferente a lo señalado por las partes, ni mucho menos se encuentra debidamente individualizado y, a su vez, el área contenido de(16 m2), difiere totalmente del área señalada en la demanda que es de

42.46 m2, lote 01 que corresponde a un área mayor del sub lote C, de 1,811.20 m2 inscrito en la partida P17063233. Motivo por el cual, éste documento no puede acreditar la condición de arrendataria de la demandada en el área materia de desalojo; más aún que dicho contrato ya ha fenecido por cuanto a operado la rescisión inmediata y sin previo aviso, conforme a lo estipulado en su cláusula novena, que señala textualmente "*Sera causa de rescisión inmediata sin previo aviso por partes de la Empresa el incumplimiento de por lo menos tres meses del monto estipulado por el alquiler*".

Séptimo.- Deslindada el tema que la demandada no tiene la calidad de arrendataria del bien materia de desalojo, cabe precisar que de la pretensión señalada precedentemente, se aprecia que estamos ante un caso de desalojo por ocupante precario, por lo que debemos indicar que respecto a la posesión precaria, el Artículo 911° del Código Civil, precisa. "*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se unía a fenecido*". De éste dispositivo se desprende que, la figura del precario se presenta cuando se está poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o

hecho que justifique derecho al disfrute del derecho a poseer; es decir, no necesariamente se requiere de la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado, lo que no excluye también el caso aquel en que el del bien haya sido cedido a título gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta. Así como el acto o el hecho existente, en el que el demandado venía sustentando su posesión, al momento de la interposición de la demanda, ha variado, debido a un acto que puede o no depender de la voluntad de partes, variación que deja de justificar la posesión del demandado y, por ende, corresponde otorgársela demandante, por haber acreditado su derecho a tal disfrute. Por su parte respecto a la persona legitimada para demandar, el artículo 586° del Código Procesal Civil precisa: *"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. (...) "* Como es de verse del citado dispositivo, considera entre otros, al propietario como el sujeto que goza de legitimidad para obrar activa, por tener echo a la restitución de un predio por ostentar su

propiedad. Respecto a ello, cabe señalar lo expuesto en el fundamento 51 de la Casación N° 2195-2011-Ucayal: (...) *Por tal motivo, resulta pertinente efectuar una interpretación del artículo 911° de nuestro Código Civil, otorgándole un contenido que permita establecer por éste Tribunal, de una manera clara y uniforme, la conceptualización de la figura ha del precario, que priorice la efectividad del derecho a la tutela jurisdiccional. Entendiéndose, dentro de una concepción general y básica, que cuando dicho artículo en análisis hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del vió, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o instancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos básicos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión; ¡aso actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento mi admite; entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a*

poseer". La misma Casación, en el literal b) de su parte resolutive, ha establecido como doctrina prudencial vinculante lo siguiente: "1) Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble impago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo junte al reclamante, por haberse extinguido el mismo". Por otro lado, cabe señalar lo precisado en el primer fundamento de la Casación N° 3251-2012

"(. .) Mediante la pretensión de desalojo por ocupación precaria se deberá establecer, si la parte demandante acreditado su derecho a la restitución del bien inmueble y, respecto a los demandados, si tienen un título que justifique su , En consecuencia para que prospere la acción de desalojo por ésta causa, se requiere la concurrencia inexorable de siguientes presupuestos: i) Que, la parte demandante acredite su derecho a la restitución del bien, al tener la condición de propietario de éste o encontrarse dentro de algunos de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil de legitima a interponer la presente demanda al

arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el 598 del acotado Código Procesal Civil, considere tener derecho a la restitución de un predio; ii) Que, no exista artículo contractual alguno entre el demandante y el demandado, iii) Que haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada; y, iv) Que ante la existencia de título que de la posesión del emplazado ésta resulte ineficaz es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajuste a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: i) que, el título con el que se cuenta sea nulo, haya resuelto o hubiese fenecido, ii) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y, iii) que se adquiriera que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo".

Octavo.- Análisis del caso concreto; en el presente caso, la pretensión de la demandante es una de desalojo por ocupante precario atando ser propietaria y por lo tanto solicita la restitución del bien inmueble de un área de 42.46 cuadrados que corresponde al lote 01 y

que a su vez corresponde a un área mayor del sub lote "C" con un área de 1,811.20 m², inscrito en la partida P17063233 de los Registros Públicos de Cañete. Efectivamente la titularidad que alega la accionante sobre el bien materia de su pretensión se encuentra probado con la copia literal legalizada notarialmente obrante en fojas quince y dieciséis, la por el registrador de la Zona Registral N° IX - sede Lima, donde se observa que A.T.M.S.A. es titular de la parcela sub lote "C" del Código Catastral del sector Montalván proyecto Tercer Mundo Valle Cañete P17063233, asiento N° 00001, con un área de 1811.20 m². Parcela que ha sido desmembrada, conforme aparece de la memoria descriptiva y plano respectivo de fojas ocho y diez respectivamente. En dicha memoria descriptiva aparece que la demandante A.T.M.S.A. es propietaria del predio sub lote "C" Montalván, ubicado en Panamericana Sur sin número - Altura del Kilómetro 143.50, Distrito de San Vicente, Provincia de Cañete y Departamento de Lima. Asimismo, en sus antecedentes dominial del predio, se hace referencia que los Lotes N° 01 y N° 04 forman parte del sub-lote "C", el

mismo que corre inscrita en los Registros Públicos le Cañete, con el Código de predio PI7063233 a nombre de A.T.M.S.A.; y, por otro lado, también señala (numeral 5.0 de dicha memoria descriptiva) la orientación, colindancia y medidas perimétricas del Lote N° 01 del Sub-Lote "C", conforme a lo siguiente: Por el frente (norte): colinda con lote N° 03 de propiedad de A.T.M.S.A., en línea recta tramo A-B con 4.45 m; Por la izquiera entrando (oeste): colinda con el lote N° 02 de propiedad de A.T.M.S.A. línea recta tramo B-C con 9.76 m.; Por la izquierda entrando (este): colinda con el pasaje 2 (preexistente), línea recta tramo A-D con 9.65 m.; y, por el fondo (sur): colinda con el lote 46 de las viviendas antiguas de propiedad de A.T.M.S.A. línea recta tramo C-D con 4.30 m. Lote que contiene un área 42.46 m², encerrado en un perímetro de 28.16 ml. Estando a ello, con dicha memoria descriptiva y plano correspondiente elaborado por el Ingeniero Civil E.A.G, el bien inmueble materia de Litis se encuentra debidamente individualizado, con su área, colindancia y medidas perimétricas, cuyo propietario es A.T.M.S.A, meditando así su titularidad sobre la

totalidad del área del bien cuya parte señala está ocupado por la demandada. Acreditándose de ésta manera el primer punto controvertido.

Noveno.- Identificación del bien materia de Litis ocupado por la demandada; sobre la materia controvertida, se debe destacar que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de Litis por ejercer de título o por el que tenía ha fenecido, en consecuencia, el accionante debe, acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586° del Código Procesal Civil; y, por su lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente la cual justifique que la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia, no siendo objeto de probanza en este proceso la validez o no de dicho título. En el presente caso, para tener mayor elemento de convicción al momento de resolver, se dispuso en Audiencia Única actuar como prueba de oficio una diligencia de inspección judicial en el predio feria de Litis. Dicha diligencia se

llevó a cabo el tres de julio del dos mil quince conforme aparece del acta obrante en fojas ciento veintiuno, con presencia de las partes. En dicho acto, se dejó constancia que bien inmueble materia de inspección se encuentra signado como sub lote C, lote 01, ubicado a la altura kilómetro 143.5 de la Panamericana Sur, Distrito de San Vicente de Cañete. Asimismo, se ha dejado constancia que por el lado con frente a la Panamericana mide 4.45 metros lineales y el lado lateral que colinda con el pasaje (entrada a la Casona de Montalván) mide un aproximado de 9.60 metros lineales, teniendo un área aproximada de 42.46 m². Y, en dicho inmueble al momento de la inspección se encontró a la demandada M.L.R.V. Por otro lado, cabe señalar que la demandada en su contestación refiere entre otros, "que puede ser verdad que la demandante sea propietaria del bien, y que es verdad que han mantenido un contrato en la época que señala, sin embargo la accionante a pesar de tener conocimiento de que existe un contrato, presume que la recurrente es precaria. Además es falso las medidas a las que hace referencia, no corresponde al área, colindancias y demás datos". Con dicha

versión, la demandada reconoce estar en posesión del área materia de reclamo en la demanda. Siendo así, se acredita que el bien materia de litis titularidad corresponde a la demandante, se encuentra en posesión de la demandada;

Décimo.- De la transferencia del bien materia de Litis; en fojas sesenta y uno obra un "contrato Privado de Compraventa de Inmueble" de fecha treinta de marzo del dos mil quince, con firma legalizada por ante Notario Público de Cañete doctora I.A.R.P, con fecha 21 de abril del 2015, y en fojas ciento seis, repetida a fojas ciento catorce, obra BU cláusula adicional, donde se observa que el bien materia desalojo que es de 42.46 metros cuadrados, ha sido transferido en calidad de compraventa por parte de la demandante a favor de A.M.S.P, quien ha sido integrada a la relación procesal en el presente proceso como sucesora procesal activa de la demandante A.T.M.S.A.. Dicha transferencia se ha efectuado mediante el citado "contrato Privado de Compraventa de Inmueble", donde se observa que se cuenta suscrita en calidad de vendedores por E.S.R y L.V. G. en calidad

de Presidente del Directorio y Gerente General respectivamente de la demandante A.T.M.S.A. y por la otra parte en calidad de compradora A.M.S.P. En dicho documento aparece que el bien materia de venta es el mismo que es materia de desalojo, ya que en su cláusula primera se precisa textualmente lo siguiente: "Que el vendedor es una persona jurídica, propietaria del sub lote "C", lote de terreno inscrito en la partida P17063233 denominada número de parcela sub lote "C", código catastral sector Montalván Proyecto Tercer Mundo Valle Cañete, en el registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral IX sede Lima Oficina Registral de Cañete, el cual se encuentra lotizado y tiene un área de 1,811.20 m² y se encuentra ubicado frente a la Panamericana Sur I Km, Distrito de San Vicente, Provincia de Cañete, Departamento de Lima, que el lote que se vende encuentra identificado con el Lote N° 1, tiene un área superficial de 42.46 m², con las siguientes medidas y linderos: Por el frente(norte): colinda con el lote N° 03 de propiedad de A.T.M.S.A. Línea recta tramo A-B con 4.45 ml; por la derecha entrando(oeste): colinda con el lote N° de propiedad de A.T.M.S.A.

línea recta tramo B-C con 9.76 ml.; por la izquierda entrando (oeste): colinda con el pasaje 2 (preexistente), línea recta tramo A-D con 9.65m.L; y, por el Fondo(sur): colinda con el lote 46 de las viviendas antiguas de propiedad de A.T.M.S.A., fe recta tramo C-D con 4.30m.L Conteniendo un área total de 42.46 m2 y un perímetro de 28.16 ml. Es por ello que estando a dicha transferencia, se dispuso admitir la intervención de M.A.S.P en su condición de Sucesión Procesal Activo de la demandante A.T.M.S.A., motivo por el cual, debe disponerse la entrega del bien materia de Litis a dicha sucesora.

Undécimo.- Respecto a los argumentos de la demandada; la demandada M.L.R.V. al contestar la demanda alega que no es precaria porque ha suscrito con la demandante Empresa A.T.M.S.A. un "Contrato de Arrendamiento" de fecha 27 de setiembre del 2002 y, para ello, adjunta dicho documento; sin embargo dichos argumentos ya ha sido deslindado en el numeral 9 que antecede, señalándose que no tiene la calidad de arrendataria, sino la de precaria.

Duodécimo.- Respecto a ello cabe ahondar

aún más en relación al documento de arrendamiento que alega la demandada; si aún fuese cierto que existiese dicho contrato de arrendamiento, éste resulta ineficaz para oponerse a la pretensión demandada con respecto al área de dieciséis metros cuadrados, toda vez que ya ha sido vendido, convirtiendo a la demandada en ocupante precario, ello en virtud de lo establecido como doctrina jurisprudencial vinculante en el numeral 5.4 del literal b) de la parte resolutive de la sentencia expedida en Casación N° 2195-2011-Ucayali, que precisa: *"La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil"*. Aunado a ello, también cabe señalar que, si bien es cierto la demandante en forma previa a la demanda no ha requerido mediante documento de fecha cierta, la devolución del inmueble (dieciséis m²), también lo es que la demandada fue puesta a su conocimiento, antes de la interposición de la demanda (2 de diciembre del 2014), sobre el desalojo a iniciarse en su contra, mediante la invitación

al Centro de Conciliación, conforme es de verse de la copia del acta (de fecha 28 de noviembre del 2014) que obra a fojas once a doce, donde se observa que la demandante A.T.M.S.A. representada por su Gerente General L.V.G.Y invita a la demandada M.L.R.V al Centro de Conciliación "Amigos de la Paz" para que desocupe el bien materia de Litis de un área de 42.46 m2 en la que se encuentra incluido los 16 metros cuadrados que alega la demandada le han sido arrendado y, que pese a dicha invitación, no asistió a dicho centro de conciliación. Por otro lado, también la citada demandada adjunta a su contestación un "Comprobante de Ingreso" N° 006993 cuyo membrete es "A.T.M" por la suma de trescientos nuevos soles por 1 concepto de pago como depósito de garantía de local ubicado al costado de Panamericana, a nombre de I M.L.R.V, de fecha 27 de setiembre del 2002; y, un recibo por servicio de agua de EMAPA Cañete S.A. N° 1-964690-33 a nombre de R.V.M por la suma de S/24.40 por 1 consumo y como dirección se señala CAU Tercer Mundo S/T Montalván A-47-San Vicente; además adjunta, un "Certificado Domiciliario N° 118-2014-CMPM-MPC"

otorgado por la Sub Gerente de Comercio Mercados y Policía Municipal de la Municipalidad Provincial de Cañete, de fecha 24 de abril del 2014, a solicitud de M.L.R.V, mediante el cual certifica que: "La Municipalidad Provincial de Cañete certifica haber constatado que el domicilio del Solicitante se encuentra ubicado en S/T Montalván A-47 CAU Tercer Mundo - San Vicente - Cañete, conforme según lo manifiesta el recurrente. Siendo así, dichos documentos mencionados y que la demandada considera que con aquellos acredita no ser ocupante precario del bien materia de Litis, no son título que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión, ni son oponible al título que posee la demandante, ya que aquellos son documentos que solamente acreditan la ocupación actual sobre el bien materia de Litis, pero no contienen una autorización o el reconocimiento de algún derecho sobre éste. Cosa distinta hubiera sido si hubiera sido legitimado mediante una acción para adquirir la propiedad del bien. Acreditándose de ésta manera el segundo punto controvertido. Con las pruebas actuadas, la demandante

acreditado tener título que lo autoriza ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión sobre el bien sub Litis. Título en virtud del cual ha acreditado tener legítimo derecho para solicitar la restitución del bien inmueble a la demandada, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 923° del Código Civil en concordancia con el artículo -586° del Código Procesal Civil; así como lo precisado en el fundamento 51 de la Casación N° 2195-2011-Ucayali; por su parte, si bien es cierto que se ha acreditado que la demandada ocupa el inmueble materia de Litis, también lo es que lo hace sin tener ningún título que ampare dicha posesión, aún si lo hubiera tenido respecto al área de 16.00 m² (contrato de arrendamiento) ha fenecido por la compraventa efectuada por parte de la demandante a un tercero a quien se le ha incluido al proceso como litisconsorte; más aún, en lo que respecta a la diferencia del área (26.46 m²), no tiene ningún título que ampare su posesión, por tanto se concluye que la demandada tiene la calidad de ocupante precario del área de 42.46 m² de mandados, encontrándose inmerso dentro de la primera parte del artículo 911° del Código Civil, así

como lo precisado en el literal b) de la parte resolutive de la citada Casación, y, por ende, debe restituir el bien a la demandante y litisconsorte. Siendo así, debe ampararse la demanda, no sólo porque la demandante haya meditado su derecho a la restitución del bien, al tener la condición de propietaria, sino que también, en autos no existe vínculo contractual alguno entre la demandante y demandada respecto del bien materia de Litis, ni mucho menos existe circunstancia alguna que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por parte de la demandada, requisito concurrentes y previstos en el primer fundamento de la Casación N° 3251-2012-Ayacucho.

Decimotercero.- Costas y costos; el reembolso de las costas y costos del proceso no requieren ser demandado y es de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de exoneración, tal como señala la primera parte del artículo 412° del Código Procesal Civil. En el presente caso, los de la materia se trata de una pretensión ; de restitución de bien inmueble por ocupación precaria, donde la demandada tiene pleno

conocimiento que el bien que ocupa sin título alguno, es de la demandante quien posee título sobre aquel, y aun así, sigue poseyendo el bien, motivando con ello que la titular acuda por ante éste órgano jurisdiccional a efecto de solucionar su conflicto de intereses a fin de recuperar el bien, ocasionando con ello gastos económicos, por lo que debe condenarse a la demandada el pago de costas y costos.

Cuadro diseñado por la Abog. Dionea L. Muñoz Rosas – Docente universitario – ULADECH Católica

Fuente: Sentencia de primera instancia en el expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete - Cañete 2020.

Nota 1. La búsqueda e identificación de los parámetros de la motivación de los hechos y la motivación de los hechos y la motivación del derecho, se realizó en el texto completo de la parte considerativa.

Nota 2. La ponderación de los parámetros de la parte considerativa, fueron duplicados por ser compleja su elaboración.

LECTURA. El cuadro 2, precisa que la calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, se encuentra con una motivación idónea de los hechos, y la motivación del derecho. En la motivación de los hechos, se encontraron los 5 parámetros previstos: razones que evidencian la selección de los hechos probados e improbados; razones que evidencian la fiabilidad de las pruebas; razones que evidencian aplicación de la valoración conjunta; razones que evidencian aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia, y la claridad. Asimismo, en la motivación del derecho se encontraron los 5 parámetros previstos: razones orientadas a evidenciar que las normas aplicadas ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones; razones orientadas a interpretar las normas aplicadas; razones orientadas a respetar los derechos fundamentales; razones orientadas a establecer la conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión, y la claridad

Descripción de la decisión

Especializado en lo Civil de Cañete, **FALLA:** Declarando **FUNDADA** la demanda de fojas trece interpuesta por A.T.M.S.A. sobre desalojo por ocupante precario, en consecuencia, **ORDENO** que la demandada M.L.R.V dentro del término de seis días, desocupe y restituya el bien materia de litis a la demandante y litisconsorte necesario A.M.S.P, ubicado en Panamericana Sur — Altura del Kilómetro 143.50, Distrito de San Vicente, Provincia de Cañete y Departamento de Lima. Lote N° 01 del Sub-Lote "C", de un área de 42.46 metros cuadrados, encerrado en un perímetro de 28.16 metros lineales, cuyas colindancias y medidas perimétricas se describe en el 11.3 considerando de la presente resolución, bajo apercibimiento de lanzamiento y, si el caso lo amerita, con descerraje y apoyo de la fuerza pública. Con costas y costos. **Notifíquese**

introducidas y sometidas al debate, en primera instancia. **Si cumple**

4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente.

Si cumple

5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. *Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas*). **Si cumple**

1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. **Si cumple**

2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. **Si cumple**

3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado, o la exoneración de una obligación.

Si cumple

4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso, o la exoneración si fuera el caso. **Si cumple**

5. Evidencia claridad: El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. **Si cumple**

Cuadro diseñado por la Abog. Dionea L. Muñoz Rosas – Docente universitario – ULADECH Católica.

Fuente: sentencia de primera instancia en el expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete - Cañete 2020.

Nota 1. La búsqueda e identificación de los parámetros de la aplicación del principio de congruencia y de la descripción de la decisión, se realizó en el texto de la parte resolutive

LECTURA. El cuadro 3, nos concluye que la calidad de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, está debidamente precisa respecto a la calidad de la aplicación del principio de congruencia, y la descripción de la decisión, así como la aplicación del principio de congruencia, se encontraron 4 de los 5 parámetros previstos: resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas; resolución nada más que de las pretensiones ejercitadas, aplicación de las dos reglas precedentes

a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en primera instancia y la claridad; mientras que 1: evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente, no se encontró. Finalmente, en la descripción de la decisión se encontraron los 5 parámetros previstos: evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena; evidencia mención clara de lo que se decide u ordena; evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada (el derecho reclamado, o la exoneración de una obligación); evidencian mención expresa y clara a quien le corresponde el pago de los costos y costas del proceso (o la exoneración si fuera el caso, y la claridad.

Cuadro 4: Calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; con énfasis en la calidad de la introducción y de la postura de las partes, en el expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, Distrito Judicial de Cañete - Cañete 2020.

Parte expositiva de la sentencia de segunda instancia	Evidencia Empírica	Parámetros	Calidad de la introducción y de la postura de las partes					Calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia				
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta
			1	2	3	4	5	[1-2]	[3-4]	[5-6]	[7-8]	[9-10]
Introducción	CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CAÑETE SALA CIVIL	<p>1. El encabezamiento evidencia: <i>la individualización de la sentencia, indica el N° de expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc. No cumple</i></p> <p>2. Evidencia el asunto: <i>¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?, el objeto de la impugnación o la consulta; los extremos a resolver. Si cumple</i></p> <p>3. Evidencia la individualización de las partes: <i>se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso. Si cumple</i></p>										
	EXPEDIENTE: 00639-2014-0-0801-JR-C1-01 DEMANDANTE: A.T.M DEMANDADO: M.L.R.V MATERIA: DESALO JO <u>SENTENCIA DE VISTA</u> RESOLUCIÓN NÚMERO TRES Cañete, catorce de marzo del dos mil dieciséis											

VISTOS, en audiencia pública

1. ASUNTO

Recurso de apelación interpuesta por M.L.R.V contra la sentencia de primera instancia contenida en resolución número quince de fecha primero de setiembre del dos mil quince que declara fundada la demanda de fojas trece interpuesta por A.T.M.S.A Sobre desalojo por ocupante precario, en consecuencia, ordena que la demandada M.L.R.V dentro del término de seis días, desocupe y restituya el bien materia de Litis a la demandante y litisconsorte necesario A.M.S.P

2. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El impugnante en su recurso denuncia que el *a quo* ha incurrido en error en el cuarto considerando, donde afirma que el desalojo por ocupante precario es aquella acción reivindicatoria por excelencia que conforme al artículo 927° del Código Civil es imprescriptible; asimismo, ha hecho referencia a C.H.D.R, persona distinta, incluso hace alusión a los errores de las normas invocadas por su contraria T.M.S.A (1961 y 1963 del Código Civil). Por otro lado, a pesar que como se tiene dicho en la impugnada que la única parte que ofreció medio probatorios de prueba ha sido la excepcionante a efecto de que se tome en cuenta el tiempo, después del que pretende iniciar esta demanda de desalojo por precario, habiendo trascurrido el plazo mayor

4. Evidencia aspectos del proceso: *el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar. Si cumple*

5. Evidencia claridad: *el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple*

1. Evidencia el objeto de la impugnación/la consulta *(El contenido explicita los extremos impugnados en el caso que corresponda) Si cumple*

2. Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación/o la consulta. *Si cumple*

3. Evidencia la pretensión(es) de quien formula la impugnación/o de quien ejecuta la consulta. *Si cumple*

4. Evidencia la(s) pretensión(es) de la parte contraria al impugnante/de

Posturas de las partes

de diez años.

las partes si los autos se hubieran elevado en consulta/o explicita el silencio o inactividad procesal. **Si cumple**

5. Evidencia claridad: *el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple*

Cuadro diseñado por la Abog. Dionea L. Muñoz Rosas – Docente universitario – ULADECH Católica

Fuente: sentencia de segunda instancia en el expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete - Cañete 2020.

Nota 1. La búsqueda e identificación de los parámetros de la introducción y de la postura de las partes, se realizó en el texto completo de la parte expositiva incluyendo la cabecera

LECTURA. El cuadro 4, revela que la calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia, se encuentra claro y preciso respecto al encabezamiento que establece el parámetro, ya que en el mismo indica el número de expediente, el número de la resolución que el magistrado está resolviendo, así como el lugar y fecha de la expedición del mismo. Por otro lado también señala la pretensión solicitada, la individualización del demandante, como del demandado, evidenciando en tal sentido las posturas que cada uno ostenta.

Tabla 5: Calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; con énfasis en la calidad de la explicación del principio de motivación de los hechos y la motivación del derecho, en el expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete - Cañete 2020.

Parte expositiva de la sentencia de segunda instancia	Evidencia Empírica	Parámetros	Calidad de motivación de los hechos y del derecho					Calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia								
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta				
			2	4	6	8	10	[1-4]	[5-8]	[9-12]	[13-16]	[17-20]				
Motivación de los hechos	FUNDAMENTO DE LA DECISIÓN 10 De la pretensión: De la demanda de desalojo por ocupación precaria que corre de fojas trece al diecisiete, fluye que la demandante A.T.M.S.A solicitase ordene a la demandada M.L.R.V, desocupe el predio ubicado en lote uno que corresponde a un área mayor del sub lote “C” inscrito en la partida P17063233, ubicado en la panamericana sur Km 143.5 Distrito de San Vicente, de un área de 42.6 m ² . Sustentando su pretensión, alega que si bien es cierto con la demandada suscribió un contrato de alquiler de arrendamiento con fecha treinta y uno de	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. <i>(Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es)).</i> Si cumple</p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. <i>(Se realiza el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar</i></p>										X				20

diciembre del año dos mil cuatro sobre un área de dieciséis metros cuadrados resulta que dicho contrato a fenecido hace diez años, sin embargo sin embargo la demandada sigue ocupando dicho predio pero con un área mayor de 42.46 metros cuadrados.

11 De la condición de precaria de la demandada:

11.1 La demandada al apelar la sentencia, denuncia que no tiene la calidad de precaria por haber suscrito un contrato de arrendamiento con la demandante; al respecto se debe señalar que la demandante en su demanda indica haber suscrito con la demandada un contrato de alquiler de arrendamiento el treinta y uno de diciembre del año dos mil cuatro, sobre un área de dieciséis metros cuadrados. Argumentos que es aceptado (en la excepción) por la emplazada al señalar que si suscribió un contrato de arrendamiento que regiría del primero de octubre del dos mil tres con duración hasta el treinta y uno de marzo del dos mil tres y que a fecha han transcurrido más de diez años.

11.2 En relación a ello es de señalar que, de ambas versiones se observa que se refiere a

fuerza de conocimiento de los hechos, se ha verificado los requisitos requeridos para su validez). **Si cumple**

3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. *(El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examina todos los posibles resultados probatorios, interpreta la prueba, para saber su significado).* **Si cumple**

4. Las razones evidencian aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. *(Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto).* **Si cumple**

5. Evidencia claridad: *el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor*

contratos con fechas distintas. Además, la demandada al contestar la demanda ajunta el “Contrato de Arrendamiento” de fecha veintisiete de setiembre del dos mil dos (fojas treinta y cuatro) a que hace alusión, en el que en su *primera cláusula* se señala que la Empresa A.T.M.S.A es propietaria del espacio de terreno ubicado frente a la Panamericana Sur, y que dicho terreno ha sido separado en puestos de venta, siendo uno de ellos el que tiene las siguientes colindancias: por el frente colinda con la Panamericana Sur y tiene 4.00 metros lineales; por la derecha entrando con 4.00 metros lineales; por la izquierda entrando colinda con un pasadizo con 4.00 metros lineales; por el fondo colinda con terreno de la empresa y mide 4.00 metros lineales, haciendo un total de dieciséis metros cuadrados. Bien inmueble (*segunda cláusula*) que es arrendada a favor de M.L.R.V, desde (*tercera cláusula*) el primero de octubre del dos mil dos hasta el treinta y uno de marzo del dos mil tres, por la suma de ciento cincuenta nuevos soles (*cláusula cuarta*), señalando además (*cláusula novena*): “Será causa de rescisión inmediata sin previo aviso por parte de la Empresa en incumplimiento de por lo menos tres meses

decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple

1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones. (*El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad*) (*Vigencia en cuanto a validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente*). **Si cumple**

2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas.

Si cumple

3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. (*La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad*). **Si cumple**

4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. (*El contenido evidencia que hay*

del monto estipulado por el alquiler”.

11.3 Como es de observarse, dicho “ Contrato de Arrendamiento”, es un documento privado, suscrito por Eduardo Evaristo Lázaro Girón el calidad de Gerente General de la Empresa demandante A.T.M.S.A con la demandada por un área de dieciséis metros cuadrados, cuya vigencia es de seis meses; el mismo que no contiene fecha cierta, ni firmas certificadas notarialmente, ni mucho menos se encuentra registrado en los registros públicos, y el área contenido en él (16m²), difiere totalmente del área señalada en la demanda que es de 42.46 m², lote 01 que corresponde a un área mayor del sub lote C, de 1,811.20 m² inscrito en la partida P17063233. Motivo por el cual, éste documento no puede acreditar la condición de arrendataria de la demandada en el área materia de desalojo; más aún que dicho contrato ya ha fenecido por cuanto a operado la rescisión inmediata y sin previo aviso, conforme a lo estipulado en su cláusula novena. Por tanto, es de observarse que, en el acervo probatorio obtenido dentro del proceso, se evidencia que solamente se ha tenido a la vista éste último documento a que se refiere la demandada, y siendo así, mal

nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo). **Si cumple**

5. Evidencia claridad *(El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).* **Si cumple**

puede el apelante argumentar en su recurso que se ha valorado otros contratos.

11.4 Condición de precaria de la demandada que es reafirmada cuando la demandante transfiere (fojas sesenta y uno, ciento seis y de cierto catorce a ciento diecisiete) mediante “Contrato Privado de Compraventa de Inmueble” de fecha treinta de marzo del dos mil quince, con firma legalizada por ante Notario Público de Cañete con fecha veintiuno de abril del dos mil quince, a favor de A.M.S.P, el bien materia de Litis (42.46m²) quien ha sido integrada a la relación procesal en el presente proceso.

11.5 En este sentido, es de indicar que el desalojo por ocupación precaria es una acción real, por el cual el propietario de un bien inmueble que no posee, en el ejercicio del *ius vindicandi* solicita al órgano judicial que ordene a quien lo detenta le haga entrega por carecer de causa legítima para poseerlo, prescribiendo el artículo 923° del Código Civil que “*La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien*”.

12 De las sentencias casatorias invocadas en la recurrida: El *a quo* a efecto de

complementar sus argumentos jurídicos en la parte considerativa ha invocado el fundamento cincuenta y uno de la Casación N° 2195-2011- Ucayali, relacionado a la interpretación del artículo 911° del Código Civil que establece de una manera clara y uniforme la conceptualización de la figura jurídica del precario.

13 Medios Probatorios de Oficio

13.1 De conformidad con el artículo 194° del Código Procesal Civil, excepcionalmente, cuando los medios probatorios ofrecidos por las partes sean insuficientes para formar convicción el Juez de Primera o de Segunda Instancia, ordenará la actuación de los medios probatorios adicionales y pertinentes que considere necesarios para formar convicción y resolver la controversia, siempre que la fuente de prueba haya sido criada por las partes en el proceso.

13.2 En el recurso de apelación de sentencia, la demandada ha cuestionado el ejercicio de las facultades probatorias del juez de primera instancia, en el sentido que esta decisión habría favorecido al interés de la parte demandante; y al respecto, tenemos que la incorporación de medios probatorios de oficio

se produjo durante la precitada Audiencia Única, sin que aparezca del Acta respectiva que la parte demandada haya dejado constancia de su disconformidad u objeción alguna, tampoco se aprecia que luego se haya presentado algún recurso cuestionando la decisión del juez *a quo*.

13.3 Sin perjuicio de lo antes razonado, es de señalar que la única prueba incorporada de oficio al proceso, es la inspección judicial, sustentándose ésta decisión en que resulta necesario a efecto de tener mayor apreciación del bien materia de desalojo. No requiriéndose de una extensa explicación para ello, toda vez que para la motivación de una resolución puede ser con argumentos concisos, como el presente caso ha sucedido.

14 Área del predio en litigio

En lo que concierne a la presunta área irregular del bien materia de Litis, en el acta de diligencia de inspección judicial que obra a fojas ciento veintiuno a ciento veintitrés, no se aprecia que se haya dejado constancia alguna sobre la irregularidad del terreno materia de Litis; muy por el contrario, en dicha acta aparece que el a quo después de las mediciones aproximadas, señaló que el bien

tiene un área de 42.46 m².

15 Derecho de alegato

15.1 También arguye la apelante que existe violación al debido proceso y concretamente su derechos a la defensa porque no se le dio la oportunidad de expresar su alegato final.

15.2 Luego de realizada la inspección judicial no se convocó a las partes para continuar con la audiencia única porque ya no existía pruebas para actuar, empero se emitió la resolución número catorce de fecha trece de julio del dos mil quince obrante en foja ciento treinta y cinco, mediante el cual se pone en conocimiento de las partes que los autos estaban expedidos para sentenciar.

16 Titularidad de la demandante

16.1 La titularidad que alega la accionante sobre bienes materia de su pretensión se encuentra probado con la copia literal legalizada notarialmente obrante en fojas quince y dieciséis, expedida por el registrador de la Zona Registral N° IX- sede Lima, donde se observa que A.T.M.S.A es titular de la parcela sub lote “C” del código Catastral del sector Montalván Proyecto Tercer Mundo Valle Cañete P17063233, asiento N° 00001, con un área de 1811.20 m². Parcela que ha sido

desmembrada, conforme aparece de la memoria descriptiva y plano respectivo de fojas ocho y diez respectivamente. En dicha memoria descriptiva aparece que la demandante A.T.M.S.A. es propietaria de dicho predio sub lote “C” Montalván, ubicado en Panamericana Sur sin número – Altura del Kilómetro 143.50, del distrito de San Vicente, Provincia de Cañete y Departamento de Lima.

16.2 Bien que ha sido transferido por la demandante a A.M.S.P mediante documento de compraventa, siendo así, debe tenerse por nueva titular de dicho predio a la citada persona, quien ha venido participando como sucesora procesal de la demandante, conforme aparece de la resolución número seis que obra a fojas setenta y cuatro, mediante el cual se le incorporó al proceso como sucesora procesal de la parte demandante, conservándose la participación de la actora inicial en la calidad de litisconsorte.

17 Precariedad de la demandada

Al contestar la demanda, la demandada señaló que no era precaria porque tiene contrato de arrendamiento con la demandante; sin embargo, dicha versión ha sido desvirtuada durante la secuela del proceso; en esas

condiciones es evidente que carece de autorización de su titular para poseer dicho predio y tampoco ostenta resolución judicial o título extendido por tercero legitimado que le habilite poseer el predio en Litis; de modo que, su condición de precaria también se encuentra acreditada.

Cuadro diseñado por la Abog. Dione L. Muñoz Rosas – Docente universitario – ULADECH Católica

Fuente: sentencia de segunda instancia en el expediente N° 00639-2004-0-0801-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete - Cañete 2020.

Nota. La búsqueda e identificación de los parámetros de la motivación de los hechos, y la motivación del derecho, se realizó en el texto completo de la parte considerativa.

LECTURA. El cuadro 5, revela que la calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia es precisa porque la calidad de la motivación de los hechos, y la motivación del derecho, que fueron de rango: muy alta y muy alta; respectivamente. En la motivación de los hechos, se encontraron los 5 parámetros previstos: las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbados; las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas; las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta; las razones evidencian aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia; y la claridad. Finalmente, en la motivación del derecho, se encontraron los 5 parámetros previstos: las razones se orientan a evidenciar que la norma aplicada fue seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones; las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas; las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales; las razones se orientan a establecer la conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión, y la claridad.

Cuadro 6: *Calidad de la parte resolutive de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; con énfasis en la calidad de la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión, en el expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, Distrito Judicial de Cañete - Cañete 2020.*

Parte resolutive de la sentencia de segunda instancia	Evidencia Empírica	Parámetros	Calidad de la introducción y de la postura de las partes					Calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia				
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta
			1	2	3	4	5	[1-2]	[3-4]	[5-6]	[7-8]	[9-10]
Aplicación del Principio de Congruencia	<p>Por las consideraciones expuestas la Sala Civil de esta Corte; RESUELVE:</p> <p>CONFIRMAR el auto contenido en la resolución número nueve, de fecha veintisiete de mayo del dos mil quince que declara INFUNDADA la excepción de prescripción extintiva deducida por la demandada M.L.R.V.; con los demás que contiene la recurrida; y,</p> <p>CONFIRMAR la Sentencia contenida en la resolución número quince de fecha primero de setiembre del dos mil quince, que declara</p>	<p>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/ o los fines de la consulta. <i>(Es completa)</i> Si cumple</p> <p>2. El pronunciamiento evidencia resolución nada más que de las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/ o la consulta <i>(No se extralimita)/Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado).</i> Si cumple</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones</p>					X				10	

FUNDADA la demanda interpuesta por A.T.M.S.A; y en consecuencia, **ORDENA** que la demandada M.L.R.V. desocupe y restituya el bien materia de Litis a la demandante litisconsorte necesario A.M.S.P, ubicado en Panamericana Sur – Altura del Kilómetro 143.50 Distrito de San Vicente, Provincia de Cañete y departamento de Lima, Lote número uno del Sub – lote “C”, de un área de 42.46 metros cuadrados; con lo demás que contiene la recurrida. Notifíquese y devuélvase al juzgado de origen. En los seguidos por A.T.M. contra M.L.R.V sobre Desalojo por Ocupante Precario. Juez Superior Ponente, doctor F.E.R.C.

introducidas y sometidas al debate, en segunda instancia. **Si cumple**

4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente.

Si cumple

5. Evidencian claridad (*El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas*). **Si cumple**

1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. **Si cumple**

2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. **Si cumple**

3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado/ o la exoneración de una obligación/

la aprobación o desaprobación de la consulta. **Si cumple**

4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso/ o la exoneración si fuera el caso. **Si cumple**

5. Evidencia claridad: *El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.* **Si cumple**

Cuadro diseñado por la Abog. Dionea L. Muñoz Rosas – Docente universitario – ULADECH Católica

Fuente: sentencia de segunda instancia en el expediente N° 00639-2004-0-0801-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete - Cañete 2020.

NOTA: La búsqueda e identificación de los parámetros de la aplicación del principio de congruencia, y de la descripción de la decisión se realizó en el texto completo de la parte resolutive

LECTURA. El cuadro 6, revela que la calidad de la parte resolutive de la sentencia de segunda instancia fue de rango muy alta. Se derivó de la calidad de la aplicación del principio de congruencia, y la descripción de la decisión, que fueron de rango: muy alta y muy alta, respectivamente. En la aplicación del principio de congruencia, se encontró 4 de los 5 parámetros previstos: resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio; resolución nada más que de las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio; aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en segunda instancia, y la claridad; mientras que 1: evidencia correspondencia con la parte expositiva y considerativa, respectivamente, no se encontró. Finalmente, en la descripción de la decisión, se encontró los 5 parámetros: mención expresa de lo que se decide u ordena; mención clara de lo que se decide u ordena; mención expresa y clara a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada (el derecho reclamado); mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso (o la exoneración), y la claridad.

Cuadro 7: Calidad de la sentencia de primera instancia sobre desalojo por ocupación precaria; según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, pertinentes, en el expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, Distrito Judicial de Cañete - Cañete 2020.

Variable en Estudio	Dimensiones de la Variable	Sub dimensiones de la variable	Calificación de las sub dimensiones					Calificación de las dimensiones	Determinación de la variable: calidad de la sentencia						
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta		
			1	2	3	4	5		[1 - 8]	[9 - 16]	[17 -24]	[25-32]	[33 - 40]		
Calidad de la sentencia de primera instancia	Parte expositiva	Introducción					X	[9 - 10]	Muy alta						
		Postura de las partes					X	10	[7 - 8]	Alta					
									[5 - 6]	Mediana					
									[3 - 4]	Baja					
									[1 - 2]	Muy baja					
		2	4	6	8	10		[17 -20]	Muy alta						
	Parte considerativa	Motivación de los hechos					X	20	[13-16]	Alta					40
		Motivación del derecho					X		[9- 12]	Mediana					
									[5 -8]	Baja					
	Parte resolutive	Aplicación del principio de congruencia							[1 - 4]	Muy baja					
						X	10	[9 -10]	Muy alta						
								[7 - 8]	Alta						
							[5 - 6]	Mediana							

Descripción de la decisión	X	[3 - 4]	Baja
		[1 - 2]	Muy baja

Cuadro diseñado por la Abog. Dionea L. Muñoz Rosas – Docente universitario – ULADECH Católica

Fuente: sentencia de primera instancia en el expediente N° 00639-2004-0-0801-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete - Cañete 2020.

Nota: La ponderación de los parámetros de la parte considerativa, fueron duplicados por ser compleja su elaboración.

LECTURA. El cuadro 7, revela que la calidad de la sentencia de primera instancia sobre desalojo por ocupación precaria, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, pertinentes, en el expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete, fue de rango: **muy alta**. Se derivó de la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutive que fueron d: muy alta, muy alta y muy alta, respectivamente. Donde, el rango de calidad de: la introducción, y la posturas de las partes, fueron: muy alta y alta; asimismo de la motivación de los hechos, y la motivación del derecho fueron: muy alta y muy alta, y finalmente de: la aplicación del principio de congruencia, y la descripción de la decisión fueron: alta y muy alta; respectivamente

Cuadro 8: Calidad de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, pertinentes, en el expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, Distrito Judicial de Cañete - Cañete 2020.

Variable en Estudio	Dimensiones de la Variable	Sub dimensiones de la variable	Calificación de las sub dimensiones					Calificación de las dimensiones	Determinación de la variable: calidad de la sentencia					
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta	
			1	2	3	4	5		[1 - 8]	[9 - 16]	[17 -24]	[25-32]	[33 - 40]	
Calidad de la sentencia de segunda instancia	Parte expositiva	Introducción				X		[9 - 10]	Muy alta					
		Postura de las partes					X	9	[7 - 8]	Alta				
									[5 - 6]	Mediana				
									[3 - 4]	Baja				
									[1 - 2]	Muy baja				
			2	4	6	8	10		[17 -20]	Muy alta				
	Parte considerativa	Motivación de los hechos					X	20	[13-16]	Alta				39
		Motivación del derecho					X		[9- 12]	Mediana				
										[5 -8]	Baja			
	Parte resolutive	Aplicación del principio de		1	2	3	4	5		[1 - 4]	Muy baja			
							X	10	[9 -10]	Muy alta				
								[7 - 8]	Alta					

congruencia		[5 - 6]	Mediana
Descripción de la decisión	X	[3 - 4]	Baja
		[1 - 2]	Muy baja

Cuadro diseñado por la Abog. Dione L. Muñoz Rosas – Docente universitario – ULADECH Católica.

Fuente: sentencia de segunda instancia en el expediente N° 00639-2004-0-0801-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete - Cañete 2020.

Nota: La ponderación de los parámetros de la parte considerativa, fueron duplicados por ser compleja su elaboración.

LECTURA. El cuadro 8, revela que la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, pertinentes, en el expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete, fue de rango: **muy alta**. Se derivó de la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutive que fueron: alta, muy alta, respectivamente. Dónde, el rango de calidad de: la introducción, y la postura de las partes, fueron: alta y mediana; asimismo, de la motivación de los hechos, y la motivación del derecho fueron: muy alta y muy alta, y finalmente: la aplicación del principio de congruencia, y la descripción de la decisión fueron: alta y muy alta; respectivamente.

5.2 Análisis de resultados

Análisis de los resultados llamado también discusión de los resultados, no sólo se limita a pormenorizar los cuadros del presente trabajo de investigación (ver cuadro 7 y 8), sino tiene que ver con la explicación de los resultados obtenidos, teniendo en cuenta el marco empírico y teórico. Tras habiéndose cumplido con los parámetros que exige la norma, podemos decir, que los resultados de la investigación revelaron que la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupante precario, en el expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, perteneciente al Distrito Judicial de Cañete - Cañete 2020, en ambas resoluciones se cumplieron a cabalidad, con la mayoría de los requisitos estrictamente exigidos por la norma procesal y sustantiva. Asimismo se cumplió con la gran cantidad de parámetros exigidos por la línea de investigación de la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote - Uladech.

En síntesis, el presente trabajo de investigación fue determinar si las sentencias de primera y de segunda instancia, cuentan con una calidad, apreciando que podían ser muy baja a muy alta; si mencionamos que una sentencia de calidad es la que posee un conjunto de indicadores o características, que se establecen en marcos que concentran un tema, asimismo mencionamos, que el resultado del análisis de las sentencia analizada es muy alta, al igual que las tesis consultadas para la elaboración del presente estudio, que tiene el mismo tema desalojo por ocupante precario, como es la tesis de la abogada Amesquita (2019) tiene los mismos resultados

a pesar de pertenecer a un Distrito Judicial diferente al nuestro.

Respecto a la sentencia de primera instancia:

1. En cuanto a la parte expositiva:

Analizando el resultado de la sentencia de primera instancia en su parte expositiva, según mis objetivos, reveló tener rango muy alta (Ver cuadro 1), cuyas bases teóricas sirven de sustento, para decir que esos resultados cumplen con los parámetros; validándose esta investigación, donde cumple con lo que establece el Magister Ticona (2008): La sentencia debe cumplir una serie de requisitos exigidos por la ley para que tenga: validez, eficacia y fuerza vinculatoria. En ese sentido, el contenido de la parte expositiva, contendría:

a. Demanda:

1. Identificación de las partes, tanto del demandante y demandado, sólo en cuanto a sus nombres; en razón que la sentencias solo pueden surtir sus efectos respecto de las partes que intervienen en el proceso.
2. Identificar el petitorio de manera clara y concreta, lo que permite al Juez respetar y cumplir el principio de congruencia.
3. Descripción de los fundamentos de hecho, y de derecho; permite definir el marco fáctico y el legal.
4. Precisar mediante qué resolución se admitió a trámite. Para saber cuáles son las pretensiones serán materia del pronunciamiento.

b. Contestación:

1. Descripción de los fundamentos de hecho y derecho, permite saber qué

puntos fueron contradichos.

c. Reconvención:

1. De existir, describir al igual que la demanda y contestación, de manera breve.

d. Saneamiento Procesal: Sólo indicar en qué momento se realizó, y en qué sentido.

e. Conciliación: Permite verificar el cumplimiento de una institución procesal obligatoria.

f. Fijación de los Puntos Controvertidos: Sólo indicar en qué audiencia se realizó tal actividad.

g. Admisión de Medios Probatorios: Sólo precisar en qué audiencia se admitieron.

h. Actuación de Medios Probatorios: Sólo indicar si se actuaron todos los medios probatorios admitidos a trámite, y va a permitir el control de los mismos (p. 45).

Asimismo el autor Guzmán (1996) en su libro denominado "*La Sentencia*" (1996) señala: La parte expositiva de la sentencia debe contener, los datos individualizadores del expediente, la indicación de las partes o un resumen de las cuestiones planteadas. Debe enunciar, en consecuencia, los antecedentes suficientes para la individualización del asunto mismo en lo que atañe a la identidad jurídica de las partes, a la cosa pedida y a la causa de pedir, lo que corresponde hacer en forma sintética, pues se trata de una etapa descriptiva o expositiva, como la denomina la doctrina. Por otra parte, teniendo en

consideración el todo que constituye la sentencia y la generación lógica que debe utilizarse para su estructuración, en esta parte deberán sentarse las premisas primeras que constituyen los planteamientos jurídicos de las partes. (p. 411).

2. En cuanto a la parte considerativa:

El resultado según mis objetivos ha determinado ser muy alta (Ver cuadro 2), debido a que se cumplió con todos los parámetros exigidos y que se cimienta en lo que refiere el autor Guzmán (1996) en su libro denominado “La Sentencia”: La parte considerativa constituye la esencia de la decisión, pues en ella, el Juez debe exponer los motivos que determinan a adoptar una solución para resolver la causa. El Juez efectúa la valoración de la prueba incorporada al proceso a fin de determinar la plataforma fáctica que luego subsumiría en la norma jurídica que considere aplicable al caso. En otras palabras, esta parte de la sentencia debe contener una explicación de los motivos por los que el Juez entiende que los hechos han quedado fijados de una manera determinada, y que a éstos se les aplica una norma jurídica y no otra. Asimismo, debe contener lo atinente a la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes e imposición de costas. El Juez actúa como lo hace un historiador, examina los documentos, analiza las declaraciones de los testigos, aprecia los informes de los peritos, establece presunciones, etc. Todo lo cual le permite comprobar la existencia o inexistencia de los hechos alegados por actor y demandado, estableciendo si ellos han sido alegados en tiempo oportuno, si son conducentes a los efectos de la Litis y si la prueba

rendida se ajusta a las prescripciones legales. Por ende, el contenido de la parte considerativa, contendrá lo siguiente: Una adecuada fijación de los puntos controvertidos, los que estarán íntimamente relacionados con los elementos constitutivos de la institución jurídica que se pretende los que también podrán indicarse de manera expresa.

Estos puntos controvertidos, deben ser fijados en una orden de prelación, de tal manera que a la conclusión que se arribe luego del análisis de cada uno, determine si se prosigue con el análisis del siguiente. Este desarrollo, implica 4 fases, de la siguiente manera:

Fase I: El listado de las situaciones de hecho que guardan relación sustancial con cada uno de los puntos controvertidos y los elementos constitutivos, fijados.

Fase II: Respecto de cada una de las situaciones de hecho listadas, se debe efectuar la selección de los elementos probatorios idóneos cuyo análisis valorativo podría crear convicción en sentido positivo o negativo. (Deber tenerse en cuenta que en el caso de alguna situación de hecho no ha sido materia de probanza, ya que fue asentada por las partes, en cuyo caso podría bastar para crear convicción en el Juzgador, a excepción del 2 párrafo del inciso 2° del artículo 190 del CPC).

Fase III: Una vez que ha creado convicción respecto de los hechos, se procederá al análisis del marco jurídico relativo al punto controvertido evaluado, emitiendo una conclusión del mismo (lo que es conocido como la subsunción), lo que va a permitir proseguir con el análisis del siguiente punto

controvertido (o elemento constitutivo), o en su caso expedir el fallo definitivo de ser el caso (en el caso que esta conclusión no fuera positiva).

Fase IV: El procedimiento detallado anteriormente, se deberá repetir para el análisis de cada uno de los puntos controvertidos, y con las conclusiones de cada uno de ellos, es decir las conclusiones parciales, se deberá emitir un considerando preliminar (especie de resumen) que permitirá a las partes el sentido del fallo definitivo.

Además de ello, va a permitir a las partes, y a la sociedad civil en general, conocer las razones por las cuales su pretensión ha sido amparada o desestimada (p. 430)

Mientras el autor Guzmán (1996) en su libro denominado “La Sentencia”: La parte considerativa de la sentencia judicial es, sin duda, de la mayor trascendencia. Tanto porque es una garantía de la administración de justicia moderna como porque constituye un imperativo constitucional y legal en nuestro ordenamiento jurídico, pero sobre todo, porque expresa las razones en las que se basa la decisión que el juez toma sobre el caso bajo su conocimiento. Exponer dichas razones es esencial para la legitimación del proceso de toma de decisiones en sede judicial y responde al afán democrático del estado de derecho, en el cual la autoridad se ejerce no solamente por respeto formal a quien detenta una función pública o privada sino porque ella se muestra y se gana progresivamente a partir de sus decisiones, siempre que ellas sean inteligentes y razonables (p. 428).

Según el jurista Cajas (2008) nos menciona que el análisis de la exposición

normativa está compuesto tanto en el ámbito de la doctrina como en la jurisprudencia, las cuales se desarrollarán a continuación:

A. En el ámbito de la doctrina: Una sentencia puede estar fundada en derecho y no ser razonada o motivada, puede citar muchas normas pero no explicar el enlace de esas normas con la realidad que se está juzgando por ello es muy importante que su contenido y su fundamentación deben consistir en explicar y/o interpretar la norma jurídica aplicable al caso concreto que se juzga, no basta con citar ni copiar una norma, sino que debe explicarse porque el interpretar la norma jurídica que se aplica al caso juzgado o decidido. Por ende, el contenido de toda sentencia debe de estar rica en doctrina y jurisprudencia, y por lo tanto una motivación de una resolución, en especial de una sentencia supone una justificación racional, no arbitraria de la misma, expresada mediante un razonamiento lógico concreto no abstracto, particular, no genérico, esta justificación debe incluir: Un juicio lógico y motivación razonada del derecho.

B. En el ámbito de la Jurisprudencia. La resolución que supuestamente constituiría una sentencia adolece de vicios insubsanables como el no presentar una parte introductoria, otra expositiva sobre los hechos ni las pruebas ni la valoración de las mismas, advirtiéndose asimismo que la parte considerativa que sustenta el fallo por mayoría no supe de ninguna manera las omisiones anotadas (p. 40).

3. En cuanto a la parte resolutive (Ver cuadro 3):

Considerando que el resultado de la calidad de la sentencia es de rango muy

alta y se cimienta con lo establecido por el jurista Cárdenas (2008): La parte resolutive es la parte final en donde el Juez, manifiesta su decisión conclusiva respecto de las demandas y pretensiones de las partes. Teniendo como objetivo y propósito, cumplir con el mandato legal del artículo 122° del CPC y proporcionar a las partes el conocimiento del fallo definitivo, permitiéndoles así, disponer su derecho impugnatorio.

En ese sentido el contenido de la parte resolutive, debe contener:

1. El respectivo dictamen, disposición u orden destinada a que la parte obligada respete y acate una prescrita prestación o penalidad y notificar el derecho correspondiente, respecto de cada una de las pretensiones, sean acumuladas o no.
2. La definición y decisión, respecto del momento a partir del cual se hará efectivo el fallo.
3. El pronunciamiento sobre las costas y costos, sea de la decisión o condena, o también, de su descargo o exoneración. (p. 411)

Asimismo el autor De Santo (1988) confirma lo señalado por el autor y manifiesta: La sentencia concluye con la denominada parte dispositiva o fallo propiamente dicho, en el cual se sintetizan las conclusiones establecidas en los considerandos y se resuelve actuar o denegar la actuación de la pretensión procesal. (p. 21)

Por otro lado; respecto de la congruencia, jurisprudencialmente se ha precisado: Por el principio de congruencia procesal los jueces, por un lado no pueden resolver más allá de lo pedido, ni cosa distinta a la pretensionada, ni

menos fundar su decisión en hechos que no han sido alegados por las partes y por otro lado implica que los jueces tienen la obligación de pronunciarse respecto a todas las alegaciones efectuadas por los sujetos procesales tanto en sus actos postulatorios, como de ser el caso, en los medios impugnatorios planteados; adicionalmente la congruencia procesal implica la obligación de los magistrados de guardar coherencia con lo resuelto por ellos mismos en casos similares, salvo que medie fundamentación que sustente el apartamiento del criterio ya adoptado, coherencia que también debe existir al momento de revisar los argumentos de las resoluciones impugnadas. (Casación 1266-2001-Lima. El Peruano del 02 de enero del 2002. (p. 8222)

Respecto a la sentencia de segunda instancia:

1. En cuanto a la parte expositiva:

Se observa que el resultado (Ver cuadro 4), cumple con la mayoría de los parámetros establecidos, de acuerdo a los objetivos se determinó ser de rango alta, debido a que 1 parámetro en la introducción no se cumplió; respecto al encabezamiento de la sentencia de segunda instancia, donde no hacen mención a los Jueces de la Sala Civil de Cañete, que resolvieron la resolución; esto no se cumple con lo establecido por el autor Guzmán (1996) en su libro denominado “*La Sentencia*”: La parte expositiva, se consigna, en primer lugar la carátula del expediente. En segundo lugar, debe contener la individualización de las partes intervinientes, demandante, demandado y Juez, la pretensión, la oposición y los trámites cumplidos durante el desarrollo del proceso.

En relación a las partes, es importante que queden precisamente indicadas ya sea por su nombre u otras condiciones que no dejen lugar a dudas de quienes se trata, lo cual reviste importancia para establecer los eventuales alcances de la cosa juzgada. Esta individualización de los sujetos también cobra relevancia respecto al principio de congruencia; es decir, que el Juez debe observar al tiempo de resolver que en el fallo se pronuncie solamente respecto a esos sujetos. En algunas legislaciones se exige que en caso de que las partes actúen por medio de representantes, se indiquen los nombres de éstos

En esta parte el Juez hace alusión al fallo de la sentencia que primera instancia, a la resolución que abrió el proceso y al petitorio del demandante; para posteriormente citar los fundamentos del recurso impugnatorio del recurrente, indicando los extremos que solicita que se revoquen. (p. 412)

2. En cuanto a la parte considerativa:

Analizando el resultado (Ver cuadro 5), se tiene que la calidad de la sentencia es muy alta, esto cumple a cabalidad con lo dispuesto por el jurista Bailon (2004): La parte considerativa, se encuentra la motivación que está constituida por la invocación de los fundamentos de hecho y derecho, así como la evaluación de la prueba actuada en el proceso. (p. 217)

Asimismo el doctor Rioja (2009) sostiene: La parte considerativa, los fundamentos o motivaciones que el juez adopta y que constituyen el sustento de su decisión. Así evaluará los hechos alegados y probados por el demandante y el demandado, analizando aquellos que son relevantes en el proceso, por ello no encontramos decisión jurisdiccional alguna en la que el

juez detalle cada uno de los medios probatorios admitidos y los analice independientemente, sino que realiza una evaluación conjunta.

El juez mencionará las normas y artículos de esta que sean pertinentes para resolver las pretensiones propuestas, basándose, algunos casos, en la argumentación jurídica adecuada que hayan presentado estas y que le permiten utilizarlo como elemento de su decisión.

Al respecto se ha precisado la inexigibilidad de fundamentar la decisión en normas sustantivas y adjetivas en cada uno de los considerandos que integran la sentencia. (p. 528)

Mientras el autor Guzmán (1996) en su libro “La Sentencia” señala: La parte considerativa, es donde el Juez hace una apreciación de la sentencia de primera instancia, revisando que se haya efectuado una correcta valoración probatoria. Los fundamentos del Tribunal no solamente deben ser ciertos sino sólidos y sobre ellos descansará la sentencia a expedirse. De igual forma el Juez resolverá los extremos impugnados con apoyo de los parámetros normativos, doctrinales y jurisprudenciales, para determinar en el fallo si se confirma la sentencia de primera instancia o se revoca los extremos. (p. 428)

3. En cuanto a la parte resolutive (Cuadro 6):

Realizando una comparación con las características de la norma sustantiva y adjetiva civil, se obtiene como resultado rango muy alto, esto cumple con lo establecido por el exmagistrado García Rada (1944), quien afirma, la parte resolutive de una sentencia contiene aquello que el Tribunal resuelve o decide.

La decisión del Juez en la sentencia de segunda instancia solo consiste en

Confirmar la sentencia de primera instancia totalmente el fallo o revocar los extremos impugnados por el recurrente partes del fallo. (p. 230)

En la sentencia de primera instancia, observamos en su parte expositiva, considerativa y resolutive, cumplen con todos los parámetros establecidos para determinar un rango muy alto en su calidad; cumpliendo con todos los requisitos importantes para el pronunciamiento de una sentencia. (Cuadro 7).

En relación a la sentencia de segunda instancia, se observa que en las dimensiones de sus variables de la parte expositiva, considerativa y resolutive, cumplen con casi todos los parámetros establecidos en el instrumento empleado, para determinar un rango muy alto en su calidad, pero en su defecto en su parte expositiva sólo 4 de los cinco parámetros se cumplió, siendo el análisis de los resultados obtenidos en este trabajo de investigación. (Cuadro 8).

VI. Conclusiones

6.1. Conclusiones

Habiendo culminado la presente investigación y analizado las características propias de las sentencias de primera y segunda instancia, puedo determinar que se logró con el objetivo general y objetivos específicos. En objetivo general, se determinó la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupante precario, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N°

0639-2014-0-0801-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete, 2020.

En objetivo específico, se logró determinar la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutive de la sentencia primera instancia; así como la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutive de la sentencia segunda instancia.

La conclusión que he arribado, se sustenta en el análisis minucioso de las sentencias en estudio, teniendo como respaldo las normas, doctrinas, jurisprudencias y tesis de investigadores que han servido para tener certeza exhaustiva, las mismas, se encuentran plasmadas en las bases teóricas y empíricas del presente trabajo.

Asimismo procedo a plantear otras conclusiones:

En relación a la calidad de la sentencia de primera instancia.

1. Se cumplió a cabalidad con lo impuesto por el Acuerdo Plenario del IV Pleno Casatorio Civil - Casación N° 2195-211- Ucayali.

Que determina, que no solamente es medio probatorio el contrato vencido, sino también, es necesario que quién exige el derecho (propietario), cumpla con requerir la devolución del bien inmueble, en ese sentido, se pone a manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. Dada esta condición, recién se puede asumir, que el poseedor pasa a tener la condición de poseedor precario, por el fenecimiento de título que ostentaba.

2. Sustento fáctico: Se cumplió con lo dispuesto por el artículo 586° de la Norma Adjetiva Civil, que el demandante, se valió de su condición de propietario y postuló la demanda ante el Juzgado Especializado en lo Civil, a

efectos que la parte demandada desocupe y restituya el bien. Que con la demandada se ha suscrito un contrato de arrendamiento, la misma que feneció hace diez años, sin embargo la demandada continúa ocupando el predio, sin ningún título que justifique su posesión, por consiguiente tiene la condición de ocupante precario. El demandante invitó a la demandada al Centro de Conciliación, a efectos de desocupar el bien, materia de Litis y pese a dicha invitación, no asistió al Centro Conciliatorio.

La demandada se apersonó al proceso, contestó la demanda, negándola, contradiciéndola, bajo los fundamentos que persiste el contrato de arrendamiento, señalando que es imposible tener la condición de precaria y solicitó que en oportunidad se declare infundada la demanda, que se postuló en su contra.

3) Sustento jurídico: Se cumplió con rectitud lo señalado por el artículo 50° del Código Procesal Civil, donde el Juez del Juzgado Especializado en lo Civil de Cañete, dirigió el proceso, hizo efectiva la igualdad de las partes en el proceso Civil, otorgó solución al conflicto de interés, fundamentó idóneamente la sentencia.

Asimismo de conformidad a lo señalado por el artículo 197° del Código Procesal Civil, valoró las pruebas en forma conjunta y razonada; el demandante acreditó tener título que autorice el ejercicio pleno de la posesión sobre el bien, título en virtud del cual acreditó tener legítimo derecho para solicitar la restitución del inmueble. Para resolver la controversia de la demanda postulada, el Juez citó válidamente las normas jurídicas, el artículo 923° del

Código Civil en concordancia con el artículo 586° del Código Procesal Civil; así como el fundamento 51 de la Casación N° 2195-2011-Ucayali. Asimismo se precisó que la demandada ocupa el inmueble materia de Litis, no teniendo título alguno que ampare su posesión. Se concluyó que la demandada tiene la condición de precaria, encontrándose inmersa dentro de la primera parte del artículo 911° del Código Civil, así como lo precisado en el literal b) de la parte resolutive de la citada Casación, por ende, debe restituir el bien a la demandante. El Magistrado, amparó la demanda, no sólo porque la demandante haya meditado su derecho a la restitución del bien, bajo la condición de propietario, sino también, no existía vínculo contractual alguno, entre la demandante y la demandada, ni mucho menos existe circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por parte de la demandada, requisitos concurrentes y previstos en el primer fundamento de la Casación N° 3251-2012-Ayacucho.

Por esas consideraciones expuestas concluyo que el *A quo*, administrando justicia a nombre de la nación, realizó un pronunciamiento con objetividad, aplicando las normas legales pertinentes y declaró fundada la demanda postulada por la demandante, sobre desalojo por ocupante precario, en consecuencia, ordenó que la demandada dentro del término de seis días, desocupe y restituya el bien materia de Litis a la parte demandante.

En relación a la calidad de la sentencia de segunda instancia.

Se cumplió cabalmente la calidad de la sentencia de segunda instancia, en conformidad a lo señalado por el artículo 197° del Código Procesal Civil, los

Jueces de la Sala Civil de Cañete, valoraron las pruebas en forma conjunta y utilizaron su apreciación razonada, expresando sus valoraciones esenciales y determinantes que sustentaron su decisión.

1. Elemento fáctico: El demandante presentó recurso de apelación contra la sentencia que declaró fundada la demanda interpuesta por el demandado, siendo que el impugnante en su recurso denuncia, que el *a quo* ha incurrido en error en el cuarto considerando, donde afirma que el desalojo por ocupante precario es aquella acción reivindicatoria por excelencia, que conforme al artículo 927° del Código Civil es imprescriptible; asimismo, ha hecho referencia a persona distinta, incluso hace alusión a los errores de las normas invocadas por su contraria, artículo 1961° y 1963° del Código Civil. Por otro lado, como menciona la impugnante, que la única parte que ofreció medio probatorios de prueba ha sido la excepcionante, a efecto de que se tome en cuenta el tiempo, después del que pretende iniciar esta demanda de desalojo por precario, habiendo transcurrido el plazo mayor de diez años.

2. Elemento jurídico: Los Jueces en conformidad con el artículo 194° del Código Procesal Civil, señalan que los medios probatorios ofrecidos por las partes son insuficientes para formar convicción el Juez de Primera o de Segunda Instancia, ordenará la actuación de los medios probatorios adicionales y pertinentes que considere necesarios para formar convicción y resolver la controversia, siempre que la fuente de prueba haya sido probada por las partes en el proceso.

Los Magistrados, en uno de los considerandos señalan que la demandada

precisó que no era precaria, porque tiene contrato de arrendamiento con la demandante; sin embargo, dicha versión ha sido desvirtuada durante la secuela del proceso; en esas condiciones es evidente que carece de autorización de su titular para poseer dicho predio y tampoco ostenta resolución judicial o título extendido por tercero legitimado que le habilite poseer el predio materia de Litis; de modo que, su condición de precaria también se encuentra acreditada.

Por esas consideraciones los Jueces de la Sala Civil confirmaron la sentencia que declaró fundada la demanda y en consecuencia, ordenaron que la demandada desocupe y restituya el bien materia de Litis al demandante.

Considero que los Magistrados se basaron en las máximas experiencias, la sana crítica y conocimientos científicos, fueron imparciales y motivaron idóneamente la sentencia emitida.

6.2. Recomendaciones

Después de haber realizado el análisis de los resultados, de acuerdo al objetivo de estudio, procedo a realizar las siguientes recomendaciones:

La calidad de las sentencias son muy altas, pero no todos los parámetros analizados han sido considerados en las sentencias, en efecto, los Jueces de la Sala Civil de Cañete que resolvieron la sentencia de segunda instancia, omitieron un parámetro en relación a la introducción, donde no consideraron válidamente agregar al encabezamiento, la identificación de los Magistrados, en consecuencia se recomienda que los Jueces no reincidan en el mismo error, como en la sentencia que se está analizando.

La sentencia es aquella resolución que pone fin a un conflicto social, por ello se recomienda que toda sentencia sea adecuadamente motivada y justificada, la debida motivación de las resoluciones emitidas es una de las principales garantías de la administración de justicia, que implica que el análisis y evaluación de todas las pruebas y diligencias realizadas se ajusten al interés de la sociedad. Que los fundamentos que amparan las conclusiones a las que se llegan, son consecuencia de la legítima valoración de las pruebas.

Asimismo la motivación idónea de las resoluciones jurisdiccionales debe ser entendida como una justificación que contenga todas las razones de hecho y de derecho que llevaron al Juez a una decisión final, haciéndola aceptable desde el punto de vista jurídico.

Al exigirse una justificación racional de la decisión, se le impone al Juez la carga de desarrollar argumentaciones sujetas a ley, adoptando criterios que lleven implícitas razones de justicia; reduciendo la arbitrariedad.

Se recomienda que se cumpla con los requisitos exigidos por las normas procesales. Por otro lado, las sentencias judiciales deben ser emitidas con claridad, precisión y coherencia, en la parte expositiva, considerativa y resolutive.

Asimismo se recomienda que se notifique válidamente por la vía más rápida, como es la casilla electrónica, a fin que exista celeridad en los procesos, respetando estrictamente los plazos conforme a ley y por ende las sentencias se emitirían con prontitud.

Respecto a la sentencia de primera instancia, recomiendo que el Juez aplique

más doctrinas y jurisprudencias vinculantes, para que las resoluciones estén idóneamente motivadas, evitando futuras nulidades.

Respecto a la sentencia de segunda instancia, recomiendo que los Magistrados de la Sala Civil emitan fundamentos precisos, con lenguajes claros, ya que la misma va dirigida a personas que no siempre tienen conocimiento en el ámbito jurídico.

Por consiguiente se recomienda que se remitan a los órganos jurisdiccionales, informes de los análisis de resultados obtenidos en el presente trabajo de investigación, a fin de mejorar los parámetros exigidos por ley.

Referencias bibliográficas

- Abad, S., y Morales, J. (2005). *El derecho de acceso a la información pública – Privacidad de la intimidad personal y familiar*. En: Gaceta Jurídica. *LA CONSTITUCIÓN COMENTADA. Análisis artículo por artículo. Obra colectiva escrita por 117 autores destacados del País*. (pp.81-116). T-I. (1ra. Ed.). Lima.
- Águila Grados, Guido. (2010). *Lecciones de Derecho Procesal Civil*. Fondo Editorial de la Escuela de Altos Estudios Jurídicos-EGACAL. (1ra. Edic.). Editorial San Marcos: Lima.
- Alvarado, A. (2011) *Lecciones de Derecho Procesal Civil*. Compendio del Libro Sistema Procesal: Garantía de la Libertad. Adaptado a la Legislación Procesal del Perú por Guido Águila Grados. Recuperado en: <http://forodelderecho.blogcindario.com/2011/10/01761-lecciones-de-derecho-procesal-civil-adolfo-alvarado-veloso-adaptado-para-santa-fe.html>.
- Amesquita, M. (2019) *Calidad de sentencias sobre desalojo por ocupante precario expediente N° 00509-2013-0-2406-JM-CI-01 del distrito judicial de Ucayali– Campo Verde, 2016*. Tesis para optar el título profesional de abogada. Universidad Católica los Ángeles de Chimbote – Uladech. <http://repositorio.uladech.edu.pe/handle/123456789/15148>
- Apperson, J. (2011). Administración de Tribunales en un Mundo Globalizado. Revista Derecho al Día. Año X Edición N° 179. 14 de Julio del 2011.

Información General. Recuperado en: <http://www.derecho.uba.ar/derechoaldia/notas/administración-de-tribunales-en-un-mundo-globalizado/+3931>

Bacre A. (1986). *Teoría General del Proceso*. Tomo I. Buenos Aires: Abeledo Perrot.

Bailon Valdvinos, Rosalío (2004): Ob. Cit. p. 217.

Bautista, P. (2006). *Teoría General del Proceso Civil*. Lima: Ediciones Jurídicas.

Carrión J., J. (2007) *Tratado de Derecho Procesal Civil*. Tomo II. (2da. Edición). Lima: GRILEY.

Cas. 1266-2001, Lima. "El Peruano", 02-01-02, Págs. 8222-8223.

Casado L. (2009). *Diccionario Jurídico*. Valleta.

Casal, J. y Mateu, E. (2003). En Rev. Epidem. Med. Prev. 1: 3-7. *Tipos de Muestreo*. CReSA. Centre de Recerca en Sanitat Animal / Dep. Sanitat i Anatomia Animals, Universitat Autònoma de Barcelona, 08193-Bellaterra, Barcelona. Recuperado en: <http://minnie.uab.es/~veteri/21216/TiposMuestreo1.pdf> . (23.11.2013)

Castillo, J., Luján T.; y Zavaleta R. (2006). *Razonamiento judicial, interpretación, argumentación y motivación de las resoluciones judiciales*.(1ra. Edic.) Lima: ARA Editores

Chanamé R., R. (2009). *Comentarios a la Constitución* (4ta. Edic.) Lima: Editorial Jurista Editores.

Cárdenas Ticona, J. A. (10 de ENERO de 2008). Actos Procesales y Sentencia. Obtenido de <http://josecardenas.blogspot.pe/2008/01/actos-procesales-y-sentencia.html>

Casal, J. y Mateu, E. (2003). En Rev. Epidem. Med. Prev. 1: 3-7. *Tipos de Muestreo*. CReSA. Centre de Recerca en Sanitat Animal / Dep. Sanitat i Anatomia Animals, Universitat Autònoma de Barcelona, 08193-Bellaterra, Barcelona. Recuperado en: <http://minnie.uab.es/~veteri/21216/TiposMuestreo1.pdf> (23.11.2013)

Coaguilla, J. (s/f). *Los Puntos Controvertidos en el Proceso Civil*. Recuperado en: <http://drjaimecoaguila.galeon.com/articulo12.pdf>.

Código Procesal Civil. (1984), Jurista editores.

Corte Suprema de Justicia de la Republica (2012), “Sentencia del Pleno Casatorio”. Recuperado en: <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/ee071b0045166a0eb8bdb9279eb5db9a/Cuarto+Pleno+Casatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ee071b0045166a0eb8bdb9279eb5db9a> (20.08.16)

Couture, Eduardo. (1990): *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*. Editorial Depalma. Tercera Edición, pp.288 y 289.

- Couture, Eduardo, Estudios de Derecho Procesal Civil, Tomo II, Tercera Edición, Ediciones De Palma, Buenos Aires, 1979, p. 192.
- Cuena, M. (1996) *La función del poder de disposición en los sistemas de transmisión onerosa de los derechos reales*, JM Bosch Editor, Barcelona p. 31.
- De Santo, Víctor (1988): El proceso Civil. Tomo VII. Editorial Universidad Bs. As. p. 21.
- Díez, L. (1995). Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial, Editorial Civitas, Madrid 1995, T. III, p. 603.
- D'ors, Álvaro. (1999) Nueva introducción al estudio del derecho, Editorial Civitas, Madrid, p. 103.
- Flores, P. (s/f). *Diccionario de términos jurídicos*; s/edit. Lima: Editores Importadores SA. T: I - T: II.
- Gaceta Jurídica. (2003). "Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas". Editorial Gaceta Jurídica Tomo III, Lima – Perú
- Gaceta Jurídica. (2005). *La Constitución Comentada. Obra colectiva escrita por 117 autores destacados del País*. T-II. (1ra. Edic). Lima.
- García, R. (1944) El Poder Judicial. Editorial Atlántida. Lima, 1944. Derecho PUCP (p.230). Recuperado a partir de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6341>

- Guerrero, F. s/f. *La Administración de Justicia en el Perú*. Recuperado en:
<http://fguerrerochavez.galeon.com/>
- Gonzales, G. (s.f). “La posesión precaria, en síntesis”. Recuperado en:
http://www.gunthergonzalesb.com/doc/art_juridicos/ultimos/precario_en_sintesis.pdf (27.07.16)
- González, J. (2006). *La fundamentación de las sentencias y la sana crítica*. *Rev. chil. derecho* [online]. 2006, vol.33, n.1, pp. 93-107. ISSN 0718-3437. Recuperado http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_pdf&pid=S0718-34372006000100006&lng=es&nrm=iso&tlng=es. (23.11.2013)
- Guil, C. (2015), “Ética Judicial en la Administración de Justicia en la España actual”. Recuperado en: <http://www.aigob.org/etica-judicial-en-la-administracion-de-justicia-en-la-espana-actual/> (20.07.16)
- Hernández-Sampieri, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2010). *Metodología de la Investigación*. 5ta. Edición. México: Editorial Mc Graw Hill.
- Hernández, A. (1969) *La función social de la posesión (Ensayo de teorización sociológico-jurídico)*, Alianza Editorial, Madrid, pp. 147 ss.
- Fernandez, S. (2014) José Carlos. “*Los Derechos Reales en Europa*”. *Revista de Derecho THEMIS* 65.
- Fornueles, S. (1950). *Tratado de las Sucesiones*, EDIAR, Buenos Aires, T. I, p. 212
- Gazzoni, Francesco. (1998). *Manuale di Diritto Civile*, ESI, Nápoles, p. 212.

Gómez, Justo. (2010) *La posesión de los bienes hereditarios*, Editorial Reus, Madrid, p.17

Hurtado M. (2009). *Fundamentos de Derecho Procesal Civil*. Lima: Editorial Moreno S.A.

Igartúa, J. (2009). *Razonamiento en las resoluciones judiciales*; (s/edic). Lima. Bogotá.: Editorial TEMIS. PALESTRA Editores.

Idrogo T. (2012). "*La descarga procesal civil en el sistema de la administración de Justicia en el distrito judicial de la Libertad*". Tesis para optar al grado académico de Magister en derecho con mención en política jurisdiccional. Lima, 2012. Pontificia Universidad Católica del Perú.

Recuperado en:

[http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/4767/IDRO GOT. DELGADO TEOFIL0_DESCARGA_PROCESAL.pdf?sequence=1](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/4767/IDRO_GOT_DELGADO_TEOFIL0_DESCARGA_PROCESAL.pdf?sequence=1)

Guzmán J. (1996) "*La Sentencia*". Capítulo III: La parte Expositiva de la sentencia. (p. 411- 428).

Guzmán J. (1996) "*La Sentencia*". Capítulo IV: La parte Considerativa de la Sentencia, (p. 430).

Hernández, L. (21 de julio de 2012). temasdederecho.wordpress.com. Obtenido de <https://temasdederecho.wordpress.com/tag/partes-de-la-sentencia/>

Landa C, (2012) *Derecho al Debido Proceso en la Jurisprudencia*. Colección Cuadernos de Análisis de la Jurisprudencia. Volumen 1. Editora Diskcopy S.A.C. Primera edición, Lima, Perú, diciembre del 2012

- Lenise Do Prado, M., Quelopana Del Valle, A., Compean Ortiz, L. y Reséndiz Gonzáles, E. (2008). El diseño en la investigación cualitativa. En: Lenise Do Prado, M., De Souza, M. y Carraro, T. *Investigación cualitativa en enfermería: contexto y bases conceptuales. Serie PALTEX Salud y Sociedad 2000 N° 9.* (pp.87-100). Washington: Organización Panamericana de la Salud.
- Mejía J. (2004). *Sobre la Investigación Cualitativa. Nuevos Conceptos y campos de desarrollo.* Recuperado de:
[http://www.sisbib.unmsm.edu.pe/BibVirtualData/publicaciones/inv_sociales](http://www.sisbib.unmsm.edu.pe/BibVirtualData/publicaciones/inv_sociales/N13_2004/a15.pdf)
[/N13_2004/a15.pdf](http://www.sisbib.unmsm.edu.pe/BibVirtualData/publicaciones/inv_sociales/N13_2004/a15.pdf) . (23.11.2013)
- Monroy J. (1987) *Temas de Proceso Civil.* Lima, 1987, Librería Studium Ediciones
- Oficina de Control de la Magistratura. *Ley Orgánica del Poder Judicial.* Recuperado en: <http://ocma.pj.gob.pe/contenido/normatividad/lopl.pdf>.
- Olláquez, L. (2017). *Calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupante precario, en el expediente N° 00821-2009-0-2402-SP-CI-01, del distrito judicial de Ucayali – Campo Verde. 2016.* Tesis para optar el grado de título de abogada. Los Ángeles de Chimbote – Uladech. <http://repositorio.uladech.edu.pe/handle/123456789/843>
- Pásara, L. (2003). *Tres Claves de Justicia en el Perú.* <http://www.justiciaviva.org.pe/blog/?p=194> (23.11.2013)

Pereyra, F. (s/f). Procesal III Recursos Procesales. Material de Apoyo para el examen de grado. Recuperado en: <http://www.jurislex.cl/grado/procesal3.pdf>. (23.11.2013)

Poder Judicial (2013). *Diccionario Jurídico*, recuperado de <http://historico.pj.gob.pe/servicios/diccionario/diccionario.asp>

Perú Proyecto de Mejoramiento de Los Sistemas de Justicia Banco Mundial Memoria. 2008. Recuperado de: <http://pmsj-peru.org/wp-content/uploads/2011/12/memoria-pmsj-2008.pdf> (01.12.13)

Porto, H. S. (2013). *La Administración de Justicia*. Colombia: Lex.

Priori, G. (2011). *Comentarios a la Nueva Ley Procesal de Trabajo*. (1ra. Edición). Lima: Ara Editores

Quiroga A. (2010). *Las garantías constitucionales de la administración de justicia. En La Constitución diez años después*. Lima – Perú: Fundación Friedrich Naumann.

Proetica (2010). Sexta Encuesta Nacional sobre Corrupción elaborado por IPSOS Apoyo. Recuperado de: <http://elcomercio.pe/politica/625122/noticia-corrupcion-principal-freno-al-desarrollo-peru> (, 12.11. 2013).

Ramos Flores, J. (2013). *El Proceso Sumarísimo*. Lima: Publicaciones Rambell

Ramírez E. *Tratado de Derechos Reales*, Op. Cit., T. I, p. 634

Real Academia de la Lengua Española. (2001); *Diccionario de la Lengua Española*. Vigésima segunda edición. Recuperado de <http://lema.rae.es/drae/>

Rico, J. & Salas, L. (s/f). *La Administración de Justicia en América Latina*. s/l. CAJ Centro para la Administración de Justicia. Universidad Internacional de la Florida. Recuperado en: https://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:2-5Yf7lmb_IJ:www.alfonsozambrano.com/doctrina_penal/justicia_alatina.doc+LA+ADMINISTRACION+DE+JUSTICIA+EN+AMERICA+LATINA&hl=es419&gl=pe&pid=bl&srcid=ADGEESiB3SF5WG8SNaoeslh_9s65cP9gmhc_xrzLy-rtRDA4BhjJDc5dkk45E72siG-0_qPMoCv5RXPYjNJnPZAZKOZI7KWkjSaZp_amE1AvsRcaELx8wokSRdduMu80Su25qJcw7_gz&sig=AHIEtbQVCEI8rK6yy3obm_DGVb4zTdmTEQ. (23.11.2013)

Rioja Bermúdez, A. (14 de DICIEMBRE de 2009). PROCESAL CIVIL. Obtenido de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/12/14/la-sentencia/>

Rivera Ore', J. A. (2007). *Derechos Reales*. Lima - Perú: Ediciones Jurídicas.

Rodríguez L., L. (1995). *La Prueba en el Proceso Civil*. Lima: Editorial Printed in Perú.

Schulz, F. (1986). *Derecho Romano Clásico*, Bosch Casa Editorial, Barcelona, traducción de José Santa Cruz Teijeiro, p. 423.

Ssaco, r. y Caterina, R. II Possesso, Op. Cit., p.236 -249

Sagastegui, P. (2012), *Proceso de Desalojo. Doctrina - Plenos Jurisdiccionales Jurisprudencia – Modelos.*

Sarango, H. (2008). “*El debido proceso y el principio de la motivación de las resoluciones/sentencias judiciales*”. (Tesis de maestría, Universidad Andina Simón Bolívar). Recuperado de <http://repositorio.uasb.edu.ec/handle/10644/422>. (23.11.2013)

Supo, J. (2012). *Seminarios de investigación científica. Tipos de investigación.* Recuperado de <http://seminariosdeinvestigacion.com/tipos-de-investigacion/>. (23.11.2013)

Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil Peruano. Recuperado en: <http://www.iberred.org/sites/default/files/codigo-procesal-civil-per.pdf>.

Ticona V., V. (1999). *El Debido Proceso y la Demanda Civil.* Tomo I. Lima. Editorial: RODHAS.

Torres, A. (2009). “*Posesión Precaria*”. Recuperado en: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/11/03/posesionprecaria-a-nibal-torres-vasques/> (25.08.16)

Torres, I. (s.f.) *Análisis Y Perspectivas De La Tacha Contra Una Escritura Pública Que Sirve De Título Al Poseedor Demandado Por Precario. A Propósito De La Casación N° 4296-2011-Puno,* recuperado de: <http://www.diritto.it/docs/35020-análisis-y-perspectivas-de-la-tacha-contra-una-escritura-p-blica-que-sirve-de-t->

tulo-al- poseedor-demandado-por- precario-a-propósito-de-la-
casación-n-4296-2011- puno/download?header=true

Torres, M. (2015). “La posesión precaria en la jurisprudencia Peruana”. Marzo 2015-Lima: El Buho E.I.R.L.

Universidad de Celaya (2011). *Manual para la publicación de tesis de la Universidad de Celaya*. Centro de Investigación. México. Recuperado de:
http://www.udec.edu.mx/i2012/investigacion/manual_Publicacion_Tesis_A_gosto_2011.pdf . (23.11.2013)

Valderrama, S. (s.f.). *Pasos para elaborar proyectos y tesis de investigación científica*. (1ra Ed.). Lima: Editorial San Marcos.

Woll, m. “Derecho de cosas”, op. Cit., p.72.

Westermann, Harry. *Derechos Reales*, Op. Cit., V. I, p. 187 – 203

Zavaleta, W. (2002). *Código Procesal Civil*. T. I. Lima. Editorial RODHAS.

**A
N
E
X
O
S**

ANEXO 1

Cuadro de Operacionalización de la Variable Calidad de Sentencia – Primera Instancia

OBJETO DE ESTUDIO	VARIABLE	DIMENSIONES	SUBDIMENSIONES	INDICADORES
SENTENCIA	CALIDAD DE LA SENTENCIA	PARTE EXPOSITIVA	Introducción	<p>1. El encabezamiento evidencia: <i>la individualización de la sentencia, indica el número de expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc. Si cumple No cumple</i></p> <p>2. Evidencia el asunto: <i>¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?. Si cumple No cumple</i></p> <p>3. Evidencia la individualización de las partes: <i>se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso). Si cumple No cumple</i></p> <p>4. Evidencia los aspectos del proceso: <i>el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar. Si cumple No cumple</i></p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple No cumple</i></p>
			Postura de las partes	<p>1. Explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante. Si cumple No cumple</p> <p>2. Explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado. Si cumple No cumple</p> <p>3. Explícita y evidencia congruencia con los fundamentos facticos expuestos por las partes. Si cumple No cumple</p> <p>4. Explícita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto de los cuales se va resolver. Si cumple No cumple</p>

			<p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple No cumple</i></p>
PARTE CONSIDERATIVA	Motivación de los hechos	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. <i>(Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es). Si cumple No cumple</i></p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. <i>(Se realizó el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos; se verificó los requisitos requeridos para su validez). Si cumple No cumple</i></p> <p>3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. <i>(El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examinó todos los posibles resultados probatorios, interpretó la prueba, para saber su significado). Si cumple No cumple</i></p> <p>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. <i>(Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto). Si cumple No cumple</i></p> <p>5. Evidencia claridad <i>(El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). Si cumple No cumple</i></p>	
	Motivación del derecho	<p>1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones. <i>(El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente). Si cumple No cumple</i></p> <p>2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. <i>(El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez) Si cumple No cumple</i></p>	

			<p>3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. <i>(La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad).</i> Si cumple No cumple</p> <p>4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. <i>(El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo).</i> Si cumple No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad <i>(El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).</i> Si cumple No cumple</p>
	<p>PARTE RESOLUTIVA</p>	<p>Aplicación del Principio de Congruencia</p>	<p>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas. <i>(Es completa)</i> Si cumple No cumple</p> <p>2. El contenido evidencia resolución nada más, que de las pretensiones ejercitadas <i>(No se extralimita/Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado)</i> Si cumple No cumple</p> <p>3. El contenido evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en primera instancia. Si cumple No cumple</p> <p>4. El contenido del pronunciamiento evidencia correspondencia <i>(relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente.</i> Si cumple No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad <i>(El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).</i> Si cumple No cumple</p>
			<p>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. Si cumple No cumple</p>

			<p>Descripción de la decisión</p>	<p>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple No cumple</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado, o la exoneración de una obligación. Si cumple No cumple</p> <p>4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso, o la exoneración si fuera el caso. Si cumple No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: <i>El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i> Si cumple No cumple</p>
--	--	--	--	--

Cuadro de Operacionalización de la Variable Calidad de Sentencia – Segunda Instancia

OBJETO DE ESTUDIO	VARIABLE	DIMENSIONES	SUBDIMENSIONES	INDICADORES
S E N T E N C I A	CALIDAD DE LA SENTENCIA	EXPOSITIVA	Introducción	<p>1. El encabezamiento evidencia: <i>la individualización de la sentencia, indica el número de expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc.</i> Si cumple No cumple</p> <p>2. Evidencia el asunto: <i>¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?, el objeto de la impugnación, o la consulta; los extremos a resolver.</i> Si cumple No cumple</p> <p>3. Evidencia la individualización de las partes: <i>se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso).</i> Si cumple No cumple</p> <p>4. Evidencia los aspectos del proceso: <i>el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar.</i> Si cumple No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i> Si cumple No cumple</p>
			Postura de las partes	<p>1. Evidencia el objeto de la impugnación/o la consulta (El contenido explicita los extremos impugnados en el caso que corresponda). Si cumple No cumple</p>

			<p>2. Explícita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación/o la consulta. Si cumple No cumple</p> <p>3. Evidencia la pretensión(es) de quién formula la impugnación/o de quién ejecuta la consulta. Si cumple No cumple</p> <p>4. Evidencia la(s) pretensión(es) de la parte contraria al impugnante/de las partes si los autos se hubieran elevado en consulta/o explícita el silencio o inactividad procesal. Si cumple No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple No cumple</i></p>
	CONSIDERATIVA	Motivación de los hechos	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbados. (Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es).Si cumple No cumple</p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. (Se realizó el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se verificó los requisitos requeridos para su validez).Si cumple No cumple</p> <p>3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. (El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examinó todos los posibles resultados probatorios, interpretó la prueba, para saber su significado). Si cumple No cumple</p> <p>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. (Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto).Si cumple No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos</i></p>

			retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple No cumple
		Motivación del derecho	<p>1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones. (El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente). Si cumple No cumple</p> <p>2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. (El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez) Si cumple No cumple</p> <p>3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. (La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad). Si cumple No cumple</p> <p>4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. (El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo). Si cumple No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). Si cumple No cumple</p>
	RESOLUTIVA	Aplicación del Principio de Congruencia	<p>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/en la adhesión/ o los fines de la consulta. (según corresponda) (Es completa) Si cumple No cumple</p>

			<p>2. El pronunciamiento evidencia resolución nada más, que de las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/la adhesión o la consulta (según corresponda) (No se extralimita)/Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado). Si cumple No cumple</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en segunda instancia. Si cumple No cumple</p> <p>4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. Si cumple No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). Si cumple No cumple</p>	
			<p>Descripción de la decisión</p>	<p>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. Si cumple No cumple</p> <p>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple No cumple</p>

			<p>3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado/ o la exoneración de una obligación/ la aprobación o desaprobación de la consulta. Si cumple No cumple</p> <p>4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso/ o la exoneración si fuera el caso. Si cumple No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple No cumple</p>
--	--	--	--

ANEXO 2

CUADROS DESCRIPTIVOS DEL PROCEDIMIENTO DE RECOLECCIÓN, ORGANIZACIÓN, CALIFICACIÓN DE LOS DATOS Y DETERMINACIÓN DE LA VARIABLE

1. CUESTIONES PREVIAS

1. De acuerdo al Cuadro de Operacionalización de la Variable (Anexo 1), se denomina objeto de estudio a las sentencias de primera y segunda instancia.
2. La variable de estudio viene a ser la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia según los parámetros doctrinarios, normativos y jurisprudenciales pertinentes.
3. La variable tiene dimensiones, los cuales son tres por cada sentencia, estos son: la parte expositiva, considerativa y resolutive, respectivamente.
4. Cada dimensión de la variable tiene sus respectivas sub dimensiones.

En relación a la sentencia de primera y segunda instancia.

- 4.1. Las sub dimensiones de la dimensión parte expositiva son 2: *introducción y la postura de las partes.*
- 4.2. Las sub dimensiones de la dimensión parte considerativa son 2: *motivación de los hechos y motivación del derecho.*
- 4.3. Las sub dimensiones de la dimensión parte resolutive son 2: *aplicación del principio de congruencia y descripción de la decisión.*

* **Aplicable:** *cuando la fuente se trata de procesos civiles y afines.*

5. Cada sub dimensión presenta 5 parámetros, se presenta en el instrumento para recoger los datos que se llama lista de cotejo.
6. Para asegurar la objetividad de la medición, en cada sub dimensión se ha previsto 5 parámetros, que son criterios o indicadores de calidad, extraídos indistintamente de la normatividad, la doctrina y la jurisprudencia los cuales se registran en la lista de cotejo.
7. **De los niveles de calificación:** la calidad de las sub dimensiones, las dimensiones y la variable en estudio se califica en 5 niveles que son: muy baja, baja, mediana, alta y muy alta, respectivamente.
8. **Calificación:**

- 8.1. De los parámetros: el hallazgo o inexistencia de un parámetro, en el texto de la sentencia en estudio, se califica con las expresiones: si cumple y no cumple
- 8.2. De las sub dimensiones: se determina en función al número de parámetros cumplidos.
- 8.3. De las dimensiones: se determina en función a la calidad de las sub dimensiones, que presenta.
- 8.4. De la variable: se determina en función a la calidad de las dimensiones

9. Recomendaciones:

- 9.1. Examinar con exhaustividad: el Cuadro de Operacionalización de la Variable que se identifica como Anexo 1.
 - 9.2. Examinar con exhaustividad: el proceso judicial existente en el expediente.
 - 9.3. Identificar las instituciones procesales y sustantivas existentes en el proceso judicial existente en el expediente, incorporarlos en el desarrollo de las bases teóricas del trabajo de investigación, utilizando fuentes doctrinarias, normativas y jurisprudenciales.
 - 9.4. Empoderarse, sistemáticamente, de los conocimientos y las estrategias previstas facilitará el análisis de la sentencia, desde el recojo de los datos, hasta la defensa de la tesis.
10. El presente anexo solo describe el procedimiento de recojo y organización de los datos.
 11. Los cuadros de presentación de los resultados evidencian su aplicación.

2. PROCEDIMIENTOS PARA RECOGER LOS DATOS DE LOS PARÁMETROS DOCTRINARIO, NORMATIVOS Y JURISPRUDENCIALES PREVISTOS EN EL PRESENTE ESTUDIO.

Para recoger los datos se contrasta la lista de cotejo con el texto de la sentencia; el propósito es identificar cada parámetro en el texto respectivo de la sentencia.

La calificación se realiza conforme al cuadro siguiente:

Cuadro 1
Calificación aplicable a los parámetros

Texto respectivo de la sentencia	Lista de parámetros	Calificación
		Si cumple (cuando en el texto se cumple)
		No cumple (cuando en el texto no se cumple)

Fundamentos:

- ⤴ El hallazgo de un parámetro se califica con la expresión : Si cumple
- ⤴ La ausencia de un parámetro se califica con la expresión : No cumple

3. PROCEDIMIENTO BÁSICO PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE UNA SUB DIMENSIÓN

(Aplicable cuando se trata de la sentencia de primera y de segunda instancia)

Cuadro 2
Calificación aplicable a cada sub dimensión

Cumplimiento de los parámetros en una sub dimensión	Valor (referencial)	Calificación de calidad
Si se cumple 5 de los 5 parámetros previstos	5	Muy alta
Si se cumple 4 de los 5 parámetros previstos	4	Alta
Si se cumple 3 de los 5 parámetros previstos	3	Mediana
Si se cumple 2 de los 5 parámetros previstos	2	Baja
Si sólo se cumple 1 parámetro previsto o ninguno	1	Muy baja

Fundamentos:

- ⤴ Se procede luego de haber aplicado las pautas establecidas en el Cuadro 1, del

presente documento.

- ✦ Consiste en agrupar los parámetros cumplidos.
- ✦ La calidad de la sub dimensión se determina en función al número de parámetros cumplidos.
- ✦ *Para todos los casos el hallazgo de uno, o ninguno de los 5 parámetros previstos, se califica con el nivel de: muy baja.*

4. PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE LAS DIMENSIONES PARTE EXPOSITIVA Y RESOLUTIVA

(Aplicable cuando se trata de la sentencia de primera y de segunda instancia)

Cuadro 3

Calificación aplicable a las dimensiones: parte expositiva y parte resolutive

Dimensión	Sub dimensiones	Calificación					De la dimensión	Rangos de calificación de la dimensión	Calificación de la calidad de la dimensión
		De las sub dimensiones							
		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta			
		1	2	3	4	5			
Nombre de la dimensión: ...	Nombre de la sub dimensión		X				7	[9 - 10]	Muy Alta
								[7 - 8]	Alta
	Nombre de la sub dimensión					X		[5 - 6]	Mediana
								[3 - 4]	Baja
								[1 - 2]	Muy baja

Ejemplo: 7, está indicando que la calidad de la dimensión, ... es alta, se deriva de la calidad de las dos sub dimensiones, y, que son baja y muy alta, respectivamente.

Fundamentos:

- ♣ De acuerdo al Cuadro de Operacionalización de la Variable (Anexo 1), las dimensiones identificadas como: parte expositiva y parte resolutive, cada una, presenta dos sub dimensiones.
- ♣ Asimismo, el valor máximo que le corresponde a una sub dimensión es 5 (Cuadro 2). Por esta razón, el valor máximo que le corresponde a una dimensión que tiene 2 sub dimensiones es 10.
- ♣ Por esta razón el valor máximo que le corresponde a la parte expositiva y parte resolutive, es 10.
- ♣ Asimismo, para los efectos de establecer los 5 niveles de calidad, se divide 10 (valor máximo) entre 5 (número de niveles), y el resultado es 2.
- ♣ El número 2, indica que cada nivel habrá 2 valores
- ♣ Asimismo, para comprender todos los valores probables que surjan al organizar los datos, se establece rangos; éstos a su vez orientan la determinación de la calidad. Ejemplo: observar el contenido y la lectura ubicada en la parte inferior del Cuadro 3.

- ♣ La determinación de los valores y niveles de calidad, se evidencian en el siguiente texto:

Valores y nivel de calidad:

[9 - 10] = Los valores pueden ser 9 o 10 = Muy alta

[7 - 8] = Los valores pueden ser 7 u 8 = Alta

[5 - 6] = Los valores pueden ser 5 o 6 = Mediana

[3 - 4] = Los valores pueden ser 3 o 4 = Baja

[1 - 2] = Los valores pueden ser 1 o 2 = Muy baja

Nota: Esta información se evidencia en las dos últimas columnas del Cuadro 3.

5. PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE LA DIMENSIÓN PARTE CONSIDERATIVA

Se realiza por etapas.

5.1. Primera etapa: determinación de la calidad de las sub dimensiones de la parte considerativa.

(Aplicable cuando se trata de la sentencia de primera y de segunda instancia).

Cuadro 4

Calificación aplicable a las sub dimensiones de la parte considerativa

Cumplimiento de criterios de evaluación	Ponderación	Valor numérico (referencial)	Calificación de calidad
Si se cumple 5 de los 5 parámetros previstos	2x 5	10	Muy alta
Si se cumple 4 de los 5 parámetros previstos	2x 4	8	Alta
Si se cumple 3 de los 5 parámetros previstos	2x 3	6	Mediana
Si se cumple 2 de los 5 parámetros previstos	2x2	4	Baja
Si sólo se cumple 1 parámetro previsto o ninguno	2x 1	2	Muy baja

Nota: el número 2, está indicando que la ponderación o peso asignado para los parámetros está duplicado; porque pertenecen a la parte considerativa, lo cual permite hallar los valores que orientan el nivel de calidad.

Fundamentos:

- ✦ Aplicar el procedimiento previsto en el Cuadro 1. Es decir; luego de haber identificado uno por uno, si los parámetros se cumplen o no.

- ✦ El procedimiento para determinar la calidad de las dimensiones identificadas como parte EXPOSITIVA Y RESOLUTIVA, difiere del procedimiento empleado para determinar la calidad la dimensión identificada como parte CONSIDERATIVA. En éste último la ponderación del cumplimiento de los parámetros se duplican.
- ✦ *La calidad de la parte expositiva y resolutive emerge de la calidad de sus respectivas sub dimensiones, los cuales a su vez se determinan agrupando los parámetros cumplidos conforme al Cuadro 2.*
- ✦ *La calidad de la parte considerativa; también, emerge de la calidad de sus respectivas sub dimensiones; cuya calidad, a diferencia de las anteriores, se determina luego de multiplicar por 2, el número de parámetros cumplidos conforme al Cuadro 4. Porque la ponderación no es simple; sino doble.*
- ✦ Por esta razón los valores que orientan la determinación de los cinco niveles de calidad que son: muy baja, baja, mediana, alta y muy alta; no son, 1, 2, 3, 4 y 5; sino: 2, 4, 6, 8 y 10; respectivamente; cuando se trata de la parte considerativa.
- ✦ Fundamentos que sustentan la doble ponderación:

5.2. Segunda etapa: determinación de la calidad de la de dimensión: parte considerativa

(Aplicable para la sentencia de **primera instancia** - tiene 2 sub dimensiones – ver Anexo 1)

Cuadro 5

Calificación aplicable a la dimensión: parte considerativa (primera instancia)

Dimensión	Calificación			
	De las sub dimensiones	De		

	Sub dimensiones	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Alta	la dimensión	Rangos de calificación de la dimensión	Calificación de la calidad de la dimensión
		2x 1= 2	2x 2= 4	2x 3= 6	2x 4= 8	2x 5= 10			
Parte considerativa	Nombre de la sub dimensión						14	[17 - 20]	Muy alta
	Nombre de la sub dimensión				X			[13 - 16]	Alta
								[9 - 12]	Mediana
								[5 - 8]	Baja
								[1 - 4]	Muy baja

Ejemplo: 14, está indicando que la calidad de la dimensión parte considerativa es de calidad alta, se deriva de los resultados de la calidad de las dos sub dimensiones que son de calidad mediana y alta, respectivamente.

Fundamentos:

- ✦ De acuerdo al Cuadro de Operacionalización de la Variable (Anexo 1), la parte considerativa presenta 2 sub dimensiones que son motivación de los hechos y motivación del derecho.
- ✦ De acuerdo al Cuadro 4, el valor máximo que le corresponde a cada sub dimensión es 10; asimismo, de acuerdo a la lista de especificaciones (punto 8.3), la calidad de una dimensión se determina en función a la calidad de las sub dimensiones que lo componen.
- ✦ Por esta razón si una dimensión tiene 2 sub dimensiones, cuyo valor máximo de cada uno, es 10; el valor máximo que le corresponde a la dimensión es 20.
- ✦ El número 20, es referente para determinar los niveles de calidad. Consiste en dividir 20 (valor máximo) entre 5 (número de niveles), y el resultado es 4.
- ✦ El número 4 indica, que en cada nivel habrá 4 valores.
- ✦ Asimismo, para comprender todos los valores probables que surjan al organizar los datos, se establece rangos; para orientar la determinación de los 5 niveles de calidad. Ejemplo: observar el contenido y la lectura ubicada en la parte inferior del Cuadro 5.

- ✧ La determinación de los valores y niveles de calidad, se evidencian en el siguiente texto:

Valores y nivel de calidad:

[17 - 20] = Los valores pueden ser 17, 18, 19 o 20 = Muy alta

[13 - 16] = Los valores pueden ser 13, 14, 15 o 16 = Alta

[9 - 12] = Los valores pueden ser 9, 10, 11 o 12 = Mediana

[5 - 8] = Los valores pueden ser 5, 6, 7 u 8 = Baja

[1 - 4] = Los valores pueden ser 1, 2, 3 o 4 = Muy baja

5.2. Tercera etapa: determinación de la calidad de la dimensión: parte considerativa – Sentencia de segunda instancia

Se aplica el mismo procedimiento previsto para determinar la calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, conforme se observa en el Cuadro 5.

Fundamento:

- La parte considerativa de la sentencia de segunda instancia, presenta el mismo número de sub dimensiones que la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, entonces el procedimiento a seguir es el mismo. La exposición anterior se verifica en el Cuadro de Operacionalización – Anexo 1.

6. PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE LA VARIABLE: CALIDAD DE LA SENTENCIAS

Se realiza por etapas

6.1. Primera etapa: con respecto a la sentencia de primera instancia

Examinar el cuadro siguiente:

Cuadro 6

Calificación aplicable a la sentencia de primera y segunda instancia

Variable	Dimensión	Sub dimensiones	Calificación de las sub dimensiones					Calificación de las dimensiones	Calificación de la variable: calidad de la sentencia						
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta		
			1	2	3	4	5		[1 - 8]	[9 - 16]	[17 - 24]	[25-32]	[33 - 40]		
Calidad de la sentencia...	Parte expositiva	Introducción			X			[9 - 10]	Muy alta	30					
		Estructura de las partes				X		[7 - 8]	Alta						
								[5 - 6]	Mediana						
								[3 - 4]	Baja						
								[1 - 2]	Muy baja						
	Parte considerativa	Calificación de los hechos		2	4	6	8	10	[17 -20]						Muy alta
							X		[13-16]						Alta
		Calificación del derecho				X			[9- 12]						Mediana
									[5 -8]						Baja
									[1 - 4]						Muy baja
	Parte resolutive	Calificación del principio de congruencia		1	2	3	4	5	[9 -10]						Muy alta
							X		[7 - 8]						Alta
									[5 - 6]						Mediana
		Calificación de la decisión						X	[3 - 4]						Baja
									[1 - 2]						Muy baja

Ejemplo: 30, está indicando que la calidad de la sentencia en estudio es de rango alta, se deriva de los resultados de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive que fueron de rango: alta, alta y muy alta, respectivamente.

Fundamentos

- ✦ De acuerdo a las Lista de Especificaciones la calidad de cada sentencia se determina en función a la calidad de sus partes
- ✦ Para determinar la calidad de la sentencia de primera instancia, se aplica todos los procedimientos especificados, de la forma siguiente:
 - 1) Recoger los datos de los parámetros.
 - 2) Determinar la calidad de las sub dimensiones; y

Determinación de los niveles de calidad.

- 1) Se determina el valor máximo, en función al valor máximo de la parte expositiva, considerativa y resolutive, que son 10, 20 y 10, respectivamente, (Cuadro 3 y 5), el resultado es: 40.
- 2) Para determinar los niveles de calidad se divide 40 (valor máximo) entre 5 (número de niveles) el resultado es: 8.
- 3) El número 8, indica que en cada nivel habrá 8 valores.
- 4) Para asegurar que todos los valores que surjan al organizar los datos, se establece rangos, para orientar los 5 niveles de calidad. Ejemplo: observar el contenido y la lectura ubicada en la parte inferior del Cuadro 6.
- 5) Observar los niveles y valores de cada nivel en el siguiente texto:

Valores y niveles de calidad

[33 - 40] = Los valores pueden ser 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 o 40 = Muy alta

[25 - 32] = Los valores pueden ser 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 o 32 = Alta

[17 - 24] = Los valores pueden ser 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, o 24 = Mediana

[9 - 16] = Los valores pueden ser 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 o 16 = Baja

[1 - 8] = Los valores pueden ser 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 u 8 = Muy baja

6.2. Segunda etapa: con respecto a la sentencia de segunda instancia

Se aplica el mismo procedimiento previsto para determinar la calidad de la sentencia de primera instancia, conforme se observa en el Cuadro 6.

Fundamento:

- La sentencia de primera instancia, presenta el mismo número de sub dimensiones que la sentencia de segunda instancia
- La exposición anterior se verifica en el Cuadro de Operacionalización - Anexo

ANEXO 3

DECLARACIÓN DE COMPROMISO ÉTICO

De acuerdo al contenido y suscripción del presente documento denominado: Declaración de Compromiso ético, manifiesto que: al elaborar el presente trabajo de investigación ha permitido tener conocimiento sobre la identidad de los operadores de justicia, personal jurisdiccional, las partes del proceso y demás personas citadas, los cuales se hallan en el texto del proceso judicial sobre **Desalojo por Ocupante Precario, en el expediente N° 00639-2014-0-0801-JR-CI-01, en el cual han intervenido en primera instancia: El Primer Juzgado Civil y en Segunda instancia el Juzgado Superior del Distrito Judicial de Cañete.**

Por estas razones, como autora, tengo conocimiento de los alcances del Principio de Reserva y respeto de la Dignidad Humana, expuesto en la metodología del presente trabajo; así como de las consecuencias legales que se puede generar al vulnerar estos principios.

Por esta razón declaro bajo juramento, honor a la verdad y libremente que:

Me abstendré de utilizar términos agraviantes para referirme a la identidad y los hechos conocidos, difundir información orientada a vulnerar los derechos de las personas protagonistas de los hechos y de las decisiones adoptadas, más por el contrario guardaré la reserva del caso y al referirme por alguna razón sobre los mismos, mi compromiso ético es expresarme con respeto y con fines netamente académicos y de estudio, caso contrario asumiré exclusivamente mi responsabilidad.

Cañete, 20 de Mayo del 2020.

Antonieta Rodriguez Landa

DNI N° 45097815

ANEXO 4

Sentencia de Primera Instancia

JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE CAÑETE

Expediente : N° 00639-2014-0-0801-JR-C1-01
Demandante : A.T.M
Demandado : M.L.R.V
Materia : Civil-desalojo por ocupante precario
Juez : Dr. M.R.V.S
Secretaria : Dra. K.C.G

SOLUCIÓN NUMERO QUINCE

Cañete, primero de setiembre del dos mil quince.

VISTOS, puesto en despacho para
sentenciar; y,

CONSIDERANDO:

1. De la demanda:

1.1 En fojas trece, obra la demanda interpuesta por A.T.M representada por su Gerente general L.V.G.Y sobre desalojo por ocupante precario, la misma que la dirige la M.L.R.V, a efecto que desocupe el bien inmueble ubicado en Panamericana Sur kilómetro 143.5 del Distrito de San Vicente de Cañete - Calle de Ingreso a la Casona de Montalván lado derecho, de un área de 42.46 m², lote 01 que corresponde a un área mayor del sub lote C, de 1,811.20 (inscrito en la partida P17063233., cuyas colindancias y medidas perimétricas son: Por el (Norte), colinda con el lote N° 03 de propiedad de A.T.M.S.A., en línea recta (0 A-B con 4.45 m., Por la derecha entrando(Oeste), colinda con el lote N° 02 de Propiedad de cola T.M.S.A. en línea recta Tramo B-C con 9.76 m.; por la izquierda entrando(Este), ida con el pasaje 2(preexistente) línea tramo A con 9.65 m; y, por el fondo(Sur) colinda con el lote 6 con la vivienda

antigua de propiedad de A.T.M.S.A. con línea recta tramo C-D con :ml, Sustenta la demanda, entre otros, con los siguientes argumentos:

- i) Que el inmueble cuyo desalojo solicita es de su propiedad, que se encuentra debidamente inscrita en la daP17063233 de los Registros Públicos sede Cañete.
- ii) Que con la demandada se ha suscrito un contrato de alquiler de arrendamiento con techa 31 de diciembre del año 2003, el mismo que tenía fecha de vencimiento 31 de diciembre del año 2004, sobre un área de 16 metros cuadrados, resulta que dicho contrato a fenecido hace diez años, sin embargo la andada sigue ocupando dicho predio pero con área mayor de 42.46 metros cuadrados, el cual a la fecha le han denominado lote 01, sin ningún título que justifique su posesión.
- iii) La demandada ocupa el inmueble de su propiedad, sin que le asista ningún derecho y sin pagar una suma por concepto alguno, por consiguiente tiene la condición de ocupante precario.

1.2 Ampara su demanda en los artículos 911 del Código Civil y artículo 923 del Código Procesal Civil.

2. Del Auto Admisorio:

Mediante resolución número uno, de fecha quince de diciembre del dos mil catorce obrante en fojas ocho, se admite a trámite la demanda vía sumarísima, se tiene por ofrecido sus medios probatorios y, se dispone correr traslado a la demandada.

3.1 De la contestación de demanda:

3.1. Mediante escrito obrante en fojas treinta y ocho, la demandada se apersona al proceso, deduce la Recepción de prescripción extintiva y contesta la demanda negándola y contradiciéndola y solicita que en oportunidad se declare infundada.

3.2 Respecto a la excepción señala entre otros que, conforme a los contratos de arrendamientos que mantuvo como es el contrato del 01 de octubre del 2003 con duración hasta el 31 de marzo del 2003, el Mismo que a la fecha han transcurrido más de 10 años para interponer la demanda de desalojo por precario y, a su entender con la existencia de los contratos de arriendo, es imposible tenerse como precario de diferida mediante resolución número once de fecha nueve de junio del dos mil quince obrante en fojas ciento dos. Y, mediante resolución número catorce obrante en fojas ciento treinta y cinco, se dispuso poner los autos en despacho para sentenciar; y,

CONSIDERANDO

7 De la legitimidad de la demandante:

La demanda ha sido interpuesta por A.T.M.S.A. representado por su Gerente General L.V.G.Y. Efectivamente la existencia de dicha persona jurídica y su representación se acredita con la ficha registral de fojas cuatro y cinco expedida por la SUNARP, donde se observa que en el asiento C00030 de la partida N° 21001040 del libro de sociedades del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral IX — sede Lima correspondiente a A.T.M.S.A. se encuentra inscrito y vigente el nombramiento en el cargo de Gerente General a favor de L.V.G.Y. Siendo así, la referida persona, tiene legitimidad para obrar.

8 De la excepción:

Conforme se ha señalado precedentemente, en la audiencia única mediante resolución número nueve, se declaró infundada la excepción de prescripción extintiva deducida por la demandada M.L.R.V. Decisión que fue materia de impugnación y concedida **apelación sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida mediante resolución número once de fojas ciento dos**, disponiéndose que se eleve al superior conjuntamente con la sentencia en caso de ser apelada. Por lo que en éste extremo no cabe pronunciamiento alguno.

9 Condición de la demandada: arrendataria o precaria

9.1 En la demanda interpuesta por A.T.M.S.A., indica que con la demandada se ha suscrito un contrato de alquiler de arrendamiento con fecha 31 de

diciembre del año 2003, el mismo que tenía fecha de vencimiento 31 de diciembre del año 2004, sobre un área de 16 metros cuadrados y que dicho contrato a fenecido hace diez años. A su turno, la demandada al deducir la excepción señala que conforme a los contratos de arrendamientos que mantuvo como es el contrato del 01 de octubre del 2003 con duración hasta el 31 de marzo del 2013, el mismo que a la fecha han transcurrido más de 10 años para interponer la demanda de desalojo por precario y, a su entender con la existencia de los contratos de arriendo, es imposible tenerse como precario; agrega además en su contestación de demanda que, es verdad que han mantenido un contrato en la época que señala, sin embargo la accionante no tiene clara la cosa y a pesar de tener conocimiento de que existe un contrato, presume que la recurrente es precaria.

9.2 Por lo que estando al asunto de que si la demandada es arrendataria o no de una porción del área materia de desalojo, cabe deslindar tal situación previamente; y, para ello se toma en cuenta los propios dichos de ambas partes: **a)** la demandante A.T.M.S.A., indica que con la demandada se suscribió un contrato de alquiler de arrendamiento con fecha 31 de diciembre del año 2003, el mismo que tenía fecha de vencimiento 31 de diciembre del año 2004, sobre un área de 16 metros cuadrados; **b)** por su parte, la demandada señala que conforme a los contratos de arrendamientos que mantuvo como el contrato del 01 de octubre del 2003 con duración hasta el 31 de marzo del 2003 y que es verdad que ¡han mantenido un contrato en la época que señala.

9.3 De las citadas versiones, se observa que ambas partes se refieren a contratos de arrendamiento de fechas distintas, es decir, mientras que la demandante hace referencia de un contrato de fecha 31 de diciembre del 2003, la demandada señala que si es cierto que mantuvo dicho contrato, además hace referencia de otro contrato, de fecha 01 de octubre del 2003, cuya fecha de vencimiento tampoco coincide con lo alegado por la demandante. Más aún que la propia demandada al contestar la demanda adjunta un "Contrato de Arrendamiento" de fecha 27 de setiembre del 2002 obrante en fojas treinta y cuatro, en el que en su *primera cláusula* se señala que la Empresa es propietaria del espacio de

terreno ubicado frente a la Panamericana Sur, y que dicho terreno ha sido separado en puestos de venta, siendo fino de ellos el que tiene las siguientes colindancias: por el frente colinda con la Panamericana Sur y tiene 4.00 metros lineales; por la derecha entrando con 4.00 metros lineales; por la izquierda entrando colinda Con un pasadizo con 4.00 metros lineales; por el fondo colinda con terreno de la empresa y mide 4.00 metros lineales, haciendo un total de 16 metros cuadrados. Bien inmueble(segunda cláusula) que la empresa da en arrendamiento a favor de la arrendataria, el mismo que será destinada para local comercial, desde (tercera cláusula) el 1º de octubre del 2002 hasta el 31 de marzo del 2003, por la Suma de ciento cincuenta nuevos soles(cláusula cuarta), señalando Además (clausula novena): "Será causa de rescisión Inmediata sin previo aviso por parte de la Empresa el incumplimiento de por lo menos tres meses del monto estipulado por el alquiler.

9.4 Por lo que cabe señalar que con respecto al documento denominado "Contrato de Arrendamiento", este es un documento privado, suscrito por E.E.L.G en calidad de Gerente General de la Empresa demandante A.T.M.S.A el 27 de setiembre del 2002 con la demandada M.L.R.V por un área de dieciséis metros cuadrados, cuya vigencia según su cláusula tercera es de seis meses a partir del 1º de octubre del 2002 hasta el 31 de marzo del 2003; el mismo que no contiene fecha cierta, ni firmas certificadas notarialmente, ni mucho menos se encuentra Registrado en los registros público, cuya fecha y periodo de duración es totalmente diferente a lo señalado por las partes, ni mucho menos se encuentra debidamente individualizado y, a su vez, el área contenido de(16 m²), difiere totalmente del área señalada en la demanda que es de 42.46 m², lote 01 que corresponde a un área mayor del sub lote C, de 1,811.20 m² inscrito en la partida P17063233. Motivo por el cual, éste documento no puede acreditar la condición de arrendataria de la demandada en el área materia de desalojo; más aún que dicho contrato ya ha fenecido por cuanto a operado la rescisión inmediata y sin previo aviso, conforme a lo estipulado en su cláusula novena, que señala textualmente "*Sera causa de rescisión inmediata sin previo aviso por partes de la Empresa el incumplimiento de por lo menos tres meses del monto estipulado por el alquiler*".

10 Normatividad aplicable al caso concreto:

10.1 Deslindada el tema que la demandada no tiene la calidad de arrendataria del bien materia de desalojo, cabe precisar que de la pretensión señalada precedentemente, se aprecia que estamos ante un caso de desalojo por ocupante precario, por lo que debemos indicar que respecto a la posesión precaria, el Artículo 911° del Código Civil, precisa. *"La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se unía a fenecido"*. De éste dispositivo se desprende que, la figura del precario se presenta cuando se está poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique derecho al disfrute del derecho a poseer; es decir, no necesariamente se requiere de la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado, lo que no excluye también el caso aquel en que el del bien haya sido cedido a título gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta. Así como el acto o el hecho existente, en el que el demandado venía sustentando su posesión, al momento de la interposición de la demanda, ha variado, debido a un acto que puede o no depender de la voluntad de partes, variación que deja de justificar la posesión del demandado y, por ende, corresponde otorgársela demandante, por haber acreditado su derecho a tal disfrute.

10.2 Por su parte respecto a la persona legitimada para demandar, el artículo 586° del Código Procesal Civil precisa: *"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. (...) "*. Como es de verse del citado dispositivo, considera entre otros, al propietario como el sujeto que goza de legitimidad para obrar activa, por tener echo a la restitución de un predio por ostentar su propiedad.

10.3 Respecto a ello, cabe señalar lo expuesto en el fundamento 51 de la Casación N° 2195-2011-Ucayal: *(...) Por tal motivo, resulta pertinente efectuar una interpretación del artículo 911° de nuestro Código Civil, otorgándole un contenido que permita establecer por éste Tribunal, de una manera clara y uniforme, la conceptualización de la figura ha del precario, que priorice la efectividad del derecho a la tutela jurisdiccional. Entendiéndose, dentro de una*

concepción general y básica, que cuando dicho artículo en análisis hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del vicio, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o instancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos básicos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión; y los actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento admite; entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer".

10.4 La misma Casación, en el literal b) de su parte resolutive, ha establecido como doctrina prudencial vinculante lo siguiente: *"1) Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble impago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ^ junte al reclamante, por haberse extinguido el mismo".*

10.5 Por otro lado, cabe señalar lo precisado en el primer fundamento de la Casación N° 3251-2012

"(.. .) Mediante la pretensión de desalojo por ocupación precaria se deberá establecer, si la parte demandante acreditado su derecho a la restitución del bien inmueble y, respecto a los demandados, si tienen un título que justifique su, En consecuencia para que prospere la acción de desalojo por ésta causa, se requiere la concurrencia inexorable de siguientes presupuestos: i) Que, la parte demandante acredite su derecho a la restitución del bien, al tener la condición de propietario de éste o encontrarse dentro de algunos de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil de legitima a interponer la presente demanda al arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el 598 del acotado Código Procesal Civil, considere tener derecho a la restitución de un predio; ii) Que, no exista artículo contractual alguno entre el demandante y el demandado, iii) Que haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada; y, iv) Que ante la existencia de título que de la posesión del emplazado ésta resulte ineficaz es decir, que la posesión sea

ilegítima, que no se ajuste a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: i) que, el título con el que se cuenta sea nulo, haya resuelto o hubiese fenecido, ii) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y, iii) que se adquiriera que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo".

11. Análisis del caso concreto:

11.1 En el presente caso, la pretensión de la demandante es una de desalojo por ocupante precario atando ser propietaria y por lo tanto solicita la restitución del bien inmueble de un área de 42.46 cuadrados que corresponde al lote 01 y que a su vez corresponde a un área mayor del sub lote "C" con un área de 1,811.20 m², inscrito en la partida P17063233 de los Registros Públicos de Cañete.

11.25 Efectivamente la titularidad que alega la accionante sobre el bien materia de su pretensión se encuentra probado con la copia literal legalizada notarialmente obrante en fojas quince y dieciséis, la por el registrador de la Zona Registral N° IX —sede Lima, donde se observa que A.T.M.S.A. es titular de la parcela sub lote "C" del Código Catastral del sector Montalván proyecto Tercer Mundo Valle Cañete P17063233, asiento N° 00001, con un área de 1811.20 m².

11.3 Parcela que ha sido desmembrada, conforme aparece de la memoria descriptiva y plano respectivo de fojas ocho y diez respectivamente. En dicha memoria descriptiva aparece que la demandante A.T.M.S.A. es propietaria del predio sub lote "C" Montalván, ubicado en Panamericana Sur sin número - Altura del Kilómetro 143.50, Distrito de San Vicente, Provincia de Cañete y Departamento de Lima. Asimismo, en sus antecedentes dominial del predio, se hace referencia que los Lotes N° 01 y N° 04 forman parte del sub-lote "C", el mismo que corre inscrita en los Registros Públicos de Cañete, con el Código de predio P17063233 a nombre de A.T.M.S.A.; y, por otro lado, también señala (numeral 5.0 de dicha memoria descriptiva) la orientación, colindancia y medidas perimétricas del Lote N° 01 del Sub-Lote "C", conforme a lo siguiente: Por el frente(norte): colinda con lote N° 03 de propiedad de A.T.M.S.A., en línea recta tramo A-B con 4.45 m; Por la ltecha entrando(oeste): colinda con el lote N° 02 de propiedad de A.T.M.S.A. línea

recta tramo B-C con 9.76 m.; Por la izquierda entrando(este): colinda con el pasaje 2(preexistente), línea feta tramo A-D con 9.65 m.; y, por el fondo(sur): colinda con el lote 46 de las viviendas antiguas de propiedad de A.T.M.S.A. línea recta tramo C-D con 4.30 m. Lote que contiene un área 42.46 m², encerrado en un perímetro de 28.16 ml.

11.4 Estando a ello, con dicha memoria descriptiva y plano correspondiente elaborado por el Ingeniero Civil E.A.G, el bien inmueble materia de litis se encuentra debidamente individualizado, con su área, colindancia y medidas perimétricas, cuyo propietario es A.T.M.S.A., Meditándose así su titularidad sobre la totalidad del área del bien cuya parte señala está ocupado por la demandada. Acreditándose de ésta manera el primer punto controvertido.

12 Identificación del bien materia de Litis ocupado por la demandada:

12.1 Sobre la materia controvertida, se debe destacar que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de Litis por ejercer de título o por el que tenía ha fenecido, en consecuencia, el accionante debe, acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586° del Código Procesal Civil; y, por su lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente la cual justifique que la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia, no siendo objeto de probanza en este proceso la validez o no de dicho título.

12.2 En el presente caso, para tener mayor elemento de convicción al momento de resolver, se dispuso en Audiencia Única actuar como prueba de oficio una diligencia de inspección judicial en el predio feria de Litis. Dicha diligencia se llevó a cabo el tres de julio del dos mil quince conforme aparece del acta obrante en fojas ciento veintiuno, con presencia de las partes. En dicho acto, se dejó constancia que bien inmueble materia de inspección se encuentra signado como sub lote C, lote 01, ubicado a la altura kilómetro 143.5 de la Panamericana Sur, Distrito de San Vicente de Cañete. Asimismo, se ha dejado constancia que por el lado con frente a la Panamericana mide 4.45 metros lineales y el lado lateral que colinda con el pasaje (entrada a la Casona de Montalván) mide un

aproximado de 9.60 metros lineales, teniendo un área aproximada de 42.46 m2. Y, en dicho inmueble al momento de la inspección se encontró a la demandada M.L.R.V.

12.3 Por otro lado, cabe señalar que la demandada en su contestación refiere entre otros, "que puede ser verdad que la demandante sea propietaria del bien, y que es verdad que han mantenido un contrato en la época que señala, sin embargo la accionante a pesar de tener conocimiento de que existe un contrato, presume que la recurrente es precaria. Además es falso las medidas a las que hace referencia, no corresponde al área, colindancias y demás datos". Con dicha versión, la demandada reconoce estar en posesión del área materia de reclamo en la demanda. Siendo así, se acredita que el bien materia de Litis titularidad corresponde a la demandante, se encuentra en posesión de la demandada;

13 De la transferencia del bien materia de Litis:

13.1 En fojas sesenta y uno obra un "Contrato Privado de Compraventa de Inmueble" de fecha treinta de marzo del dos mil quince, con firma legalizada por ante Notario Público de Cañete doctora I.A.R.P, con fecha 21 de abril del 2015, y en fojas ciento seis, repetida a fojas ciento catorce, obra BU cláusula adicional, donde se observa que el bien materia desalojo que es de 42.46 metros cuadrados, ha sido transferido en calidad de compraventa por parte de la demandante a favor de A.M.S.P, quien ha sido integrada a la relación procesal en el presente proceso como sucesora procesal activa de la demandante A.T.M.S.A.. Dicha transferencia se ha efectuado mediante el citado "contrato Privado de Compraventa de Inmueble", donde se observa que se cuenta suscrita en calidad de vendedores por E.S.R y L.V. G. en calidad de Presidente del Directorio y Gerente General respectivamente de la demandante A.T.M.S.A. y por la otra parte en calidad de compradora A.M.S.P.

13.2 En dicho documento aparece que el bien materia de venta es el mismo que es materia de desalojo, ya que en su cláusula primera se precisa textualmente lo siguiente: "Que el vendedor es una persona jurídica, propietaria del sub lote "C", lote de terreno inscrito en la partida P17063233 denominada número de parcela sub lote "C", código catastral sector Montalván Proyecto Tercer Mundo

Valle Cañete, en el registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral IX sede Lima Oficina Registral de Cañete, el cual se encuentra lotizado y tiene un área de 1,811.20 m² y se encuentra ubicado frente a la Panamericana Sur I Km, Distrito de San Vicente, Provincia de Cañete, Departamento de Lima, que el lote que se vende encuentra identificado con el Lote N° 1, tiene un área superficial de 42.46 m², con las siguientes medidas y linderos: Por el frente(norte): colinda con el lote N° 03 de propiedad de A.T.M.S.A. Línea recta tramo A-B con 4.45 ml; por la derecha entrando(oeste): colinda con el lote N° de propiedad de A.T.M.S.A. línea recta tramo B-C con 9.76 m.l.; por la izquierda entrando (oeste): colinda con el pasaje 2(preexistente), línea recta tramo A-D con 9.65m.L; y, por el Fondo(sur): colinda con el lote 46 de las viviendas antiguas de propiedad de A.T.M.S.A., fe recta tramo C-D con 4.30m.L Conteniendo un área total de 42.46 m² y un perímetro de 28.16 m.l”.

13.3 Es por ello que estando a dicha transferencia, se dispuso admitir la intervención de M.A.S.P en su condición de Sucesión Procesal Activo de la demandante A.T.M.S.A., motivo por el cual, debe disponerse la entrega del bien materia de Litis a dicha sucesora.

14 Respecto a los argumentos de la demandada:

14.1 La demandada M.L.R.V al contestar la demanda alega que no es precaria porque ha suscrito con la demandante Empresa A.T.M.S.A. un "Contrato de Arrendamiento" de fecha 27 de setiembre del 2002 y, para ello, adjunta dicho documento; sin embargo dichos argumentos ya ha sido deslindado en el numeral 9 que antecede, señalándose que no tiene la calidad de arrendataria, sino la de precaria.

14.2 **Respecto a ello cabe ahondar aún más en relación al documento de arrendamiento que alega la demandada.** Si aún fuese cierto que existiese dicho contrato de arrendamiento, éste resulta ineficaz para oponerse a la pretensión demandada con respecto al área de dieciséis metros cuadrados, toda vez que ya ha sido vendido, convirtiendo a la demandada en ocupante precario,

ello en virtud de lo establecido como doctrina jurisprudencial vinculante en el numeral 5.4 del literal b) de la parte resolutive de la sentencia expedida en Casación N° 2195-2011-Ucayali, que precisa: *"La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil"*.

14.3 Aunado a ello, también cabe señalar que, si bien es cierto la demandante en forma previa a la demanda no ha requerido mediante documento de fecha cierta, la devolución del inmueble (dieciséis m²), también lo es que la demandada fue puesta a su conocimiento, antes de la interposición de la demanda (2 de diciembre del 2014), sobre el desalojo a iniciarse en su contra, mediante la invitación al Centro de Conciliación, conforme es de verse de la copia del acta (de fecha 28 de noviembre del 2014) que obra a fojas once a doce, donde se observa que la demandante A.T.M.S.A. representada por su Gerente General L.V.G.Y invita a la demandada M.L.R.V al Centro de Conciliación "Amigos de la Paz" para que desocupe el bien materia de litis de un área de 42.46 m² en la que se encuentra incluido los 16 metros cuadrados que alega la demandada le han sido arrendado y, que pese a dicha invitación, no asistió a dicho centro de conciliación.

14.4 Por otro lado, también la citada demandada adjunta a su contestación un "Comprobante de Ingreso" N° 006993 cuyo membrete es "A.T.M" por la suma de trescientos nuevos soles por 1 concepto de pago como depósito de garantía de local ubicado al costado de Panamericana, a nombre de I M.L.R.V, de fecha 27 de setiembre del 2002; y, un recibo por servicio de agua de EMAPA Cañete S.A. N° 1-964690-33 a nombre de R.V.M por la suma de S/24.40 por 1 consumo y como dirección se señala CAU Tercer Mundo S/T Montalván A-47-San Vicente; además adjunta, un "Certificado Domiciliario N° 118-2014-CMPM-MPC" otorgado por la Sub Gerente de Comercio Mercados y Policía Municipal de la Municipalidad Provincial de Cañete, de fecha 24 de abril del 2014, a solicitud de M.L.R.V, mediante el cual certifica que: "La Municipalidad Provincial de Cañete certifica haber constatado que el domicilio del Solicitante

se encuentra ubicado en S/T Montalván A-47 CAU Tercer Mundo -San Vicente - Cañete, conforme según lo manifiesta el recurrente.

14.5 Siendo así, dichos documentos mencionados y que la demandada considera que con aquellos acredita no ser ocupante precario del bien materia de Litis, no son título que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión, ni son oponible al título que posee la demandante, ya que aquellos son documentos que solamente acreditan la ocupación actual sobre el bien materia de Litis, pero no contienen una autorización o el reconocimiento de algún derecho sobre éste. Cosa distinta hubiera sido si hubiera sido legitimado mediante una acción para adquirir la propiedad del bien. Acreditándose de ésta manera el segundo punto controvertido.

14.6 Con las pruebas actuadas, la demandante acreditado tener título que lo autoriza ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión sobre el bien sub litis. Título en virtud del cual ha acreditado tener legítimo derecho para solicitar la restitución del bien inmueble a la demandada, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 923° del Código Civil en concordancia con el artículo -586° del Código Procesal Civil; así como lo precisado en el fundamento 51 de la Casación N° 2195-2011-Ucayali; por su parte, si bien es cierto que se ha acreditado que la demandada ocupa el inmueble materia de litis, también lo es que lo hace sin tener ningún título que ampare dicha posesión, aún si lo hubiera tenido respecto al área de 16.00 m²(contrato de arrendamiento) ha fenecido por la compraventa efectuada por parte de la demandante a un tercero a quien se le ha incluido al proceso como litisconsorte; más aún, en lo que respecta a la diferencia del área(26.46 m²), no tiene ningún título que ampare su posesión, por tanto se concluye que la demandada tiene la calidad de ocupante precario del área de 42.46 m² de mandados, encontrándose inmerso dentro de la primera parte del artículo 911° del Código Civil, así como lo precisado en el literal b) de la parte resolutive de la citada Casación, y, por ende, debe restituir el bien a la demandante y litisconsorte. Siendo así, debe ampararse la demanda, no sólo porque la demandante haya meditado su derecho a la restitución del bien, al tener la condición de propietaria, sino que también, en autos no existe vínculo

contractual alguno entre la demandante y demandada respecto del bien materia de Litis, ni mucho menos existe circunstancia alguna que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por parte de la demandada, requisito concurrentes y previstos en el primer fundamento de la Casación N° 3251-2012-Ayacucho.

15 Costas y costos:

El reembolso de las costas y costos del proceso no requieren ser demandado y es de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de exoneración, tal como señala la primera parte del artículo 412° del Código Procesal Civil. En el presente caso, los de la materia se trata de una pretensión ; de restitución de bien inmueble por ocupación precaria, donde la demandada tiene pleno conocimiento que el bien que ocupa sin título alguno, es de la demandante quien posee título sobre aquel, y aun así, sigue poseyendo el bien, motivando con ello que la titular acuda por ante éste órgano jurisdiccional a efecto de solucionar su conflicto de intereses a fin de recuperar el bien, ocasionando con ello gastos económicos, por lo que debe condenarse a la demandada el pago de costas y costos.

16 Decisión

Por las consideraciones expuestas, administrando justicia a nombre de la nación, valorando las pruebas en forma conjunta y razonada, expresando las valoraciones esenciales y determinantes de los mismos, de conformidad a lo señalado en el artículo 197° del Código Procesal Civil, el Juez del Juzgado Especializado en lo Civil de Cañete,

FALLA:

Declarando **FUNDADA** la demanda de fojas trece interpuesta por A.T.M.S.A. sobre desalojo por ocupante precario, en consecuencia, **ORDENO** que la demandada M.L.R.V dentro del término de seis días, desocupe y restituya el bien materia de litis a la demandante y litisconsorte necesario A.M.S.P, ubicado en Panamericana Sur — Altura del Kilómetro 143.50, Distrito de San Vicente, Provincia de Cañete y Departamento de Lima. Lote N° 01 del Sub-Lote "C", de un área de 42.46 metros cuadrados, encerrado en un perímetro de 28.16 metros lineales, cuyas colindancias y medidas perimétricas se describe en el 11.3 considerando de la presente resolución, bajo apercibimiento de

lanzamiento y, si el caso lo amerita, con descerraje y apoyo de la fuerza pública.
Con costas y costos. Notifíquese.

Sentencia de Segunda Instancia

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CAÑETE

SALA CIVIL

Expediente : N° 00639-2014-0-0801-JR-C1-01
Demandante : A.T.M
Demandado : M.L.R.V
Materia : Civil-desalojo por ocupante precario

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO TRES

Cañete, catorce de marzo de dos mil dieciséis.

VISTOS, en audiencia pública, y con los respectivos informes orales de los abogados de ambas partes:

1 Materia del grado:

Es materia de revisión por éste Superior Colegiados las resoluciones expedidas por el juez del Juzgado Especializado en lo Civil de Cañete, conforme a lo siguiente:

- a) **Auto** contenido en resolución número siete de fecha veintisiete de mayo del dos mil quince, expedida en la audiencia única, que declara infundada la oposición a la intervención, de A.M.S.P, y consecuente, se tiene a la demandante A.T.M.S.A como litisconsorte activa de la sucesora A.M.S.P, debiendo continuar el proceso con ambas partes.

Recurso de apelación interpuesto por la demandada y sustentada mediante escrito de fojas noventa y ocho, y concedido mediante resolución número once obrante en fojas ciento dos sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida.

- b) **Auto** contenido en resolución número nueve de fecha veintisiete de mayo del dos mil quince, expedido en la audiencia única que declara infundada la excepción de prescripción extintiva deducida por la demandada y sustentada mediante escrito de fojas noventa y tres, y concedido mediante resolución número once obrante en fojas ciento dos sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida; y,
- c) **Sentencia** contenida en resolución número quince de fecha primero de setiembre del dos mil quince que declara fundada la demanda de fojas trece interpuesta por A.T.M.S.A Sobre desalojo por ocupante precario, en consecuencia, ordena que la demandada M.L.R.V dentro del término de seis días, desocupe y restituya el bien materia de Litis a la demandante y litisconsorte necesario A.M.S.P, ubicado en Panamericana Sur – Altura del kilómetro 143.50, Distrito de San Vicente, Provincia de Cañete y Departamento de Lima. Lote número uno del sub- lote “C”, de un área de 42.46 metros cuadrados, encerrado en un perímetro de 28.16 metros lineales, cuyas colindancias y medidas perimétricas se describe en el 11.3 considerando, bajo apercibimiento de lanzamiento y, si el caso lo amerita, con descerraje y apoyo de la fuerza pública. Con costas y costos.

A DEL AUTO CONTENIDO EN RESOLUCIÓN NÚMERO SIETE.

2. Fundamentos del auto recurrido:

El a quo, fundamenta el auto contenido en resolución número siete de fecha veintisiete de mayo de dos mil quince, que obra a fojas ochenta y tres en que en un proceso por ante el órgano jurisdiccional cuando el bien en litigio es transferido entre vivos, el sucesor puede intervenir en él reemplazando a su enajenante, asumiendo los deberes, derechos y obligaciones de su transferente; ello en virtud de lo señalado en la norma contenida en el artículo 108° inciso 3) del código Procesal Civil, por lo tanto A.M.S.P debe mantenerse en calidad

de sucesora conforme se ha resuelto mediante resolución seis de fecha veinticuatro de abril del dos mil quince.

3 Fundamentos del recurso de apelación:

El impugnante en su recurso señala que el a quo ha incurrido en error al realizar su exposición en los considerandos cuarto y sexto, ya que en los resuelto declara infundada la oposición planteada, pero tiene por litisconsorte activo al enajenante A.T.M.S.A.

4 Análisis del caso concreto:

4.1 De la revisión de los actuados, se observa que en fojas trece obra la demanda interpuesta por Agrícola T.M.S.A contra M.L.R.V sobre desalojo por ocupante precario, respecto del bien inmueble de 42.46 m² que corresponde a un área mayor inscrito en los Registro Públicos de Cañete.

4.2 Mediante escrito de fojas sesenta y ocho la persona de A.M.S.P, alegando haber adquirido el bien materia de Litis mediante compraventa, se apersona al proceso y solicita ocupar el lugar de la demandante A.T.M.S.A en calidad de sucesor procesal. Pedido que da lugar a que se expida la resolución número seis de fecha veinticuatro de abril del dos mil quince obrante en fojas setenta y cuatro, mediante el cual se admitió la intervención de dicha peticionante en condición de sucesor procesal activo de la demandante A.T.M.S.A quien lo reemplazará como titular activo del derecho discutido.

4.3 Frente a ello, la demanda M.L.R.V mediante escrito de fojas setenta y siete formula oposición a la intervención de la sucesora procesal, alegando que la accionante se siente vencida, por ello acude a dicha fórmula, para que sea otro quien reclame derechos que se encuentran vencidos por el tiempo, y que la única persona que pudo haber adquirido el referido inmueble sería la concurrente y ello nunca ha ocurrido, es decir no se le ofreció, pero de lo que se han preocupado es de transferirle a un apersona ajena a la posesión. Señala además que, la transmisión del objeto litigioso inter vivos es un presupuesto para que pueda solicitarse la sucesión, por lo tanto constituye un presupuesto necesario pero no suficiente para que se produzca el cambio procesal de los litigantes.

4.4 En relación a la sucesión procesal, la norma contenida en el artículo 108° inciso 3) del Código Procesal Civil, señala: “ Por la sucesión procesal un sujeto ocupa el lugar de otro en un proceso, al reemplazarlo como titular activo o pasivo del derecho discutido. Se presenta la sucesión procesal cuando: (...), 3) El adquirente por actos entre vivos de un derecho discutido, sucede en el proceso al enajenante. De haber oposición, el enajenante se mantiene el proceso como litisconsorte de su sucesor”.

4.5 De la citada norma se observa que los presupuestos para que proceda la sucesión procesal es que exista un proceso en trámite y pendiente de sentenciar. Además debe mediar pedido expreso de la parte interesada y resolución autoritativa para que se produzca la sucesión y finalmente quien pretenda suceder a una de las partes, debe acreditar documentalmente el derecho que le asiste para la sucesión solicitada u ordenada por el juez. Es decir que, el adquirente por acto entre vivos de un derecho discutido, sucede en el proceso al enajenante, y de haber oposición por la otra parte, el enajenante se mantiene en el proceso como litisconsorte de su sucesor.

4.6 Además nótese que en el extremo de dicha norma no hace referencia si, la oposición es para impedir que la enajenante sea excluida del proceso o impedir que la adquirente ingrese al proceso. Al respecto éste Colegiado considera que, la oposición está orientada a impedir que no se excluya a la enajenante, y no a impedir al ingreso al adquirente, toda vez que concluye que deben ser litisconsortes, al señalar que: “*De haber oposición, enajenante se mantiene en el proceso como litisconsorte de sus sucesor*”. Además, dicha norma tampoco hace referencia que, para que el enajenante se mantenga en el proceso como litisconsorte del adquirente, la oposición sea declarada fundada o infundada, sino solamente señala que exista oposición para que aquel tenga tal condición, motivo por el cual, se concluye que basta tal pedido para mantener a la enajenante como litisconsorte en el proceso, y no resolver sobre la fundabilidad o no de la oposición.

4.7 En el presente caso, la persona de A.M.S.P (adquirente), ha sido considerada en el presente proceso como sucesora procesal de la demandante A.T.M.S.A (enajenante) por cuanto ésta le transfirió en calidad de compraventa a aquella

el bien materia de Litis, conforme es de verse del “contrato privado de compraventa de inmueble” de fecha treinta de marzo del dos mil quince obrante en fojas sesenta y uno a sesenta y tres y repetida incluyendo su cláusula adicional de fojas ciento catorce a ciento catorce a ciento dieciséis; es decir, en pleno trámite del proceso, el bien litigioso, fue transferido a un tercero. Por lo tanto, habiendo la demandada interpuesto oposición por no aceptar la variación de la relación jurídica procesal, al señalar que “*la transmisión del objeto litigioso constituye un presupuesto necesario pero no suficiente para que se produzca el cambio procesal de los litigantes*”, lo que realmente pretende es impedir que la enajenante se le excluya del proceso y que la adquirente no ingrese al proceso, hecho que no es el fin de la norma contenida en el inciso 3) del artículo 108° del código procesal civil, motivo por el cual debe declararse improcedente dicha oposición, y conforme a la citada norma, la enajenante debe mantenerse en el proceso como litisconsorte de su sucesora adquirente. Siendo así, y habiendo el *a quo* resuelto declarando infundada la oposición sin que aquello este previsto en la referida norma, debe revocarse la recurrida en dicho extremo y confirmarse en lo demás, toda vez que solamente basta que exista oposición para que la enajenante continúe en el proceso en calidad de litisconsorte de su sucesora procesal.

B DEL AUTO CONTENIDO EN RESOLUCIÓN NÚMERO NUEVE:

5 Fundamentos del auto recurrido:

Por otro lado, el *a quo*, fundamenta el auto contenido en resolución número nueve de fecha veintisiete de mayo del dos mil quince, que obra a fojas ochenta y siete en que el desalojo por ocupante precario es aquella acción reivindicatoria por excelencia que, conforme al artículo 927° del código civil, es imprescriptible, y siendo que en el presente caso, la pretensión es sobre desalojo por ocupante precario mediante el cual se solicita se le restituya a la demandante un área de terreno, por lo tanto, en aplicación del artículo mencionado, la acción deviene en imprescriptible.

6 Fundamentos del recurso de apelación:

El impugnante en su recurso denuncia que el *a quo* ha incurrido en error en el cuarto considerando, donde afirma que el desalojo por ocupante precario es

aquella acción reivindicatoria por excelencia que conforme al artículo 927° del Código Civil es imprescriptible; asimismo, ha hecho referencia a C.H.D.R, persona distinta, incluso hace alusión a los errores de las normas invocadas por su contraria T.M.S.A (1961 y 1963 del Código Civil). Por otro lado, a pesar que como se tiene dicho en la impugnada que la única parte que ofreció medio probatorios de prueba ha sido la excepcionante a efecto de que se tome en cuenta el tiempo, después del que pretende iniciar esta demanda de desalojo por precario, habiendo transcurrido el plazo mayor de diez años.

7 Análisis del caso concreto en relación al auto contenido en resolución número nueve:

7.1 Como se ha señalado, en fojas trece obra la demanda interpuesta por A.T.M.S.A contra M.L.R.V sobre desalojo por ocupante precario, respecto del bien inmueble de 42.6 m² que corresponde a un área mayor inscrito en los Registros Públicos de Cañete.

7.2 Admitida a trámite la referida demanda, la demandada mediante escrito de fojas treinta y ocho, contesta la demanda y deduce la excepción de prescripción extintiva, sustentado esencialmente en que dicha excepción procede cuando se pretende repeler una pretensión por el transcurso del tiempo, es decir que el autor conserva su derecho como una obligación natural, pero que por el tiempo transcurrido no puede interponer su acción. Además señala que, estando a lo establecido en el artículo 1993° del código civil, en donde se expresa que el inicio del plazo de prescripción comienza a correr desde el día en que pueda ejercitar la acción y continua contra los sucesores del titular del derecho, en el presente caso, la fecha de inicio del plazo deberá computarse desde la fecha de la posesión que ha iniciado el accionante, es decir desde el año de mil novecientos cuarenta y cinco, fecha en la que aún estaba con vida el señor C.H.D.R, consecuentemente de ahí a la fecha han transcurrido más de sesenta y cuatro años en la posesión del inmueble, por lo que a la fecha de presentación de la demanda, el tipo de acción interpuesta contra la recurrente se encuentra totalmente extinguida.

7.3 De lo señalado precedentemente, se tiene que la pretensión es una de desalojo por ocupante precario, teniendo como objetivo la recuperación del

bien inmueble materia de Litis que, según refiere la demandante, le pertenece por considerarse propietario del mismo.

7.4 En ese sentido cabe señalar que la acción sobre desalojo como es el presente caso no prescribe porque es una acción inherente al derecho de propiedad y consecuentemente, la imprescriptibilidad de que goza la acción reivindicatoria conforme lo prescribe en el artículo 927° del código civil, es de aplicación extensiva al caso de desalojo.

7.5 por otro lado, cabe señalar que en el primer considerando del auto recurrido, el a quo ha expuesto los argumentos del escrito del excepcionante, quien hizo referencia que está en posesión del bien materia de Litis “*desde el año 1945 en el que aún estaba con vida el señor C.H.D.R*”; asimismo en el quinto considerando, a manera de conclusión, el a quo ha señalado que dicha persona no es parte en el proceso; además, que al momento de absolver la excepción la demandante A.T.M ha invocado los artículos 1963 y 1961 del código civil que no tiene ninguna relación con la excepción de prescripción extintiva, por cuanto regulan otra institución denominado promesa unilateral. En este sentido es de señalar, que los autores de dichos argumentos han sido la parte demandada al argumentar su excepción, y la parte demandante al absolverla, más no que el a quo haya incurrido en error, porque éste lo único que hizo fue hacer referencia de aquellos argumentos, más no que haya razonado en forma incongruente. Siendo así, debe confirmarse el auto recurrido.

C DE LA SENTENCIA:

8 Fundamentos de la sentencia impugnada:

De la lectura del fallo en revisión que corre a fojas ciento treinta y seis, se observa que el a quo ampara la demanda, la demanda, al concluir que la demandante A.T.M.S.A ha acreditado tener título de dominio inscrito en los registros públicos sobre un área de mayor extensión, el cual forma parte el predio sub Litis; identificado como lote número uno del sub lote “C” de un área de 42.46 metros cuadrados, el cual se encuentra ocupado por la demanda conforme se ha verificado en la inspección judicial contrastado con los planos obrante en autos; asimismo, señala que la parte demandante y solo ha basado

su defensa en que no es precaria porque ha suscrito con la demandante un contrato de arrendamiento.

9 Fundamentos del recurso de apelación de sentencia:

Sustentando su impugnación que corre a fojas ciento cuarenta y seis, la demandada replica: a) que, en el noveno considerando, el magistrado razona haciendo comparaciones, pero no se puede olvidar que la valoración tiene que hacerle mientras tenga como admitida una prueba, pero al analizar señala que ambas partes sostienen la existencia de un contrato, pero la demandante A.T.M.S.A, nunca ha presentado contrato alguno; y lo que se tiene probado a través de la copia de contrato es un inmueble que he mantenido desde sus inicios de un área de dieciséis metros cuadrados, pero nunca ha tenido en arrendamiento el área de 42.46 m², menos el lote uno de la manzana C, inscrito en la partida P17063233 de la panamericana sur Km. 143.5; b) que, la casación citada por el a quo, no hace otra cosa que definir una interpretación del artículo 911° del código civil en relación a la conceptualización de la figura jurídica del precario, al respecto creemos que hay una interpretación errónea, debido a que en el presente caso la misma accionante, les invita a verificar la existencia de contrato de alquiler, menciona uno, pero es evidente que hay más de uno, de eso se ha encargado la parte emplazada, por lo que se puede concluir que la recurrente tiene documentos suficientes para acreditar el pleno derecho de ejercer mi derecho a poseer. Además, la segunda casación citada N° 3251-2012 – Ayacucho, es más evidente la interpretación errónea, dado que el fundamento N° 10.5 de la impugnada se ha señalado los presupuestos que debe concurrir para que se considere fundada una sentencia bajo ésta causal de precario; c) en el punto 11.1 aparece anotado la ficha registral que da pie a ésta pretensión, pero lo que no explica es que ese registro de una partida inscrita P17063233 no sólo corresponde a un área mayor a la reclamada, sino que ésta inscripción es reciente, lo que no inspira seguridad respecto al predio corresponde a la accionante; d) Que la resolución número diez dictada en audiencia, mediante el cual se admite prueba de oficio, no ha sido motivada; que ha servido para acreditar la propiedad del actor, y como prueba de oficio se ingresa un contrato a favor de la sucesora procesal; e) que, en la inspección

judicial no pudo determinarse la medición exacta el predio reclamado por la demandante, motivo por el cual se dejó constancia que como el predio era irregular se requería de una medición más precisa para determinar el área real; y sin embargo, no se convocó una continuación de audiencia para habilitar la medición requerida; y, f) que, no se le ha concedido la oportunidad de poder informar oralmente, lesionándose su derecho a la defensa.

FUNDAMENTOS DE LA SALA

10 De la pretensión:

De la demanda de desalojo por ocupación precaria que corre de fojas trece al diecisiete, fluye que la demandante A.T.M.S.A solicitase ordene a la demandada M.L.R.V, desocupe el predio ubicado en lote uno que corresponde a un área mayor del sub lote “C” inscrito en la partida P17063233, ubicado en la panamericana sur Km 143.5 Distrito de San Vicente, de un área de 42.6 m². Sustentando su pretensión, alega que si bien es cierto con la demandada suscribió un contrato de alquiler de arrendamiento con fecha treinta y uno de diciembre del año dos mil cuatro sobre un área de dieciséis metros cuadrados resulta que dicho contrato a fenecido hace diez años, sin embargo sin embargo la demandada sigue ocupando dicho predio pero con un área mayor de 42.46 metros cuadrados.

11 De la condición de precaria de la demandada:

11.1 La demandada al apelar la sentencia, denuncia que no tiene la calidad de precaria por haber suscrito un contrato de arrendamiento con la demandante; al respecto se debe señalar que la demandante en su demanda indica haber suscrito con la demandada un contrato de alquiler de arrendamiento el treinta y uno de diciembre del año dos mil cuatro, sobre un área de dieciséis metros cuadrados. Argumentos que es aceptado (en la excepción) por la emplazada al señalar que si suscribió un contrato de arrendamiento que regiría del primero de octubre del dos mil tres con duración hasta el treinta y uno de marzo del dos mil tres y que a fecha han transcurrido más de diez años.

11.2 En relación a ello es de señalar que, de ambas versiones se observa que se refiere a contratos con fechas distintas. Además, la demandada al contestar la demanda ajunta el “Contrato de Arrendamiento” de fecha veintisiete de

setiembre del dos mil dos (fojas treinta y cuatro) a que hace alusión, en el que en su *primera cláusula* se señala que la Empresa A.T.M.S.A es propietaria del espacio de terreno ubicado frente a la Panamericana Sur, y que dicho terreno ha sido separado en puestos de venta, siendo uno de ellos el que tiene las siguientes colindancias: por el frente colinda con la Panamericana Sur y tiene 4.00 metros lineales; por la derecha entrando con 4.00 metros lineales; por la izquierda entrando colinda con un pasadizo con 4.00 metros lineales; por el fondo colinda con terreno de la empresa y mide 4.00 metros lineales, haciendo un total de dieciséis metros cuadrados. Bien inmueble (*segunda cláusula*) que es arrendada a favor de M.L.R.V, desde (*tercera cláusula*) el primero de octubre del dos mil dos hasta el treinta y uno de marzo del dos mil tres, por la suma de ciento cincuenta nuevos soles (*cláusula cuarta*), señalando además (*cláusula novena*): “Será causa de rescisión inmediata sin previo aviso por parte de la Empresa en incumplimiento de por lo menos tres meses del monto estipulado por el alquiler”.

11.3 Como es de observarse, dicho “ Contrato de Arrendamiento”, es un documento privado, suscrito por Eduardo Evaristo Lázaro Girón el calidad de Gerente General de la Empresa demandante A.T.M.S.A con la demandada por un área de dieciséis metros cuadrados, cuya vigencia es de seis meses; el mismo que no contiene fecha cierta, ni firmas certificadas notarialmente, ni mucho menos se encuentra registrado en los registros públicos, y el área contenido en él (16m²), difiere totalmente del área señalada en la demanda que es de 42.46 m², lote 01 que corresponde a un área mayor del sub lote C, de 1,811.20 m² inscrito en la partida P17063233. Motivo por el cual, éste documento no puede acreditar la condición de arrendataria de la demandada en el área materia de desalojo; más aún que dicho contrato ya ha fenecido por cuanto a operado la rescisión inmediata y sin previo aviso, conforme a lo estipulado en su cláusula novena. Por tanto, es de observarse que, en el acervo probatorio obtenido dentro del proceso, se evidencia que solamente se ha tenido a la vista éste último documento a que se refiere la demandada, y siendo así, mal puede el apelante argumentar en su recurso que se ha valorado otros contratos.

11.4 Condición de precaria de la demandada que es reafirmada cuando la demandante transfiere (fojas sesenta y uno, ciento seis y de cierto catorce a ciento diecisiete) mediante “Contrato Privado de Compraventa de Inmueble” de fecha treinta de marzo del dos mil quince, con firma legalizada por ante Notario Público de Cañete con fecha veintiuno de abril del dos mil quince, a favor de A.M.S.P, el bien materia de Litis (42.46m²) quien ha sido integrada a la relación procesal en el presente proceso.

11.5 En este sentido, es de indicar que el desalojo por ocupación precaria es una acción real, por el cual el propietario de un bien inmueble que no posee, en el ejercicio del *ius vindicandi* solicita al órgano judicial que ordene a quien lo detenta le haga entrega por carecer de causa legítima para poseerlo, prescribiendo el artículo 923° del Código Civil que “*La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien*”.

12 De las sentencias casatorias invocadas en la recurrida:

El *a quo* a efecto de complementar sus argumentos jurídicos en la parte considerativa ha invocado el fundamento cincuenta y uno de la Casación N° 2195-2011- Ucayali, relacionado a la interpretación del artículo 911° del Código Civil que establece de una manera clara y uniforme la conceptualización de la figura jurídica del precario.

13 Medios Probatorios de Oficio

13.1 De conformidad con el artículo 194° del Código Procesal Civil, excepcionalmente, cuando los medios probatorios ofrecidos por las partes sean insuficientes para formar convicción el Juez de Primera o de Segunda Instancia, ordenará la actuación de los medios probatorios adicionales y pertinentes que considere necesarios para formar convicción y resolver la controversia, siempre que la fuente de prueba haya sido criada por las partes en el proceso.

13.2 En el recurso de apelación de sentencia, la demandada ha cuestionado el ejercicio de las facultades probatorias del juez de primera instancia, en el sentido que está decisión habría favorecido al interés de la parte demandante; y al respecto, tenemos que la incorporación de medios probatorios de oficio se produjo durante la precitada Audiencia Única, sin que aparezca del Acta

respectiva que la parte demandada haya dejado constancia de su disconformidad u objeción alguna, tampoco se aprecia que luego se haya presentado algún recurso cuestionando la decisión del juez *a quo*.

13.3 Sin perjuicio de lo antes razonado, es de señalar que la única prueba incorporada de oficio al proceso, es la inspección judicial, sustentándose ésta decisión en que resulta necesario a efecto de tener mayor apreciación del bien materia de desalojo. No requiriéndose de una extensa explicación para ello, toda vez que para la motivación de una resolución puede ser con argumentos concisos, como el presente caso ha sucedido.

14 Área del Predio en Litigio

En lo que concierne a la presunta área irregular del bien materia de Litis, en el acta de diligencia de inspección judicial que obra a fojas ciento veintiuno a ciento veintitrés, no se aprecia que se haya dejado constancia alguna sobre la irregularidad del terreno materia de Litis; muy por el contrario, en dicha acta aparece que el a quo después de las mediciones aproximadas, señaló que el bien tiene un área de 42.46 m².

15 Derecho de alegato:

15.1 También arguye la apelante que existe violación al debido proceso y concretamente su derechos a la defensa porque no se le dio la oportunidad de expresar su alegato final.

15.2 Luego de realizada la inspección judicial no se convocó a las partes para continuar con la audiencia única porque ya no existía pruebas para actuar, empero se emitió la resolución número catorce de fecha trece de julio del dos mil quince obrante en foja ciento treinta y cinco, mediante el cual se pone en conocimiento de las partes que los autos estaban expedidos para sentenciar.

16 Titularidad de la Demandante:

16.1 La titularidad que alega la accionante sobre bienes materia de su pretensión se encuentra probado con la copia literal legalizada notarialmente obrante en fojas quince y dieciséis, expedida por el registrador de la Zona Registral N° IX- sede Lima, donde se observa que A.T.M.S.A es titular de la parcela sub lote "C" del código Catastral del sector Montalván Proyecto Tercer Mundo Valle Cañete P17063233, asiento N° 00001, con un área de 1811.20

m². Parcela que ha sido desmembrada, conforme aparece de la memoria descriptiva y plano respectivo de fojas ocho y diez respectivamente. En dicha memoria descriptiva aparece que la demandante A.T.M.S.A. es propietaria de dicho predio sub lote “C” Montalván, ubicado en Panamericana Sur sin número – Altura del Kilómetro 143.50, del distrito de San Vicente, Provincia de Cañete y Departamento de Lima.

16.2 Bien que ha sido transferido por la demandante a A.M.S.P mediante documento de compraventa, siendo así, debe tenerse por nueva titular de dicho predio a la citada persona, quien ha venido participando como sucesora procesal de la demandante, conforme aparece de la resolución número seis que obra a fojas setenta y cuatro, mediante el cual se le incorporó al proceso como sucesora procesal de la parte demandante, conservándose la participación de la actora inicial en la calidad de litisconsorte.

17 Precariedad de la Demandada

Al contestar la demanda, la demandada señaló que no era precaria porque tiene contrato de arrendamiento con la demandante; sin embargo, dicha versión ha sido desvirtuada durante la secuela del proceso; en esas condiciones es evidente que carece de autorización de su titular para poseer dicho predio y tampoco ostenta resolución judicial o título extendido por tercero legitimado que le habilite poseer el predio en Litis; de modo que, su condición de precaria también se encuentra acreditada.

Por las consideraciones expuestas; **SE RESUELVE:**

1° REVOCAR el auto contenido en la resolución número siete dictada en audiencia única de fecha veintisiete de mayo del dos mil quince, en el extremo que resuelve declara **infundada** la oposición, y **REFORMANDOLA** en dicho extremo, **DECLARARON IMPROCEDENTE** la oposición interpuesta por M.L.R.V, y se **CONFIRMA** lo demás que contiene la recurrida;

2° CONFIRMAR el auto contenido en la resolución número nueva, de fecha veintisiete de mayo del dos mil quince que declara **INFUNDADA** la excepción de prescripción extintiva deducida por la demandad M.L.R.V.; con los demás que contiene la recurrida; y,

3° CONFRIMAR la Sentencia contenida en la resolución número quince de fecha primero de setiembre del dos mil quince, que declara **FUNDADA** la demanda interpuesta por A.T.M.S.A; y en consecuencia, **ORDENA** que la demandada M.L.R.V. desocupe y restituya el bien materia de Litis a la demandante litisconsorte necesario A.M.S.P, ubicado en Panamericana Sur – Altura del Kilómetro 143.50 Distrito de San Vicente, Provincia de Cañete y departamento de Lima, Lote número uno del Sub – lote “C”, de un área de 42.46 metros cuadrados; con lo demás que contiene la recurrida.

Notifíquese y devuélvase al juzgado de origen. En los seguidos por A.T.M. contra M.L.R.V sobre Desalojo por Ocupante Precario. Juez Superior Ponente, doctor F.E.R.C.