



**UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES DE  
CHIMBOTE  
FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**CALIDAD DE LA SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA  
INSTANCIA SOBRE DESALOJO (OCUPACIÓN  
PRECARIA); EXPEDIENTE N° 00552-2020-0-1801-JR-CI-14;  
DISTRITO JUDICIAL DE LIMA. 2023**

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

**AUTOR  
RUIZ MONTAÑEZ JAIME EDUARDO  
ORCID: 0000-0003-1234-0419**

**ASESORA  
MUÑOZ ROSAS DIONEE LOAYZA  
ORCID: 0000-0002-9773-1322**

**CHIMBOTE, PERÚ**

**2023**



**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**ACTA N° 0024-068-2024 DE SUSTENTACIÓN DEL INFORME DE TESIS**

En la Ciudad de **Chimbote** Siendo las **19:20** horas del día **24** de **Enero** del **2024** y estando lo dispuesto en el Reglamento de Investigación (Versión Vigente) ULADECH-CATÓLICA en su Artículo 34º, los miembros del Jurado de Investigación de tesis de la Escuela Profesional de **DERECHO**, conformado por:

**MERCHAN GORDILLO MARIO AUGUSTO** Presidente  
**LIVIA ROBALINO WILMA YECELA** Miembro  
**GUIDINO VALDERRAMA ELVIS MARLON** Miembro  
**Mgtr. MUÑOZ ROSAS DIONEE LOAYZA** Asesor

Se reunieron para evaluar la sustentación del informe de tesis: **CALIDAD DE LA SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO (OCUPACIÓN PRECARIA); EXPEDIENTE N° 00552-2020-0-1801-JR-CI-14; DISTRITO JUDICIAL DE LIMA. 2023**

**Presentada Por :**  
(6606122035) **RUIZ MONTAÑEZ JAIME EDUARDO**

Luego de la presentación del autor(a) y las deliberaciones, el Jurado de Investigación acordó: **APROBAR** por **MAYORIA**, la tesis, con el calificativo de **13**, quedando expedito/a el/la Bachiller para optar el TITULO PROFESIONAL de **Abogado**.

Los miembros del Jurado de Investigación firman a continuación dando fe de las conclusiones del acta:

**MERCHAN GORDILLO MARIO AUGUSTO**  
Presidente

**LIVIA ROBALINO WILMA YECELA**  
Miembro

**GUIDINO VALDERRAMA ELVIS MARLON**  
Miembro

**Mgtr. MUÑOZ ROSAS DIONEE LOAYZA**  
Asesor



## CONSTANCIA DE EVALUACIÓN DE ORIGINALIDAD

La responsable de la Unidad de Integridad Científica, ha monitorizado la evaluación de la originalidad de la tesis titulada: CALIDAD DE LA SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO (OCUPACIÓN PRECARIA); EXPEDIENTE N° 00552-2020-0-1801-JR-CI-14; DISTRITO JUDICIAL DE LIMA. 2023 Del (de la) estudiante RUIZ MONTAÑEZ JAIME EDUARDO, asesorado por MUÑOZ ROSAS DIONEE LOAYZA se ha revisado y constató que la investigación tiene un índice de similitud de 8% según el reporte de originalidad del programa Turnitin.

Por lo tanto, dichas coincidencias detectadas no constituyen plagio y la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote.

Cabe resaltar que el turnitin brinda información referencial sobre el porcentaje de similitud, más no es objeto oficial para determinar copia o plagio, si sucediera toda la responsabilidad recaerá en el estudiante.

Chimbote, 13 de Febrero del 2024



Mgtr. Roxana Torres Guzman  
RESPONSABLE DE UNIDAD DE INTEGRIDAD CIENTÍFICA

## **AGRADECIMIENTO**

### **A Dios:**

Por haberme acompañado y guiado a lo largo de mi carrera, por ser mi fortaleza en momentos de debilidad y por brindarme una vida llena de aprendizajes, experiencias y sobre todo felicidad.

### **A mis padres:**

A mis amados padres, John Ruiz y Hanyely Montañez, cuyo amor, apoyo incondicional y sabiduría han sido la luz que ha guiado cada paso de mi viaje académico. Su dedicación y sacrificios han sido la fuente de mi inspiración y fortaleza. Este logro no hubiera sido posible sin su constante aliento y confianza en mí. Les dedico esta tesis como expresión de gratitud y amor eterno.

### **A mis hermanos:**

A mis amados hermanos Jessica Hanyely, Katherine Elizabeth y John Alberto, para quienes este logro profesional les sirva de inspiración en el logro de sus aspiraciones y metas trazadas Muchas gracias.

*Jaime Eduardo Ruiz Montañez.*

## **DEDICATORIA**

**A mis amores incondicionales Bely Lizarbe y Meredith Ruiz:**

En el trayecto de alcanzar este logro significativo en mi carrera, quiero dedicar este momento a las dos personas que han sido mi mayor inspiración y sostén: mi amada esposa, Bely, y mi querida hija, Meredith.

Este título no solo representa mis logros académicos, sino también el amor, sacrificio y comprensión que ambas han compartido conmigo en este viaje. Gracias por ser mi pilar y mi motivación constante.

*Jaime Eduardo Ruiz Montañez*

## ÍNDICE GENERAL

	<b>Pág</b>
Carátula.....	I
Jurado evaluado.....	II
Reporte turnitin.....	III
Agradecimiento .....	IV
Dedicatoria.....	V
Índice general .....	VI
Índice de resultados .....	X
Resumen .....	XI
Abstract.....	XII
<b>I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1. Descripción del problema .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2. Formulación del problema.....</b>	<b>2</b>
<b>1.3. Objetivos.....</b>	<b>2</b>
<b>1.4. Justificación.....</b>	<b>3</b>
<b>II. MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1. Antecedentes .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2. Bases teóricas .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2.1. La posesión.....</b>	<b>6</b>
2.2.1.1. La posesión en el código civil.....	6
2.2.1.2. Elementos.....	7
2.2.1.3. Clases de posesión.....	7
2.2.1.3.1. Posesión mediata.....	7
2.2.1.3.2. Posesión inmediata.....	8
2.2.1.3.3. Posesión legítima.....	8
2.2.1.3.4. Posesión ilegítima.....	9
2.2.1.3.4.1. Posesión ilegítima de buena fe.....	9
2.2.1.3.4.2. Posesión ilegítima de mala fe.....	9

2.2.1.3.4.3. Diferencias posesión ilegítima de mala y buena fe.....	9
2.2.1.3.5. La posesión precaria.....	10
<b>2.2.2. Proceso de desalojo.....</b>	<b>10</b>
2.2.2.1. Concepto.....	10
2.2.2.2. Propósito.....	11
2.2.2.3. La naturaleza de la acción.....	11
2.2.2.4. Los requisitos para que proceda la acción.....	12
2.2.2.5. Los bienes respecto a los cuales procede el desalojo.....	12
2.2.2.6. La vía procedimental.....	12
2.2.2.7. El juez competente.....	12
2.2.2.8. El sujeto activo.....	12
2.2.2.9. El sujeto pasivo.....	13
2.2.2.10. El lanzamiento.....	13
2.2.2.11. Medios probatorios.....	13
<b>2.2.3. El proceso sumarísimo.....</b>	<b>14</b>
2.2.3.1. Concepto.....	14
2.2.3.2. Características.....	15
2.2.3.3. Competencia.....	15
<b>2.2.4. La sentencia.....</b>	<b>16</b>
2.2.4.1. Concepto.....	16
2.2.4.2. Estructura.....	17
2.2.4.2.1. Parte expositiva.....	17
2.2.4.2.2. Parte considerativa.....	18
2.2.4.2.3. Parte resolutive.....	18
2.2.4.3. Clases.....	19
2.2.4.3.1. Declarativas.....	19
2.2.4.3.2. Constitutivas.....	19
2.2.4.3.3. De condena.....	20
2.2.4.4. La sentencia en el reglamento del IV pleno casatorio civil (casación 2195-2011, ucayali) .....	21

<b>2.2.5. La motivación en la sentencia.....</b>	<b>22</b>
2.2.5.1. Concepto.....	22
2.2.5.2. La motivación según el art. 139 inc. 5 de la constitución.....	23
2.2.5.3. Clases de motivación.....	23
<b>2.2.6. El principio de congruencia.....</b>	<b>25</b>
2.2.6.1. Concepto.....	25
2.2.6.2. Fundamentos.....	26
2.2.6.2.1. Congruencia con los sujetos.....	26
2.2.6.2.2. Congruencia con el objetivo.....	26
2.2.6.2.3. Congruencia respecto de la causa.....	26
2.2.6.3. Límites de la congruencia.....	26
2.2.6.3.1. El principio iura novit curia.....	26
2.2.6.3.2. La flexibilización de la congruencia.....	27
2.2.6.4. La incongruencia.....	28
2.2.6.4.1. Incongruencia por ultra petita.....	28
2.2.6.4.2. Incongruencia por extra petita.....	28
2.2.6.4.3. Incongruencia por citra petita.....	28
2.2.6.5. La claridad o lenguaje jurídico.....	29
2.2.6.6. La sana crítica.....	29
2.2.6.7. Las máximas de la experiencia.....	29
<b>2.3. Hipótesis .....</b>	<b>30</b>
<b>2.4. Marco conceptual .....</b>	<b>30</b>
<b>III. METODOLOGÍA.....</b>	<b>32</b>
3.1. Nivel, tipo y diseño de investigación .....	32
3.2. Unidad de análisis.....	33
3.3. Variables. Definición y operacionalización.....	33
3.4 Técnica e instrumentos de recolección de información .....	34
3.5. Método de análisis de datos.....	35
3.5 Aspectos éticos .....	35
<b>IV. RESULTADOS.....</b>	<b>36</b>

<b>V. DISCUSIÓN</b> .....	40
<b>VI. CONCLUSIONES</b> .....	42
<b>VII. RECOMENDACIONES</b> .....	44
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	45
<b>ANEXOS</b> .....	52
Anexo 01. Matriz de consistencia.....	53
Anexo 02. Sentencias examinadas – Evidencia empírica de la variable en estudio.....	54
Anexo 03. Representación de la definición y operacionalización de la variable en estudio.....	67
Anexo 04. Instrumento de recolección de información.....	75
Anexo 05. Representación del método de recojo, sistematización de datos para obtener los resultados.....	80
Anexo 06. Declaración de compromiso ético y no plagio.....	117
Anexo 07. Evidencias de la ejecución del trabajo .....	118

## ÍNDICE DE RESULTADOS

Calidad de la sentencia de primera instancia.....	36
Calidad de la sentencia de segunda instancia.....	38

## RESUMEN

El objetivo de la investigación es: Determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 00552-2020-0-1801-JR-CI-14; Distrito Judicial de Lima. 2023. Es de tipo cualitativo; nivel descriptivo, diseño no experimental, transversal y retrospectivo; las técnicas aplicadas son la observación y el análisis de contenido y el instrumento una lista de cotejo. En los resultados la parte expositiva, considerativa y resolutive de las sentencias de primera y segunda instancia son: muy alta, muy alta, y muy alta; y muy alta, muy alta, y muy alta. En conclusión, ambas sentencias se ubicaron en el rango de muy alta; respectivamente. En el proceso se declaró: fundada la demanda, y se ordenó que la parte demandada desaloje el inmueble y se haga entrega al demandante.

**Palabras clave:** calidad, de la motivación, de la sentencia.

## ABSTRACT

The objective of the investigation is: Determine the quality of the first and second instance rulings on eviction according to the relevant regulatory, doctrinal and jurisprudential parameters, in file No. 00552-2020-0-1801-JR-CI-14; Judicial District of Lima. 2023. It is qualitative; descriptive level, non-experimental, transversal and retrospective design; The techniques applied are observation and content analysis and the instrument is a checklist. In the results, the expository, consideration and resolution part of the first and second instance sentences are: very high, very high, and very high; and very high, very high, and very high. In conclusion, both sentences were in the very high range; respectively. In the process, the claim was declared founded, and it was ordered that the defendant vacate the property and deliver it to the plaintiff.

**Key words:** quality, of the motivation, of the sentence.

## **I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **1.1. Descripción del problema**

Partiendo de una visión tradicional del proceso de desalojo por ocupación precaria, el poseedor siempre ha sido considerado como la parte débil de la relación jurídica y, por tanto, merecedor de especial cuidado y protección. El poderoso reclamante contra el ocupante endeble. Así, se entendía que el primero podía abusar de su derecho a desalojar al segundo, quien injustamente tendría que retirarse del inmueble en el que probablemente había vivido muchos años y buscar, con mucha dificultad, otro lugar donde instalarse.

La imagen mental inmediata es la de un titular inescrupuloso contra un ocupante desvalido. Algún principio de justicia ordena entonces que el derecho a poseer del demandante sea aplazado, que el remedio para proteger la titularidad no sea aplicado de inmediato o que finalmente la falta de restitución en esas circunstancias no revista de mayor importancia para el sistema jurídico. Se prefiere, en buena cuenta, mantener el statu quo posesorio a resolver la urgencia de que el predio retorne a quien prueba tener una titularidad sobre él.

El tema que nos ocupa se trata de un esfuerzo judicial para darle un enfoque distinto al problema del desalojo por ocupación precaria. Se brinda una respuesta diferente a la pregunta sobre quién debe ser sujeto de protección especial en este proceso y, en definitiva, cuál debe ser la aspiración legal de nuestro ordenamiento: ¿debe ofrecerse una tutela rápida y eficaz a quien tiene derecho a la posesión sobre el predio o debe cautelarse la posesión actual hasta que esta sea vencida en largos y complejos procesos judiciales que diluciden todo el fenómeno posesorio y los elementos asociados a él? En otras palabras, ¿debe promoverse o limitarse el proceso de desalojo?

El Cuarto Pleno Casatorio Civil de fecha 14 de agosto de 2013 ha renovado la visión judicial de este problema, prefiriendo otorgar una tutela urgente de la titularidad que procura el retorno del bien. Con esta nueva lectura jurisprudencial se permite que, a través de un examen preliminar de la controversia, se haga efectivo el derecho a la posesión, sin perjuicio de que luego pueda revisarse la solución tomada en un proceso más largo. Sin duda significa un importante voto de confianza al proceso de desalojo en nuestro sistema.

En su afán de uniformizar la figura del precario en el ordenamiento peruano y evitar mayores

discusiones al respecto, el Cuarto Pleno Casatorio Civil ha establecido un mecanismo de protección que pretende ser rápido y efectivo para defender el derecho del propietario, del administrador o de todo aquel que se considere que tiene derecho a la restitución de un predio (titulares en general), eliminando cualquier traba en el camino que pudiese prolongar innecesariamente el remedio legal de la restitución (Del Risco, 2016).

## **1.2 Formulación del problema**

¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo; según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes expediente N° 00552-2020-0-1801-JR-CI-14; Distrito Judicial de Lima, 2023?

## **1.3 Objetivo general y específico**

### **General**

Determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo; según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes expediente N° 00552-2020-0-1801-JR-CI-14; Distrito Judicial de Lima. 2023

### **Específico**

- Determinar la calidad de la sentencia de primera instancia sobre desalojo, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado.
- Determinar la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado.

#### **1.4 Justificación**

Aunque el planteamiento efectuado en el Cuarto Pleno Casatorio no agota la materia, consideramos loable su finalidad de proporcionar predictibilidad y seguridad jurídica en nuestro sistema en relación con las ocupaciones ilegítimas.

Es importante reconocer que este es un primer paso y que aún queda mucho por avanzar. No solo es necesario supervisar rigurosamente su aplicación correcta, sino que también es esencial complementar el pleno con otras medidas que transformen el desalojo en una auténtica herramienta de protección para los derechos posesorios. La administración de justicia en estos casos no debería prolongarse durante años, y se requiere la implementación de incentivos económicos que desalienten la perpetuación y expansión de las posesiones precarias en nuestro país. (Del Risco, 2016)

## **II. MARCO TEÓRICO**

### **2.1. Antecedentes**

#### **2.1.1. Internacionales**

**Rojas (2019)** en su tesis para la obtención de su grado de maestría en la Universidad de Chile, titulada “Análisis jurisprudencial de los títulos que los tribunales superiores de justicia han reconocido al precarista (2005-2018)” tuvo como objetivo demostrar en esta presentación, el desarrollo de la acción de precario que ha sido eminentemente jurisprudencial, dada la falta de una regulación y normativa más amplia. Es por ello que con frecuencia se generan contradicciones en la interpretación de su ámbito de aplicación y sus requisitos, los que han sido altamente analizados en el desarrollo de esta memoria. La metodología utilizada fue mixta, es decir cualitativa y cuantitativa. Y su conclusión fue que la regulación de los procesos de ocupación precaria, presentan desventajas como lo es la demora judicial y la correcta identificación para la presentación de la demanda en el órgano competente y el cumplimiento de requisitos.

**Torres, T. (2019)** elaboró la Tesis para obtener el grado de maestría, titulada “Desalojos forzosos en Chile con miras al Derecho Internacional de Derechos Humanos” el objetivo fue: Indicar cuáles son los parámetros internacionales respecto de los desalojos forzosos y analizar la normativa existente en Chile que los regula, siendo su metodología el uso de datos recolectados de los desalojos dados en Chile, proviniendo de un estudio de tipo exploratorio y sus conclusiones fueron: i) Como primer asunto preocupante aparece la falta de regulación y control que existe respecto del actuar de las autoridades de orden y seguridad para proceder a los desalojos cuando estos son requeridos por orden judicial o por orden administrativo. Al no existir un marco legal específico, queda a la arbitrariedad de quien está a cargo del proceso el horario en que se realizará, si se comunica con otras entidades, y si cautela en especial los derechos de personas en situación de vulnerabilidad, entre otros asuntos. Lo anterior nos lleva a concluir que es posible que, tanto en los desalojos de terrenos privados como públicos, se incumplan con los estándares internacionales y se constituyan como forzosos, afectando la dignidad de las personas que son objeto de ellos. ii) Es de público conocimiento que, en algunos de estos procedimientos de 8 desalojos, incluso en los de terrenos de dominio público,

se hacía (o hace) uso desmedido de la fuerza en contra de personas indefensas, lo que ha sido visibilizado por la prensa nacional. Y en general, dichos desalojos ocurren respecto de personas en situación de vulnerabilidad económica, con baja escolaridad, y pocas posibilidades de defenderse o ejercer alguna acción en su protección.

### **2.1.2. Antecedentes nacionales**

**López (2022)** Desarrollo el estudio denominado “Desalojo por ocupación precaria en el distrito de Villa el Salvador” el objetivo fue: Armonizar las relaciones contractuales de los arrendantes e inquilinos, porque la vivienda es un derecho irrenunciable de un ciudadano, los datos fueron recolectados de: la doctrina sobre las causas de precariedad indicando que la posesión es ejercida con un título o un título fenecido, donde el artículo no tiene aclarado sobre un título caduco y existiendo la imprecisión en la ley, se trata de un estudio de tipo: básico y nivel exploratorio y formuló las siguientes conclusiones: (i) Los contratos de arrendamientos dentro de un lapso establecido, cuando es requerido que el inmueble de parte del arrendador en la caducidad del plazo del contrato, no se convierta en un estado precario del arrendatario porque el título no expira, quedando como pendiente la obligación de liquidar y la posesión siendo de naturaleza no legítima. (ii) Por consiguiente, no cumple con las causas de precariedad indicando que la posesión es ejercida con un título o un título fenecido, donde el artículo no tiene aclarado sobre un título caduco y existiendo la imprecisión en la ley.

**Tapia (2021)** llevo a cabo el estudio titulado “Modificación de la legitimidad pasiva en el proceso de desalojo para asegurar el derecho a la propiedad y posesión en el Perú” el objetivo fue: proponer la unificación de criterio y modificación de la legitimidad pasiva en el proceso de desalojo en el Perú, los datos fueron recolectados de: la aplicación de la encuesta a profesionales de derecho, se trata de un estudio de tipo: básico–aplicado, con diseño no experimental y sus conclusiones fueron: (i) En la presente investigación se ha planteado una propuesta legislativa mediante la cual se pretende dar solución a la desnaturalización que a la fecha viene sufriendo el proceso de desalojo, asimismo mediante la presente va a determinar la diferencia entre el proceso de desalojo y de reivindicación, dirigidos a proteger el derecho de

posesión y propiedad respectivamente, ambos con naturalezas diferentes, estructuras diferentes y con tiempos de duración diferentes; siendo que el proceso de desalojo está diseñado como uno sumario, ligero y cuyo tiempo de realización estimado debería ser de 5 meses, caso contrario al de reivindicación. (ii) Respecto al diagnóstico del estado actual de la propiedad y posesión frente al proceso de desalojo, se identificó que ambos derechos se ejecutaban a través del actual proceso de desalojo, no respetando la naturaleza y características especiales de cada uno, situación a la que se había llegado a raíz de los pronunciamientos del IV y IX pleno Casatorio Civil.

## **2.2. Bases teóricas**

### **2.2.1. La posesión**

Para Aguilar (2008) La posesión o tendencia material de una cosa es una situación o estado de hecho, una es el derecho a adquirir la posesión y otra el derecho a retener o recuperar la posesión. El que es titular de un derecho que lo faculta a realizar actos materiales sobre una cosa, como propietario, el usufructuario o el arrendatario, entre otros tiene como consecuencia de su derecho, un derecho a la posesión de la cosa. Este derecho recibe el nombre de *ius possidendi*. En cualquier caso, todo poseedor tiene derecho a no ser perturbado en su posesión o desposeído, es decir, a ser mantenido en su posesión, mientras no se resuelva judicialmente, por sentencia que cause ejecutoria, que un tercero tiene mejor derecho para poseer. El derecho a ser conservado en la posesión se denomina *ius possessionis*. (p.31)

#### **2.2.1.1. La posesión en el código civil:**

El artículo 896 del Código Civil, que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Los atributos típicos de la propiedad son el uso, disfrute, disposición y reivindicación (artículo 923 del Código Civil), pero no son todos. En realidad, el propietario puede actuar sobre el bien del modo más amplio imaginable, siempre que no contravenga una norma prohibitiva, puede hacer todo lo que no le esté prohibido. Habrá posesión, cualquiera sea la conducta sobre el bien, en tanto el comportamiento de la persona corresponda al ejercicio de algún atributo del dominio. De ahí que la posesión no solo se

genera para quien actúa como dueño, sino también para cualquiera que realiza la explotación económica del bien, incluso como acto temporal desmembrado de la propiedad.

### **2.2.1.2. Elementos**

#### **a) Corpus**

Consiste en un tener. La posesión es una situación de hecho: la tenencia de la cosa (*possessio corpore*). Solo basta el hecho de tener el bien, mostrar respecto de este un afeñoramiento, dándole el matiz económico. Es el *corpus*, la relación exterior entre el poseedor y la cosa. Implica un control sobre el bien. Se considera que la detentación es un concepto creado por la ley. Solo se requiere al sujeto y a la cosa; el *animus domini* si bien existe no es importante; en todo caso, debe hablarse de *animus* o *affectio tenendi* (voluntad de tener). (Varsi, 2019, p.32)

#### **b) Animus**

Es la voluntad de tener la cosa. La posesión en nombre propio o posesión en concepto de dueño implica el poder de hecho que se ejerce sobre un bien determinado con la intención, por parte del sujeto, de tener la cosa o gozar del derecho como propio. Esta se diferencia de la mera tenencia o posesión en nombre ajeno. Así, detentación más *animus* es posesión, voluntad posesoria, Se resume en el *corpus* y *animus*. Ánimo de tener, *animus domini* y la tenencia de la cosa. El querer y detentar. Se expresa en la concurrencia copulativa de estos dos elementos: el intelectual (psíquico, moral) y el material (físico, corpóreo) (Varsi, 2019, p.33).

### **2.2.1.3. Clases de posesión**

#### **2.2.1.3.1. Posesión mediata**

Gonzales (2016), afirma que: La observación legal de la posesión mediata tiene como soporte la presencia de un estado posesorio superior no de carácter espiritual o ficticio, sino fundado en los eventos que la posesión permite la actuación de variadas facultades o funciones entre

ella aprovechar los frutos o conservar la cosa por persona interpuesta, lo que también denota posesión.

#### **2.2.1.3.2. Posesión inmediata**

Es aquella que se ejerce actual y temporalmente, mediante un acto derivativo que le atribuye al poseedor inmediato una determinada condición jurídica. La posesión mediata es aquella relación espiritualizada alquinos trataditas como Martin Wolf, que denomina posesión fingida que se revela en el acto derivativo en virtud del cual, el poseedor mediato confiere al poseedor inmediato, con los nombres de poseedor superior o poseedor originario y el poseedor inmediato como sub poseedor o poseedor subordinado o derivado (Vásquez, 2005, p.79).

Particularmente a lo que se refiere a posesión inmediata es que no puede propinarse por sí sola, siempre tiene que existir una mediación, por otro lado, es la que establece directa y físicamente entre el poseedor y la cosa derecho que se tiene o se disfruta.

La posesión legítima es sinónimo de posesión conforme a derecho, es decir, una posesión que se sustenta en una causa o razón justificante, que ha sido valorada y es admitida por el sistema jurídico a la posesión, se conoce como “título”. Poseer con título, entonces, equivale a poseer con derecho.

#### **2.2.1.3.3. Posesión legítima**

Es sinónimo de posesión conforme a derecho, es decir, una posesión que se sustenta en una causa o razón justificante, que ha sido valorada y es admitida por el sistema jurídico. Esta causa o razón justificante, que le otorga legitimidad a la posesión, se conoce como “título”. Poseer con título, entonces, equivale a poseer con derecho.

El propietario es un poseedor legítimo porque posee sobre el cabe de un derecho: la propiedad. El usufructuario, por su parte, sustenta su posesión en el llamado “derecho de superficie”. Quienes poseen el bien en virtud de un derecho de uso son también poseedores legítimos. El arrendatario sustenta su posesión en el derecho de crédito nacido de su contrato de

arrendamiento celebrado por el propietario. Todos ellos son poseedores legítimos porque cuentan con un derecho o título que respalde su posesión (Pasco, 2019).

#### **2.2.1.3.4. Posesión ilegítima**

Es la que presenta vicios o deficiencias sustantivas o adjetivas. El acto jurídico invalidado por la incapacidad de una de las partes; la falta de título o el título nulo; la inobservancia de las formalidades prescritas por la ley o la imposibilidad de transferir un bien determinado, son situaciones que tipifican esta clase de posesión (Arias. M, 2011, p.117).

##### **2.2.1.3.4.1. Posesión ilegítima de buena fe**

Campos, M. (2017) Señala que: “Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión (tiene el corpus) en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer. También lo es quien ignora los vicios de su título que le impiden poseer el derecho” (p.109).

##### **2.2.1.3.4.2. Posesión ilegítima de mala fe**

Es aquel que conscientemente sabe del vicio que invalida su título y a pesar de ello siga ejerciendo uno de los atributos de la propiedad, como el uso o el disfrute.

Por tanto, será poseedor de mala fe quien, a título de dolo, ejerce una posesión que se sabe ilegítima; pero también lo será cuando, al darse cuenta de que en realidad su posesión era ilegítima, el poseedor actúe con culpa al ser consciente de que su título está viciado; sin embargo, si bien el haber sobrevenido esa situación no modifica su buena fe inicial, sí determinará su duración (Vásquez, A, 2005, p.185).

##### **2.2.1.3.4.3. Diferencias posesión ilegítima de mala y buena fe**

El de buena fe se queda con los frutos que el bien produce; el de mala fe devuelve los frutos percibidos o paga el valor de estimado de aquellos que debió percibir.

El de buena fe no responde por la destrucción del bien por hechos que no le son imputables, mientras que la de mala fe solo se libra de responsabilidad si acredita que el bien se hubiese destruido aun estando en posesión del propietario.

El de buena fe puede acceder a un régimen de prescripción adquisitiva más beneficioso (5 años para inmuebles y 2 para muebles); el de mala fe debe cumplir con plazos prescriptorios más largos (10 años para inmuebles y 4 para muebles) (Pasco, 2019, p.27).

#### **2.2.1.3.5. La posesión precaria**

En el código civil en el artículo 911 de la cual prescribe: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o él se tenía ha fenecido”.

Tiene carácter de precario el derecho que se adquiere a ocupar, usar o disfrutar gratuitamente de una cosa inmueble, en nuestro caso por título que es revocable del que autoriza a ello. La mayoría de los autores niegan la posibilidad de que exista algún tipo de contraprestación en el precario ya que de existir esta, estamos frente a una locación. Modestamente creemos, que puede existir una contraprestación mínima, siempre que ella no impida que el propietario pueda en cualquier momento, solicitar a restitución. (Ferreira de la Rúa, Rodríguez, 2009).

### **2.2.2. Proceso de desalojo**

#### **2.2.2.1. Concepto**

El desalojo es una protección de orden personal, tendiente a recuperar el uso y gozo de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario. Por la simplicidad de la pretensión la norma señala que la restitución del predio se tramita bajo las reglas de un procedimiento breve y sencillo, como el sumarísimo, ello en atención al principio de economía procesal; sin embargo, las reglas de este procedimiento se hacen intensivas de viene muebles e inmuebles distinto a los predios, como señala el art. 596 del C.P.C. (Ledesma, 2015).

El proceso de desalojo, según el CPC, se traduce en una pretensión de restitución de un predio. Es decir, que por medio de este proceso se consigue que a un sujeto se le entregue un predio, cosa que se logra conforme a las normas del proceso sumarísimo. (Ninamanco, 2016).

Gonzales. G (2016), expone el desalojo es un mecanismo jurídico destinado a proteger las situaciones jurídicas en las que un poseedor mediato requiere la devolución del bien entregado en forma temporal a un poseedor inmediato. La controversia en el desalojo queda centrada, pues, en una cuestión muy específica y delimitada: la obligación de restitución del bien.

Con el desalojo no se determina el derecho de propiedad de alguien o no, pues estas pretensiones tienen vías y procesos propios. Muy por el contrario, aquí solo se requiere acreditar tener derecho a la restitución del bien. Este razonamiento ha sido recogido por la Corte Suprema en diferentes oportunidades sustentando que:

En el proceso de desalojo lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo del derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente. (Casación 1009-2014).

#### **2.2.2.2. Propósito**

Aucaylle (2020), expone que: “Un proceso por desalojo es sumario en el que se disputa la posesión, no la propiedad, con el objeto de reponer la propiedad a personas que no tienen derecho a reclamar. El propósito del proceso de desalojo es obtener la reposición del predio. Reponer significa reintegrar el predio a quien lo poseyó.”

#### **2.2.2.3. La naturaleza de la acción**

Torres, A. testifica que: “El proceso de desalojo es una acción existente y apropiada. Es una acción existente porque el titular del derecho protege un derecho real subjetivo recurrente (posesión, uso, etc.) sobre la cosa del titular, quien tiene un derecho directo y inmediato de usar, disfrutar y disponer de la cosa, sin interferencia de otros. Por lo tanto, el sujeto no entra en correspondencia legal con una persona específica. Con la acción personal (también llamado obligación o de crédito) garantiza un derecho subjetivo personal, cuyo núcleo es el deber de dar, hacer o no hacer. Toda relación jurídica personal coexiste con un acreedor y un deudor fijos. A diferencia de un derecho real, el titular de este derecho puede utilizarlo erga omnes, es decir, el acreedor sólo tiene que pedir al deudor que satisfaga la necesidad, mejor dicho, el derecho personal es relativo.”

#### **2.2.2.4. Los requisitos para que proceda la acción**

Es necesario que:

- El demandante confirme su derecho, es decir, si es el propietario deberá confirmar su derecho de propiedad; y
- El demandado posea sin título alguno (precario originario) o cuando el que tenía ha terminado (precario derivado). Cuando la calidad de precario es originaria, se debe confirmar la coexistencia del título y el hecho extintivo del mismo.

#### **2.2.2.5. Los bienes respecto a los cuales procede el desalojo**

Torres (s.f.), señala que: “El proceso de desalojo es solo para la reposición de predios urbanos o rústicos (según el C.P.C en su artículo 585) a su propietario o poseedor mediato.”

#### **2.2.2.6. La vía procedimental**

Torres (s.f.), interpreta que: “El desalojo se produce según un acuerdo, para lo cual se prepara el proceso sumarísimo (según lo señalado en el C.P.C en sus artículos 546 inciso 4 y 585)”.

#### **2.2.2.7. El juez competente**

Torres (s.f.), manifiesta que: “Corresponde al juez civil del lugar de residencia del demandado o al juez del distrito donde se encuentra el inmueble, a elección del demandante (según lo establecido en el C.P.C en sus artículos 24 inciso 01 y 547).

#### **2.2.2.8. El sujeto activo**

El desalojo por ocupación precaria puede ser solicitado por cualquier persona que crea que tiene derecho a recuperar la reposición de su bien. Quienes tienen derecho son:

- El propietario y el que tiene derecho a recuperar la posesión, si el poseedor actual no tiene título para poseer. Estos son el propietario y el administrador.
- El mediato (arrendador, administrador, prestamista, etc.) cuando el título del poseedor ha terminado.

#### **2.2.2.9. El sujeto pasivo**

Es posible demandar por ocupación precaria: - Al que tiene posesión sin título; - Al poseedor inmediato (usufructuario, usuario, prestatario, arrendatario, etc.) si ha extinguido su derecho.

#### **2.2.2.10. El lanzamiento**

Torres (s.f.), marca que: “El lanzamiento se concreta a encargo de parte, después de seis días de informado el decreto que expresa consentida la sentencia, si es que no fue apelada, o la que establece se efectúe lo ejecutoriado (art. 592 del C.P.C). El lanzamiento se hará contra todos los que se hallen habitando el predio, aunque no hayan intervenido en el proceso o no figuren en el acta de notificación. Se concibe realizado el lanzamiento cuando se hace entrega del predio al demandante en su entereza y completamente deshabitado. Dado el caso que, si después de los dos meses posteriores al lanzamiento se confirma que el vencido volvió a reingresar al predio, el vencedor podrá gestionar un nuevo lanzamiento.” (art. 593 del C.P.C).”

#### **2.2.2.11. Medios probatorios**

##### **A. Certificado literal de partida**

El certificado literal de partida (antes copia literal) es la reproducción total o parcial de los documentos que conforman el título archivado o la partida registral de un bien o derecho inscrito en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

##### **B. Declaración de autoevalúo**

Se obtiene aplicando los aranceles y precios unitarios de construcción que formula el Consejo Nacional de Tasaciones y aprueba el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento todos los años.

##### **C. Carta notarial**

Son documentos privados mediante los cuales se comunica, informa o exige algo. El notario realizará la certificación notarial luego de la diligencia respectiva para la entrega de dichas cartas.

##### **D. Certificado de acta de conciliación**

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

El Acta de Conciliación debe contener lo siguiente:

1. Lugar y fecha en la que se suscribe el acta.
2. Nombres, identificación y domicilio de las partes.
3. Nombre e identificación del conciliador.
4. Descripción de las controversias.

### **2.2.3. El proceso sumarísimo.**

#### **2.2.3.1. Concepto.**

El proceso sumarísimo, como su denominación lo indica, es aquel proceso contencioso de duración muy corta donde tiene lugar ciertas limitaciones que se traducen en la restricción de determinados actos procesales (como cuando se permiten tan solo los medios probatorios de actuación inmediata tratándose de excepciones y defensa previas- art. 552 del C.P.C y de cuestiones probatorias- art. 553 del C.P.C-, o se tiene por improcedente la revocación, los informes sobre hechos, el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia, la modificación y ampliación de la demanda y el ofrecimiento de medios prueba extemporáneas- art. 559 del C.P.C), lo cual está orientado, precisamente, a abreviar lo más posible el trámite del mencionado proceso a fin de lograr una pronta solución al conflictos de intereses de que se trate.

El proceso sumarísimo, acorde con el avance de la disciplina procesal, debe contar con los espacios mínimos para el ejercicio correcto de un debido proceso. En efecto, un proceso bien llevado cuenta, cuando menos, con un espacio para demandar, un espacio para contradecir, una audiencia de discusión y evaluación y la sentencia del caso. (Tantaleán, R. 2016, p. 336)

### **2.2.3.2. Características**

- a) reducción de términos. Dentro del proceso que existen en el código procesal civil, el sumarísimo es aquel que tiene proceso más corto, así, por ejemplo, se requieren 10 días para apelar el proceso de conocimiento, 5 días el abreviado y solamente 3 días para el sumarísimo.
- b) Concentración De Diligencia: En el proceso de conocimiento se llevan a cabo, en forma sucesiva y dentro de los plazos establecidos en la ley, las diligencias de saneamiento procesal, conciliación, audiencia de pruebas, alegatos y sentencias. En el proceso sumarísimo se concentra todas ellas en una sola y se lleva a cabo en audiencia única.
- c) Urgencia: Se tramita en esta vía procedimental las controversias que requiere urgente solución.
- d) Exclusividad: se tramita en esta vía procedimental los conflictos intereses específicamente señalados por el art. 546 y 5ta. D.F. del código procesal civil. Asimismo, se autoriza al juez elegir esta vía, para los procesos de urgente tutela jurisdiccional.
- e) Oralidad: en los procesos de conocimiento y abreviado, las tachas y excepciones. Las cuestiones previas y sus contestaciones, se plantea por escrito. En los procesos sumarios, esto actos procesales se hacen en la forma verbal.
- f) Representación: las partes, en el proceso de conocimiento y abreviad, deben concurrir a las diligencias en formas personal. En el proceso sumarísimo, se hacen una excepción, pues las partes pueden concurrir personalmente o por medio de un apodero, según autorización expresa contenida en el numeral 554.

### **2.2.3.3. Competencia**

En el proceso sumarísimo quienes son los jueces competentes de conocer este tipo de procesos según nuestro código procesal civil en el artículo 547, establece que en los casos de separación convencional y divorcio ulterior e interdicción es competente el juez de familia, mientras que en los casos de interdictos e aquellos no tienen una vía procedimental propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto, o por que debido a la urgencia de tutela jurisdiccional, el juez considere atendible su empleo, son competentes los jueces civiles, el caso de alimentos es conocido por el juzgado de paz letrado; en los casos de desalojo cuando la renta mensual es mayor de cincuenta

URP o no exista cuantía, son competentes los jueces civiles. El desalojo es un proceso que también se tramita dentro del proceso sumarísimo.

## **2.2.4. La sentencia**

### **2.2.4.1. Concepto**

La sentencia es una resolución judicial con contenido decisorio en donde concluyen dos elementos: a) poner fin a la instancia y b) un pronunciamiento sobre el fondo. Por el fondo, en este contexto, debe entenderse un juicio de mérito sobre la pretensión formulada en la demanda (esto es, declarada fundada, fundada en parte o infundada). Nótese además que, en el ámbito de la impugnación de sentencia, un juez emite sentencia pronunciándose sobre la pretensión recursal (fundado o infundado el recurso) y a continuación sobre la pretensión contenida en la demanda (improcedente, funda o infundada la demanda). La cuestión controvertida no es otra cosa que la res in iudicium deducta, la cuestión de mérito principal, o también, el objeto litigioso del proceso (Canavi, 2017, p.119).

Nos referimos a la sentencia como acto procesal específico emanado por el órgano judicial, ya sea órgano unipersonal o colegiado, dictado en ejercicio de sus funciones en un marco de un proceso judicial civil, se trata por consiguiente de una resolución de carácter jurisdiccional, y obligatorio, por lo tanto, ello excluye las resoluciones dimanantes de otros elementos subjetivos integrantes del órgano judicial. Se trata por consiguiente de una resolución que normalmente pone fin al proceso resolviendo la pretensión planteada, ello excluye a los actos de impulso procesal (diligencias) y a los actos de administración judicial o de ejercicio de función disciplinaria (acuerdos) (Iglesias, 2015, p.41).

La sentencia es el acto jurisdiccional por excelencia porque en ella se establece el derecho a la acción, a la tutela judicial efectiva. La sentencia es la respuesta precisa y congruente de la demanda. Un acto del Estado, titular de la potestad jurisdiccional, para un acto de la parte, titular del derecho a la tutela judicial efectiva. Y así se debe entender en un estado de derecho.

Por eso, sustancialmente nos valen las razones que roccoco nos daba hace un siglo, explicando que, a la facultad, comprendida en el derecho de la acción, de obtener del Estado la

declaración de lo que es derecho en los casos concretos, corresponde la obligación, comprendida en el deber genérico del Estado, de prestar la tutela jurídica procesal de hacer tal aclaración. La sentencia es el acto por el que el Estado cumple con esta obligación de tutela. Pero como hay correspondencia perfecta entre aquella facultad y esta obligación, así debe haber correspondencia perfecta entre aquella facultad se desarrolla y el acto con el que esta obligación se cumple. Es pues principio general de la sentencia debe corresponder a la acción (Sánchez, 2021, p.46).

Ossorio (1999), señala que: “La sentencia judicial adquiere el valor de cosa juzgada cuando queda firme, bien por no haber sido apelada, bien por no ser susceptible de apelación, por lo cual la declaración que contenga es inconvencible en cuanto afecta a las partes litigantes, a quienes de ella traigan causa y en cuanto a los hechos que hayan sido objeto del litigio” La sentencia es un tipo de resolución que pone fin a un proceso, siendo dictada por el juez, que esté a cargo de administrar justicia, con posibilidad de que la parte vencida pueda hacer uso de los recursos de impugnación. Si esta se encuentra en estado de sentencia firme, entonces no se puede acceder a este derecho. (p.883)

#### **2.2.4.2. Estructura**

##### **2.2.4.2.1. Parte expositiva:**

En esta primera parte de la sentencia hay una exposición de las cuestiones planteadas, es decir, el juez sintetiza el objeto del proceso, su causa, señala quiénes intervienen en él y menciona las etapas más importantes del trámite, como, por ejemplo, si se abrió a prueba o tramitó la causa como de puro derecho, si se alegó, si hubo incidentes durante su transcurso, etc. El término ‘resultandos’ debe interpretarse en el sentido de ‘lo que resulta o surge del expediente’, es decir, del conjunto de datos que se pueden extraer del mismo y que el juez destaca en esta parte introductoria de la sentencia. También, en la práctica se utiliza la expresión: Y VISTOS. (División de estudios jurídicos Gaceta Jurídica, 2015; p.54) En esta parte de la sentencia encontramos, los actos iniciales al proceso, también el juzgador indicará la individualización de los partes procesales, estando agregado a ello las pretensiones, los

detalles de los fundamentos jurídicos de ambos y finalmente señala todos actos procesales llevado a cabo en el transcurso del proceso.

#### **2.2.4.2.2. Parte considerativa**

En esta segunda parte de la sentencia o ‘considerandos’, el juez no sólo necesitará convencerse a sí mismo, sino también a los litigantes y a la comunidad de la justicia de su decisión, por lo que tendrá que exponer los fundamentos o razonamientos en que apoyará su fallo o conclusión. Los considerandos constituirán, entonces, la parte medular de la sentencia. Aquí el juez desarrollará la fundamentación de su decisión, operación que, a su vez, consta de tres fases o etapas: la reconstrucción de los hechos, a través de la consideración por separado de las cuestiones planteadas por las partes (...) y su cotejo con las pruebas producidas; la determinación de la norma aplicable (...) y el examen de los requisitos para la procedencia de la pretensión. (División de estudios jurídicos Gaceta Jurídica, 2015, p.54)

En cuanto a la parte considerativa el juez mostrará su decisión a través de una debida motivación valiéndose de la normatividad, jurisprudencia y doctrina siendo esto en base a los hechos expuestos por las partes procesales y corroborados con los medios probatorios, pronunciándose de cada una de las pretensiones planteadas, teniendo así que, estar demostrada con fundamentos explícitos en los que amparará su decisión y que dará fin a la instancia.

#### **2.2.4.2.3. Parte resolutive**

Conforme se desprende del texto del último párrafo del artículo 121 del Código Procesal Civil, la sentencia es aquella resolución destinada a poner fin a la instancia o al proceso, por la que el Juez decide, en forma expresa, precisa y debidamente fundamentada, acerca de la cuestión controvertida, declarando el derecho de las partes, dando solución de esa manera al conflicto de intereses o incertidumbre jurídica de que se trate. Puntualizamos que, según se infiere de la parte final del citado numeral, en la sentencia el Juez puede pronunciarse, de modo excepcional, respecto de la validez de la relación jurídica procesal, estando así facultado para declarar esta inválida, no obstante haber expedido anteriormente el respectivo auto de saneamiento en el que se determinó precisamente que tal relación era válida. (División de estudios jurídicos Gaceta Jurídica, 2015, p.55)

### **2.2.4.3. Clases**

#### **2.2.4.3.1. Declarativas**

Para Chiovenda (1954) “actúa mediante la declaración de una preexistencia de la voluntad de la ley (la voluntad de que se produzca un cambio jurídico); es, por tanto, idéntica en esto a las obras (sic) sentencias (de condena y de declaración), y no tiene nada de excepcional. Pero en cuanto la ley se refiere o condiciona el cambio futuro a la declaración misma, esta es el hecho jurídico que causa aquel efecto jurídico por virtud de la ley. No ya que el cambio jurídico sea producido por la voluntad del juez; la voluntad del juez, aún en este caso, no pretende sino formular la voluntad de la ley”.

Conforme se aprecia, a través de este tipo de sentencias se solicita la simple declaración de una situación jurídica que ya existía con anterioridad a la decisión judicial, el objeto es en este supuesto la búsqueda de la certeza. En tal sentido, el derecho que hasta antes de la resolución judicial final se presentaba incierto, adquiere certidumbre mediante la sentencia, y la norma abstracta se convierte así en disposición concreta.

Se trata de una mera constatación, fijación o expresión judicial de una situación jurídica ya existente. Tenemos como ejemplos de este tipo de sentencias la que declara la nulidad de un título valor, la declaración de propiedad por prescripción, falsedad de un acto jurídico, el reconocimiento de la paternidad, la inexistencia de una situación jurídica (nulidad de un contrato, de un matrimonio o de cualquier acto jurídico en general).

#### **2.2.4.3.2. Constitutivas:**

Para Cabanellas (2003), este tipo de sentencias es aquel sobre “la que recae la acción constitutiva interpuesta, a fin de crear, modificar o extinguir una relación jurídica, sin limitarse a la declaración de derecho y sin obligar a una prestación; tales son las dictadas en juicios de divorcio, de reconocimiento de filiación, de separación de cuerpos”.

Monroy (2003) señala que: “Acudimos a este tipo de sentencia en supuestos que se encuentran expresamente previstos por el derecho objetivo y caracterizados por suponer; a través de la

expedición y la sucesiva adquisición de la autoridad de cosa juzgada por parte de la sentencia, una modificación jurídica, es decir, la conformación de una situación jurídica nueva (p.e. el proceso de divorcio y la nulidad del contrato).

Las sentencias constitutivas, al igual que lo que sucede con las meras declarativas, no requieren de actos materiales posteriores (ejecución forzada) para la satisfacción del interés de la parte favorecida. Son sentencias de actuación inmediata.

En tal sentido, se debe tener en cuenta que, cuando lo que se solicita ante el órgano jurisdiccional es la creación, modificación o extinción de una situación jurídica, se configura la pretensión de un estado jurídico que antes no existía; la sentencia en una pretensión constitutiva, a diferencia de la declarativa, rige hacia el futuro, con ella nace una nueva situación jurídica que determina, por consiguiente, la aplicación de nuevas normas de derecho.

#### **2.2.4.3.3. De condena:**

Para Cabanellas (2003), “es aquella que acepta en todo o en parte las pretensiones del actor manifestadas en la demanda, la cual se traduce en una prestación”. Debe tenerse en cuenta que las pretensiones de las partes son aquellas que surgen como consecuencia del incumplimiento de la norma y que, al ser puesta en conocimiento del órgano jurisdiccional, este ha de traducir la aplicación de la norma en la sentencia.

Chiovenda (1954), señala que “la condena no es verdaderamente, respecto a la parte derrotada, un acto autónomo de voluntad del juez, no es un mandato del juez; es la formulación de un mandato contenido en la ley, y es un acto de voluntad del juez sólo en ese sentido, que el juez quiere formular el mandato de la ley. Por lo tanto, cuando se ve en la parte dispositiva de la sentencia un acto de voluntad, un mandato, se da a entender que el mandato de la ley adquiere en la sentencia un nuevo vigor de hecho, una mayor fuerza obligatoria, y que la sentencia como acto de autoridad, tiene virtud de mandato paralelamente a la ley”. Esta tipología surge de la propia norma, pues es la consecuencia natural de la aplicación de la misma por parte del juez al expedir la resolución que pone fin a la instancia.

Devis (1984), “toda sentencia de condena sirve de título ejecutivo, pues no se concibe una que imponga la prestación de sanción sin que pueda hacerse cumplir. La ejecución es resultado necesario del incumplimiento de la prestación impuesta en la condena”. No basta la existencia de una resolución judicial que ordena o impone una obligación al demandado, sino que esta deba materializarse, concretarse, efectivizarse.

A través de este tipo de sentencias lo que se busca es que se le imponga una situación jurídica al demandado, es decir, se le imponga a este una obligación. El demandante persigue una sentencia que condene al demandado a una determinada prestación (dar, hacer o no hacer). Debemos tener en cuenta que, toda sentencia, aun la condenatoria, es declarativa, más la de condena requiere un hecho contrario al derecho, y por eso este tipo de sentencias tiene una doble función ya que no solamente declara el derecho; sino que además prepara la vía para obtener, aún contra la voluntad del obligado, el cumplimiento de una prestación.

Por el contrario, la sentencia meramente declarativa, como hemos visto, no requiere un estado de hecho contrario a derecho, sino que basta un estado de incertidumbre sobre el derecho, y por eso no obliga a nada, sino que se limita a declarar o negar la existencia de una situación jurídica, es decir que no es susceptible de ejecución porque la declaración judicial basta para satisfacer el interés del pretensor.

#### **2.2.4.4. La sentencia en el reglamento del IV pleno casatorio civil (casación 2195- 2011, ucalli).**

La cuarta regla del precedente permite identificar con claridad quiénes son los sujetos que cuentan con legitimidad en el proceso de desalojo. Nuevamente se identifica las dos posiciones que deben ser evaluadas por los jueces: el demandante, quien debe probar tener un título que le permita poseer el bien que no ocupa (todo aquel que ostente un derecho a la restitución del predio - derecho a la posesión); y el demandado, quien debe acreditar que su posesión actual está amparada en un título vigente (debe acreditar que no hay ausencia de título o que su título no ha fenecido). (Risco, 2016; p.138)

Cuando el título del poseedor esté inmerso en una causal, de invalidez absoluta y esta sea evidente, conforme a los artículos 219 y 220 del Código Civil. Es el caso, por ejemplo, que durante el trámite del proceso de desalojo el juez advierte que el título posesorio adolece de simulación absoluta o hubiera sido practicado por persona absolutamente incapaz. El Cuarto Pleno Casatorio establece que el juez no puede aquí declarar la nulidad del acto jurídico, sino considerará esta circunstancia para efectos de declarar fundada o infundada la demanda de desalojo, analizando la nulidad en la parte considerativa de la sentencia. Esta regla ha sido modificada por el Noveno Pleno Casatorio, el cual señala lo siguiente: “Se modifica el precedente vinculante contenido en el punto 5.3. del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación No. 2195-2011-Ucayali) debiéndose entender en lo sucesivo que: Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta”. (Risco, 2016; p.139)

## **2.2.5. La motivación en la sentencia**

### **2.2.5.1. Concepto**

El deber de la motivación de las resoluciones judiciales es de carácter instrumental pues sirve exclusivamente para facilitar a las partes la labor de control que ellas mismas pueden ejercitar sobre la actividad jurisdiccional, lo cual solo puede conseguirse imponiendo al juez la obligación de exteriorizar las razones en las que se ha basado el pronunciamiento jurisdiccional. (Sánchez, 2021; p.46)

La motivación es por tanto la victoria de la racionalidad frente a la intuición en la elaboración de la sentencia, eso no quiere decir que toda la sentencia, por el hecho de estar motivada, sea fruto directo y exclusivo del raciocinio. Hay que prestar atención, por su realismo, a las palabras de Calamendrei sobre el tantas veces citado “silogismo de la sentencia”. Como dice este autor, ocurre a veces que el juez, al hacer la sentencia, invierte el orden natural del

silogismo: esto es, primero encuentra la parte dispositiva y después las premisas que sirven para justificarlo. (Sánchez, 2021; p.46)

“El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión, estas razones, deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso, a través de la valoración conjunta de los medios probatorios...” (Casación Nro. 738-2012 / Tacna, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-01-2014, pág. 46300).

#### **2.2.5.2. La motivación según el art. 139 inc. 5 de la Constitución**

La constitución señala la importancia de la debida motivación en cuanto a las resoluciones judiciales que implica a todas las instancias siendo ésta fundamentada en base a la legislación que será utilizada de acuerdo al proceso oportuno, teniéndose en cuenta los fundamentos de hechos en que se sustentó. Sin embargo, indica que, que no recaería sobre las resoluciones de mero trámite como son los decretos.

“...El artículo 139, inciso 5º de la Constitución Política del Estado, contempla el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, que comprende que la decisión judicial debe contener una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente propuestas por las partes...” (Casación Nro. 407-2012 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-01-2014, p. 46184).

#### **2.2.5.3. Clases de motivación**

Ezquiaga (2012) expresa:

- a) La motivación debe publicarse: sólo así cualquiera podrá conocerla; su notificación a las partes deja de ser suficiente, ya que sólo si es publicada puede ejercerse el control social de la decisión.
- b) Motivación internamente justificada: el fallo debe ser presentado como el resultado lógico de las premisas, es decir, de las diferentes decisiones parciales que conducen a la decisión final. Entre las premisas de la decisión y la decisión misma debe haber coherencia.

c) Motivación externamente justificada: cada una de las premisas que componen el denominado silogismo judicial debe, a su vez, estar justificada. La motivación debe contener argumentos que justifiquen adecuadamente cada una de las premisas. Si las partes aceptan las premisas, es decir, no discrepan sobre cuál es la norma jurídica (el significado) de las disposiciones seleccionadas, ni sobre los hechos del caso, en principio sería suficiente motivación de la decisión la justificación interna.

d) Motivación debe ser inteligible: tal vez sea un ideal imposible de cumplir que cualquiera debería estar en condiciones de entenderla, aunque se podría avanzar mucho en el estilo de redacción de las decisiones judiciales. Pero, al menos, debe exigirse que los términos de la motivación sean lo suficientemente claros como para que la comunidad jurídica pueda comprenderla.

e) Motivación completa: todas las decisiones parciales adoptadas en el curso del proceso, que tengan alguna relevancia de cara a la decisión definitiva, deben tener reflejo en la motivación, incluyendo tanto la *quaestio iuris* como la *quaestio facti*. En ese sentido, parece cada vez más extendida entre los Tribunales la importancia de motivar la interpretación, pero aún hay muchas omisiones en lo que respecta a una adecuada motivación de la *quaestio facti* o de la individualización de las consecuencias jurídicas.

f) Motivación suficiente: no basta con que cada una de las decisiones parciales que conducen a la decisión final estén justificadas, sino que es preciso, además, que la motivación de cada una de ellas sea “suficiente” (la completitud es una cuestión de cantidad, mientras que la suficiencia es un criterio cualitativo). Para cumplir con esa exigencia no es suficiente con proporcionar un argumento que avale la decisión adoptada, sino que (al menos en los casos de discrepancias) habrá que dar adicionalmente razones que justifiquen por qué ese argumento.

g) Motivación autosuficiente: la sentencia en su conjunto, incluida la motivación, debe ser comprensible por sí misma, sin requerir acudir a ninguna otra fuente. En ese sentido, debe prevenirse del uso peligroso, en cuanto a la autosuficiencia de la sentencia, de la motivación por relación, cuando el juez no justifica una decisión, sino que se remite a las razones contenidas en otra sentencia. Las patologías de este modo de justificación pueden ser tres: que la sentencia a la que se remite la motivación se remita a su vez a otra, y así sucesivamente);

que la parte de la motivación a la que se alude no sea la ratio decidendi de la decisión, sino un simple obiter dictum; o, por último, que la motivación invocada sea precisamente la de la sentencia recurrida, transformándose en solución del recurso, el problema a resolver.

h) La motivación debe ser congruente con las premisas que se desea motivar: los argumentos empleados deben elegirse y utilizarse en función del tipo de premisa o decisión que quiere justificarse (por ejemplo, la premisa “factual” o quaestio facti y la premisa “jurídica” o quaestio iuris). Los argumentos por medio de los que puede ser considerado suficientemente motivado un significado, seguramente no pueden ser válidamente empleados para justificar por qué se considera más creíble un testimonio que otro.

i) La motivación debe emplear argumentos compatibles: una motivación bien construida no sólo debe mostrar una congruencia entre las premisas y la decisión, sino que los argumentos utilizados para justificar cada una de las premisas deben ser compatibles entre sí.

j) La motivación, por último, debe ser proporcionada: tanto una motivación demasiado escueta, como una demasiado prolija pueden estar eludiendo una suficiente motivación.

## **2.2.6. El principio de congruencia**

### **2.2.6.1. Concepto**

La congruencia es una obligación constitucional, surgida del derecho fundamental a la tutela y fundada en el principio dispositivo, conforme a la cual la sentencia ha de adecuarse a las pretensiones de las partes, sin que pueda el tribunal otorgar más de lo pedido por el actor, menos de lo resistido por el demandado, ni fundar la sentencia en causas de pedir distintas a la que han erigido en el objeto del proceso (Sánchez, 2021, p.97).

Por tanto, el juez está obligado a la congruencia por virtud del derecho subjetivo público a la tutela judicial efectiva. Si bien es cierto que el ejercicio de dicho derecho tendrá como objeto la pretensión que las partes hayan planteado. Esto es así y ello justificara el entusiasmo de Serra Dominguez que el concepto de congruencia es uno de lo más interesante del Derecho procesal, en cuanto viene influido por todos los principios que lo determinan y en cuanto al

relacionar los actos iniciales del proceso – escrito de alegaciones- con la sentencia final, un estudio comprende forzosamente y debe de resolver casi todos los problemas que plantea la dinámica procesal (Sánchez, 2021, p.97).

#### **2.2.6.2. Fundamentos**

**2.2.6.2.1. Congruencia con los sujetos:** deben precisarse qué sujetos son alcanzados por el pronunciamiento, sin remisiones indeterminadas o ambiguas (no cabe condenar, por ejemplo, “a las empresas del grupo” o a “todo aquel que esté vinculado a los intereses de tal sociedad”), y en tanto hayan sido debidamente citados a estar a juicio.

**2.2.6.2.2. Congruencia con el objeto:** es menester que la sentencia –tanto en su parte sustancial como dispositiva– contemple cada una de las peticiones formuladas por las partes, aunque no es necesario que el juez analice la totalidad de los elementos probatorios obrantes en el expediente ni la totalidad de los argumentos vertidos, sino solo los que resulten relevantes.

**2.2.6.2.3. Congruencia respecto de la causa:** si los litigantes acordaron a sus afirmaciones un sentido jurídico determinado y aportaron material fáctico en consecuencia, el juez no podría apartarse de ello –en principio– si una nueva calificación implicara desvirtuar el sustrato mismo de la pretensión y frustrar el derecho de defensa en juicio (v.gr.: si quien reclama un desalojo lo hace a título de administrador, no puede recibir el inmueble como si fuese el propietario; o si se demanda alegando la causal de falta de pago en que incurriera el demandado como locatario, no cabe acoger la pretensión determinando que el accionado reviste la condición de comodatario y como tal se encuentra obligado a restituir la cosa). (Gozaíni, 2015; p.293)

#### **2.2.6.3. Límites de la congruencia**

##### **2.2.6.3.1. El principio iura novit curia.**

Citando a DE HEGEDUS expresa: “el tribunal aprecia los hechos, los califica jurídicamente y aplica en consecuencia la norma que considera adecuada, sin quedar vinculado por las

alegaciones jurídicas de las partes”. El mencionado principio se funda en la máxima latina “da mihi factum, dabo tibi ius”. Respecto al mismo: “...la elección de la norma de derecho aplicable al caso constituye la manifestación más intensa de la actividad jurisdiccional, correspondiéndole en forma exclusiva, por cuanto debe adecuar su actuación al ordenamiento jurídico. Y ello en la medida en que, por un lado, el Juez actúa con independencia de las calificaciones jurídicas de las partes, pero por otro, debe razonar en derecho y aplicar el derecho que corresponda y dentro del marco mayor de referencia que constituye todo el derecho positivo”. No obstante, el principio iura novit curia, debe ceñirse a determinados condicionamientos, para que la calificación jurídica invocada por el tribunal no excede la congruencia. (Cal Laggiard, 2010; p.21)

En primer lugar, no pueden alterarse los fundamentos fácticos de la pretensión, constituyendo estos una “valla inexorable” para el juzgador según expresa DE HEGEDUS<sup>81</sup>. La mentada autora sintetiza los límites de dicho principio, sosteniendo que corresponde a la parte la determinación de la pretensión, la cual no podrá ser sustituida por el oficio judicial, a la vez la interpretación del acto de parte debe ser acorde al fin perseguido, debiendo atenderse siempre en tal interpretación a la no vulneración del principio de imparcialidad, así como las garantías de defensa en juicio. (Cal Laggiard, 2010; p.21)

#### **2.2.6.3.2. La flexibilización de la congruencia**

Citando a DE LOS SANTOS expresa la noción activismo procesal, por oposición al rol del juez planteado por MONTESQUIEU, es decir el juez como boca de la ley. El activismo procesal refiere a la necesidad de integración judicial para alcanzar sentencias más justas. También menciona la posibilidad de que recaiga sentencia sobre un tercero de intervención provocada que no ha sido originalmente demandado, siempre que no se vea menguado su derecho de defensa. También pregona un sistema flexible que identifica con lo que ha dado en llamar discrecionalidad de la congruencia, que implica la vinculación de la misma con principios que prevalecen sobre la misma, como la eficacia e instrumentalizado del proceso, razonabilidad, derecho a una tutela jurisdiccional justa y efectiva, todo lo que se traduce en la necesidad de un sistema menos formalista. (Cal Laggiard, 2010; p.22)

#### **2.2.6.4. La incongruencia**

##### **2.2.6.4.1. Incongruencia por ultra petita**

La incongruencia por ultra petita consiste en la distorsión entre lo pedido por las partes, ya sea en la demanda o en la defensa y lo otorgado en el dispositivo del fallo. Además, la ultra petita será cuantitativa, por ejemplo, al concederse más dinero del pedido o cualitativa, requiriéndose la rescisión del contrato, además de aquélla se condena el pago una multa. Sería concesión de algo distinto a lo pedido como una sentencia en donde se condena a más de lo pedido. Citando a Vescovi señala que, habrá ultra petita cuando se condena al reajuste reclamado, pero desde una fecha anterior a la planteada en la demanda; cuando se exige determinada unidad monetaria y se condena a pagar en otra; cuando se imputa a lo reclamado rubros abonados por una parte a la otra sin que ello haya sido alegado o probado.

También, se incluye en el elenco de resoluciones incongruentes las que se pronuncian sobre excepciones que no pueden ser elevadas de oficio, como por ejemplo la prescripción. (Cal Laggiard, 2010; p.14)

##### **2.2.6.4.2. Incongruencia por extra petita**

Resta analizar la incongruencia por extra petita, que genéricamente es definida apelando a la sentencia que concede algo distinto a lo pedido, en términos generales expresa Barreiro que hay este tipo de incongruencia cuando la sentencia se pronuncia “sustituyendo la pretensión del actor por otra, ya sea concediendo algo distinto a lo pedido o concediendo algo adicional”. Otorga lo pedido, pero fundando en una causa distinta a la planteada; y cuando se condena a un sujeto que no fue demandado. (Cal Laggiard, 2010; p.14)

##### **2.2.6.4.3. Incongruencia por citra petita**

Es menester pronunciarse sobre la incongruencia por citra petita, siguiendo a GUASP, GREIF refiere a la misma como: “el caso en que el juez omite pronunciarse sobre una cuestión sometida a su decisión (sea una pretensión o una excepción)”. que se reclama en las sentencias “decisiones expresas, positivas y concretas”. La Doctrina y jurisprudencia se han manifestado sobre diversas situaciones en las que se encuentra ausente el vicio de “citra petita”, así la sentencia que se pronuncia desestimando la pretensión no incurre en dicho vicio, no habrá

incongruencia cuando se omite pronunciarse sobre una pretensión subsidiaria, cuando se ha acogido la pretensión principal. A iguales conclusiones se llega en el caso de aquellas excepciones que se pronuncian sobre la falta de caducidad, legitimación causal o la falta de algún otro presupuesto procesal sin entrar a considerar el mérito del asunto. (Cal Laggiard, 2010; p.14)

#### **2.2.6.5. La claridad o lenguaje jurídico**

Es el lenguaje que los juristas manifiestan y en el que comunican temas referidos al mundo del derecho. Es una variedad del idioma que utilizamos en los párrafos judiciales, pues no cabe duda de que este lenguaje usa términos y posee características del habla que resultan propios de la disciplina del derecho (Carretero, Fuentes, 2019).

Sobre la claridad, es una comunicación que, está escrita en lenguaje claro si el lenguaje, la estructura y el diseño son tan claros que el público al cual se dirige puede rápidamente encontrar lo que necesita, comprender lo que encuentra y utilizar dicha información (Richarson, 2015).

#### **2.2.6.6. La sana crítica**

Es “el arte de juzgar entendiendo a la bondad y verdad de los hechos, sin vicios ni error, mediante la lógica, la dialéctica, la experiencia, la equidad, y las ciencias y artes afines, y auxiliares y la moral, para alcanzar y establecer con expresión motivada, la certeza sobre la prueba que se produce en el proceso” (Barrios, B. 2018)

#### **2.2.6.7. Las máximas de la experiencia**

Debe destacarse que el juzgador, al estar inmerso en un sistema de libre valoración, no necesariamente se hace referencia a que el mismo sea libre en su apreciación, es decir, que el juez al momento de vincular la prueba con los hechos no puede apartarse de conocimientos generales sino pose también límites, tales como los conocimientos generales, así como las máximas de la experiencia que comprenden generalizaciones empíricas justificadas (Castilla, J. 2020)

### **2.3. Hipótesis**

De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, previstos en la presente investigación las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo, en el expediente 00552-2020-0-1801-JR-CI-14; Distrito Judicial de Lima, ambas son de rango muy alta, respectivamente.

### **2.4. Marco conceptual**

#### **Expediente.**

El expediente judicial es una secuencia de actuaciones principalmente escritas que reflejan las diversas etapas de un proceso judicial registradas en el mismo en un orden cronológico. El expediente judicial es el soporte material del proceso judicial y tiene una finalidad probatoria de ese proceso. (Real Academia Española).

#### **Calidad.**

Es la propiedad o cualidad inherente a un objeto o elemento que le confiere capacidad para satisfacer necesidades implícitas o explícitas. Es la propiedad o característica inherente de cualquier cosa, objeto o fenómeno que permite que la misma sea comparada con cualquier otra de su misma especie. (Sánchez, Reyes, Mejía. 2018 p.26)

#### **Indicador.**

En la investigación que emplea el método positivista se llama así a la característica o cualidad específica que se extrae de una variable o subvariable. Es altamente cuantificable y medible. Son aquellos elementos extraídos de la realidad que permiten cuantificar ciertas características medibles, y que posteriormente serán la base para el análisis e interpretación de resultados de acuerdo con los valores obtenidos. (Sánchez, Reyes, Mejía, 2018, p.76)

#### **Variable.**

Es un atributo, propiedad o cualidad manifiesta de un objeto o fenómeno que puede adoptar un número, valor o categoría. Es un concepto abstracto que debe convertirse a formas concretas observables o manipulables, susceptibles de ser medidas. Así, se tiene que cualquier

acontecimiento, situación, conducta o característica individual, puede ser considerada una variable. De la variable se desprenden los indicadores (Sánchez, Reyes, Mejía, 2018, p.125).

### III. METODOLOGÍA

#### 3.1. Nivel, tipo y diseño de investigación

Investigación de nivel descriptivo: Consiste en la caracterización de un hecho, fenómeno, individuo o grupo, con el fin de establecer su estructura o comportamiento. Los resultados de este tipo de investigación se ubican en un nivel intermedio en cuanto a la profundidad de los conocimientos se refiere. (Arias, F. 2012)

Investigación de tipo: Se enfoca a comprender y profundizar los fenómenos, explorándolos desde la perspectiva de los participantes en un ambiente natural y en relación con el contexto. El enfoque cualitativo se selecciona cuando se busca comprender la perspectiva de los participantes (individuos o grupos pequeños de personas a los que se investigará) acerca de los fenómenos que los rodean, profundizar en sus experiencias, perspectivas, opiniones y significados, es decir, la forma en que los participantes perciben subjetivamente su realidad. También es recomendable seleccionar el enfoque cualitativo cuando el tema del estudio ha sido poco explorado, o no se ha hecho investigación al respecto en algún grupo social específico. El proceso cualitativo inicia con la idea de investigación. (Sampieri, R. 2010 Metodología de la investigación. p. 364)

Diseño (Conjunto de métodos que se usan para recolectar y analizar a la variable)

- No experimental: En este diseño no hay estímulos o condiciones experimentales a las que se sometan las variables de estudio, los sujetos del estudio son evaluados en su contexto natural sin alterar ninguna situación; así mismo, no se manipulan las variables de estudio. Dentro de este diseño existen dos tipos: Transversal y longitudinal y la diferencia entre ambos es la época o el tiempo en que se realizan (Arias, J. 2020).
- Transeccional: Este diseño recoge los datos en un solo momento y solo una vez. Es como tomar una foto o una radiografía para luego describirlas en la investigación, pueden tener alcances exploratorios, descriptivos y correlaciones. Según Manterola, Quiroz, Salazar y

García (2019), la característica principal de estos estudios es que se hacen en una sola instancia, por ello no existe un seguimiento.

- Retrospectiva: La recolección y planificación de datos comprende un fenómeno ocurrido en el pasado (Hernández, Fernández y Batista, 2010).

### **3.2. Unidad de análisis.**

Centty, D. (2006, p.69). “Son los elementos en los que recae la obtención de información y que deben de ser definidos con propiedad, es decir precisar, a quien o a quienes se va a aplicar la muestra para efectos de obtener la información”.

Ñaupas, Mejia, Novoa, & Villagómez, (2013, p. 211). Las unidades de análisis se pueden escoger aplicando los procedimientos probabilísticos y los no probabilísticos. En el presente estudio se utilizó el procedimiento no probabilístico; es decir, aquellas que no utilizan la ley del azar ni el cálculo de probabilidades. El muestreo no probabilístico asume varias formas: el muestreo por juicio o criterio del investigador, el muestreo por cuota y muestreo accidental.

### **3.3. Variables. Definición y operacionalización**

**Variable:** Es un atributo, propiedad o cualidad manifiesta de un objeto o fenómeno que puede adoptar un número, valor o categoría. Es un concepto abstracto que debe convertirse a formas concretas observables o manipulables, susceptibles de ser medidas. Así, se tiene que cualquier acontecimiento, situación, conducta o característica individual, puede ser considerada una variable. De la variable se desprenden los indicadores. (Sánchez, Reyes, Mejía. 2018 p.125)

**Operacionalización:** Es un proceso lógico de desagregación de los elementos más abstractos los conceptos teóricos, hasta llegar al nivel más concreto, los hechos producidos en la realidad y que representan indicios del concepto, pero que podemos observar, recoger, valorar, es decir, sus indicadores. (Latorre, del Rincón, Arnal. 2005).

**(Anexo 3)**

### **3.4. Técnica e instrumentos de recolección de información**

#### **1.- Técnica**

Es el conjunto de medios e instrumentos a través de los cuales se efectúa el método. Conjunto de procedimientos y recursos de que se sirve la ciencia. Se expresa como conjunto de reglas y operaciones para el manejo de los instrumentos que auxilian al individuo en la aplicación de los métodos (Sánchez, Reyes, Mejía, 2018).

#### **2.- Observación**

Es una técnica que consiste en visualizar o captar mediante la vista, en forma sistemática, cualquier hecho, fenómeno o situación que se produzca en la naturaleza o en la sociedad, en función de unos objetivos de investigación preestablecidos (Arias, F. 2012).

#### **3.- Análisis de contenido**

Es una técnica de investigación descriptivo-cualitativa, basada en el análisis de documentos e información (materiales escritos o hablados) con la finalidad de transformarlos en datos cualitativos y hacer accesible su comprensión e interpretación. Se efectúa una clasificación conforme a las categorías establecidas por el investigador. Puede incluir publicaciones, entrevistas grabadas, cartas, canciones, caricaturas, dibujos, gráficos, etc. El análisis de contenido puede llevar a la cuantificación de los datos y a su posterior interpretación (Sánchez, Reyes, Mejía, 2018).

#### **4.- Instrumento**

Herramienta que forma parte de una técnica de recolección de datos. Puede darse como una guía, un manual, un aparato, una prueba, un cuestionario o un test (Sánchez, Reyes, Mejía, 2018).

#### **5.- Lista de cotejo**

Es un instrumento que contiene enunciados específicos de evaluación, en los que se marca la presencia o ausencia de éstos con apoyo de una escala dicotómica. Es considerada como un instrumento de la evaluación diagnóstica, por su carácter formativo y continuo, ya que permite verificar y monitorear el proceso del estudiante como poner al descubierto sus necesidades (Pérez, 2018)

### **3.5. Método de análisis de datos**

Los procedimientos comprenden desde el recojo de datos, obtención de resultados y análisis respectivamente. Se inicia con el reconocimiento de los criterios (indicadores de LIS) en el texto de cada sentencia en el orden establecido en la lista de cotejo, verificando la existencia o inexistencia. Una vez recolectados los datos son agrupados en 5 niveles, estos son: muy alta, alta, mediana, baja y muy baja. Cada nivel tiene una representación numérica, dependiendo del número de indicadores encontrados. Para la obtención de los resultados de cada sentencia agrupan los resultados parciales, primero de las sub dimensiones y luego de las dimensiones y la unión de estos resultados de las dimensiones conducen a la determinación de los resultados consolidados para cada sentencia. (**Anexo 5**). Finalmente, los resultados se presentan en cuadros.

### **3.6. Aspectos éticos**

En la elaboración de la investigación se tiene en cuenta los principios de justicia, buena fe, veracidad, respeto a las personas, a la intimidad, la dignidad y derechos de autor y propiedad intelectual.

#### IV. RESULTADOS

Cuadro 1: Calidad de la sentencia de primera instancia. Desalajo

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 de primera instancia						
			Muy baja	Baja	Media	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	10	[9 - 10]	Muy alta					
		Postura de las partes					X		[7 - 8]	Alta					
									[5 - 6]	Mediana					
									[3 - 4]	Baja					
									[1 - 2]	Muy baja					
	Parte considerativa		2	4	6	8	10	20	[17 - 20]	Muy alta					
									[13 - 16]	Alta					
		Motivación de los hechos					X		[9- 12]	Mediana					
							X		[5 - 8]	Baja					

		<b>Motivación del derecho</b>							[1 - 4]	Muy baja					
<b>Parte resolutive</b>	<b>Aplicación del Principio de congruencia</b>		1	2	3	4	5	<b>10</b>	[9 - 10]	Muy alta					
							X		[7 - 8]	Alta					
							X		[5 - 6]	Mediana					
	<b>Descripción de la decisión</b>						X		[3 - 4]	Baja					
							X		[1 - 2]	Muy baja					
							X								

Fuente: Anexo 5.1, 5.2 y 5.3, de la presente investigación.

El cuadro 1 evidencia que la calidad de la sentencia de primera instancia es de rango muy alta; porque, su parte expositiva, considerativa y resolutive fueron de calidad: muy alta, muy alta y muy alta; respectivamente.

Cuadro 2: Calidad de la sentencia de segunda instancia. Desalojo

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 de segunda instancia							
			Muy baja	Baja	Media	Alta	Muy Alta		Muy baja	Baja	Medi	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	10	[9 - 10]	Muy alta						
										[7 - 8]						
		Postura de las partes					X		[5 - 6]	Mediana						
									[3 - 4]	Baja						
									[1 - 2]	Muy baja						
	Parte considerativa		2	4	6	8	10	20	[17 - 20]	Muy alta						
									[13 - 16]	Alta						
		Motivación de los hechos					X		[9- 12]	Mediana						
		Motivación del derecho					X		[5- 8]	Baja						

									[1 - 4]	Muy baja					
<b>Parte resolutiva</b>	<b>Aplicación del Principio de congruencia</b>	1	2	3	4	5	<b>10</b>	[9 - 10]	Muy alta						
						X		[7 - 8]	Alta						
	<b>Descripción de la decisión</b>					X		[5 - 6]	Mediana						
								[3 - 4]	Baja						
								[1 - 2]	Muy baja						

Fuente: Anexo 5.4, 5.5 y 5.6, de la presente investigación.

El cuadro 2 evidencia que la calidad de la sentencia de segunda instancia es de rango muy alta; porque, la parte expositiva, considerativa y resolutiva fueron de la calidad: muy alta, muy alta y muy alta; respectivamente.

## V. DISCUSIÓN

Se trata de la defensa posesoria de un inmueble sometido a un contrato de arrendamiento, primigeniamente con el primer propietario y estando en propiedad en ese entonces del anticipante, estando así se hace la transferencia a través de anticipo de legítima, lo cual se sujeta a ley y está inscrito en los registros públicos. Conocedores de la situación del inmueble tanto el primigenio arrendador como el nuevo propietario lo hicieron saber a los ocupantes que el inmueble había pasado a ser el titular de otra persona, por lo tanto debería entenderse los usos y costumbres con el nuevo titular, no obstante a ello permanecieron en el inmueble por lo tanto de conformidad al Artículo 911, 923 y 896 del código civil, casación N° 2195-2011-ucayali y los Artículos del CCP 546 , 585 y 586 El demandante hizo prevalecer su derecho a la posesión ,ya que se trata de un propietario pero sin posesión.

El requerimiento de la restitución de la posesión es legítimo, habiéndose requerido su permanencia de los ocupantes fue ilegítima su título feneció cuando le hicieron el requerimiento se volvieron precario. Por lo que la señora Jueza titular del Décimo Cuarto Juzgado Civil de Lima, Falla en primera instancia: Declarando fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; en consecuencia, consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución, ordeno que los demandados, así como todos los ocupantes del bien, cumplan con desocupar y restituir a la demandante el inmueble. Dentro del plazo de seis días de notificado, bajo apercibimiento de lanzamiento, con constas y costos.

Por otro lado, la parte demandada, acogiéndose al derecho de no estar conforme con el fallo de primera instancia, presentaron recurso de apelación contra la sentencia, ya que ellos no se consideran precarios y además indican que en la notificación nunca mencionaron que tenían que desocupar el inmueble sino que debían arreglarse con el nuevo titular del inmueble, tomando todas las consideraciones el Colegiado Superior de la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que se encuentra arreglado a ley, y por estas consideraciones: Fallo: En consecuencia, los demandados están obligados a desocupar y restituir el inmueble a favor del actor, pues conforme a lo precedentemente expuesto, no ostentan título que justifique su posesión, por lo que ostentan la calidad de precarios; en cambio la parte demandante ha acreditado ser el propietario del inmueble materia de litis. Por tales consideraciones Confirmaron la sentencia emitida por resolución número 08 de fecha 23 de diciembre de 2021, que declaro fundada la demanda de Desalojo

por Ocupante Precario; en consecuencia, consentida y ejecutoriada que sea la presente resolución, ordenó que los demandados, así como todos los ocupantes del bien, cumplan con desocupar y restituir a la demandante el inmueble.

## VI. CONCLUSIONES

Al culminar la investigación se concluye:

Que, la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, en el expediente N° 00552-2020-0-1801-JR-CI-14, del Distrito Judicial de Lima. Fueron calificados de rango muy alto y muy alto respectivamente según los parámetros normativos, jurisprudenciales y doctrinarios apreciados y aplicados en el presente estudio.

En merito a la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia en el expediente analizado en virtud al cumplimiento de los plazos, la claridad de las resoluciones y la postura de las partes, en referencia al debido proceso se evidenció que se cumplieron con las condiciones que garantizan el debido proceso, asimismo, los medios probatorios ofrecidos y admitidos tuvieron congruencia con las pretensiones planteadas, en consecuencia, se pudo evidenciar sobre los hechos en base al proceso de desalojo fueron idóneas para la sustentación de la pretensión. Dando cumplimiento a lo prescrito en el art. 911 del código civil.

Asimismo, podemos mencionar:

Con respecto a la sentencia de primera instancia: Fue emitida por el Décimo Cuarto Juzgado Civil de Lima, concluyendo que fue de calidad muy alta teniendo en cuenta el cumplimiento de los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales propuestos en la investigación; que en consecuencia dicha resolución resolvió: Declarando fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, a favor del accionante; en consecuencia, consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución, ordeno que los demandados, así como todos los ocupantes del bien, cumplan con desocupar y restituir a la demandante el inmueble. Dentro del plazo de seis días de notificado, bajo apercibimiento de lanzamiento, con constas y costos.

Con respecto a la sentencia de segunda instancia: Fue emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Lima, concluyendo que su calidad fue de rango muy alta teniendo en cuenta el cumplimiento de los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, las cuales fueron propuestos en la investigación, que en consecuencia dicha resolución y otras consideraciones: Fallo: En consecuencia, los demandados están obligados a desocupar y restituir el inmueble a favor del actor, pues conforme a lo precedentemente expuesto, no ostentan título que justifique su posesión, por lo que ostentan la calidad de precarios; en

cambio la parte demandante ha acreditado ser el propietario del inmueble materia de litis. Por tales consideraciones Confirmaron la sentencia de primera instancia que declaro fundada la demanda de Desalojo por Ocupante Precario; en consecuencia, consentida y ejecutoriada que sea la presente resolución, ordenó que los demandados, así como todos los ocupantes del bien, cumplan con desocupar y restituir a la demandante el inmueble.

## **VII. RECOMENDACIONES**

- Que se siga cumpliendo los plazos de acuerdo a como se encuentra estipulado en el Código Procesal Civil de nuestro país.
- En relación con las resoluciones, es aconsejable mantener la claridad y precisión en cuanto a los plazos estipulados por el código procesal civil, así como emplear un lenguaje jurídico claro y poner énfasis en los aspectos gramaticales.
- Al celebrar un contrato de arrendamiento, por mutuo acuerdo lo deben registrar en los registros públicos, a fin de otorgue seguridad jurídica para ambas partes.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

**Aguilar, Basurto y Arturo** (2008) Derecho de los bienes: patrimonio, derechos reales, posesión y registro público, México: Editorial Miguel Ángel Porrúa.

**Arias, F. (2012)** El proyecto de investigación introducción a la metodología científica. (6ta edición.)

**Arias, J.** (2020). Proyecto de Tesis Guía para la elaboración (1ra ed.). Perú.

[https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w26022w/Arias\\_S2.pdf](https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w26022w/Arias_S2.pdf)

**Arias, M.** (2011). Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos reales. Tomo III. Lima: Normas Legales:

<https://lpderecho.pe/clases-posesion-codigo-civil/>

**Aucaylle, A. (2020)** Pasión por el derecho. Recuperado el 03 de enero de 2021, de ¿El proceso de desalojo por ocupación precaria afecta el derecho al debido proceso cuando el demandado alega usucapión? Análisis del IV Casatorio Pleno Civil:

<https://lpderecho.pe/proceso-desalojo-ocupacion-precaria-afecta-derecho-debido-proceso-cuando-demandado-alega-usucapion-analisis-iv-casatorio-pleno-civil/>

**Barrios, B.** (2018). Teoría de la Sana Crítica:

[http://www.academiadederecho.org/upload/biblio/contenidos/Teoria\\_de\\_la\\_sana\\_critica\\_Boris\\_Barrios.pdf](http://www.academiadederecho.org/upload/biblio/contenidos/Teoria_de_la_sana_critica_Boris_Barrios.pdf)

**Cabanellas, G.** (2003) Diccionario Enciclopédico de Derecho usual. Tomo VII p. 375.

[https://lpderecho.pe/sentencia-proceso-civil-naturaleza-clases-requisitos-partes/#\\_ftn6](https://lpderecho.pe/sentencia-proceso-civil-naturaleza-clases-requisitos-partes/#_ftn6)

**Cal Laggiard, M.** (2010). Principio de congruencia en los procesos civiles.

<https://revistas.um.edu.uy/index.php/revistaderecho/article/view/677/777>

**Campos, M.** (2017). Bienes y derechos reales. México, D.F, México: IURE Editores.

[https://elibro.net/es/ereader/uladech/40193?page=42.](https://elibro.net/es/ereader/uladech/40193?page=42)

**Canavi, R.** (2017). ¿Qué es una resolución judicial? Un breve estudio analítico para el derecho procesal civil peruano.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/19762/19822>

**Carretero, C. y Fuentes, J.** (2019). La claridad del lenguaje jurídico. Revista del Ministerio Fiscal (08), 7-40.

<https://repositorio.comillas.edu>

**Castilla, J.** (2020). Derecho actual y oralidad Civil: documentos claves de litigio civil. Lima: Gaceta Jurídica

**Centty, D.** (2006) Manual Metodológico para el Investigador Científico. Facultad de Economía de la U.N.S.A. (s. edic.). Arequipa: Nuevo Mundo Investigadores & Consultores.

<https://www.eumed.net/libros-gratis2010e/816/index.htm>

**Chiovenda, G.** (1954) Instituciones de Derecho Procesal Civil. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid. Vol. I. pp. 215-216.

[https://lpderecho.pe/sentencia-proceso-civil-naturaleza-clases-requisitos-partes/#\\_ftn6](https://lpderecho.pe/sentencia-proceso-civil-naturaleza-clases-requisitos-partes/#_ftn6)

**Del Risco, L.** (2016), Revista IUS ET VERITAS, N° 53, diciembre 2016 / ISSN 1995-2  
<https://doi.org/10.18800/iusetveritas.201701.008>

**Devis, H.** (1984) Teoría General del proceso. Bs. As. Universidad. p. 164.  
[https://lpderecho.pe/sentencia-proceso-civil-naturaleza-clases-requisitos-partes/#\\_ftn6](https://lpderecho.pe/sentencia-proceso-civil-naturaleza-clases-requisitos-partes/#_ftn6)

**Ezquiaga, F.** (2012). La motivación de las decisiones judiciales en el Derecho peruano.  
[https://www.mpfm.gob.pe/escuela/contenido/actividades/docs/3316\\_lectura\\_3\\_la\\_motivacion\\_de\\_las\\_decisiones\\_judiciales\\_ezquiaga\\_2012.pdf](https://www.mpfm.gob.pe/escuela/contenido/actividades/docs/3316_lectura_3_la_motivacion_de_las_decisiones_judiciales_ezquiaga_2012.pdf)

**Ferreyra de la Rúa, A; Rodríguez, M.** (2009). Manual del derecho procesal civil.  
Argentina: Alveroni.  
[https://www.academia.edu/31877693/Manual\\_de\\_Derecho\\_Procesal\\_Civil\\_1\\_de\\_La\\_Rua](https://www.academia.edu/31877693/Manual_de_Derecho_Procesal_Civil_1_de_La_Rua)

**Gonzales, G.** (2016) Proceso de desalojo y posesión precaria. Tercera edición. Lima:  
Jurista Editores, p. 215.

**Gozáini, O.** (2015) elementos de derecho procesal civil. Sección primera: Teoría general del derecho procesal.  
<https://idcar.com.ar/wp-content/uploads/2022/07/GOZAINI-Elementos-de-Derecho-Procesal-Civil.pdf>

**Hernández, R. Fernández, C. y Baptista, P.** (2010). Metodología de la Investigación.  
Quinta edición. México: Mc Graw Hill

**Iglesias, S.** (2015). La sentencia en el proceso civil. España: Dykinson. Recuperado de:  
<https://elibro.net/es/lc/uladech/titulos/58219>

**Lama, H** (2021). Plan de Gobierno del Poder Judicial 2021. Poder Judicial del Perú.  
Gaceta Jurídica.

**Latorre, del Rincón y Arnal** (2005) operacionalización de conceptos y variables.  
Universidad de Barcelona España.  
<https://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/57883/1/Indicadores-Repositorio.pdf>

**Ledesma, M.** (2015) Comentarios al Código Procesal Civil. Tomo II. Lima: Gaceta  
Jurídica, p. 800.

**López, J.** (2022). Desalojo por ocupación precaria en el distrito de villa el salvador, 2022  
(Tesis de grado). Universidad Peruana de las Américas.  
<http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/1952/TESIS%20EN%20WORD.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

**Manterola, C., Quiroz, G., Salazar, P., y García, N.** (2019). Metodología de los tipos y  
diseños de estudio más frecuentemente utilizados en investigación clínica. Revista  
Médica Clínica Las Condes, 30(1), 36 - 49.  
[https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w26022w/Arias\\_S2.pdf](https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w26022w/Arias_S2.pdf)

**Monroy, J.** (2003) “Panorama actual de la Justicia civil. Una mirada desde el proceso.”  
En: Revista Peruana de Derecho Procesal VI. p. 302.  
[https://lpderecho.pe/sentencia-proceso-civil-naturaleza-clases-requisitos-partes/#\\_ftn6](https://lpderecho.pe/sentencia-proceso-civil-naturaleza-clases-requisitos-partes/#_ftn6)

**Ninamanco, F.** (20216) «Comentario al artículo 585 del Código Procesal Civil». Tomo IV. Lima: Gaceta Jurídica, p. 546.

**Ñaupas, H.; Mejía, E.; Novoa, E. y Villagómez, A.** (2013). Metodología de la Investigación Científica y Elaboración de Tesis. Tercera edición. Lima – Perú: Centro de Producción Editorial e Imprenta de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

**Ossorio, M.** (1999) Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales. Buenos Aires.

<https://biblioteca.ismm.edu.cu/wp-content/uploads/2017/06/diccionario-juridico-politico.pdf>

**Richardson, J.** (2015). Lenguaje claro: Orígenes, historia y un caso de estudio. Hemiciclo Revista de Estudios Parlamentarios (12),7-13.

[https://www.academiaparlamentaria.cl/wpcontent/uploads/revistahemiciclo\\_N12-1.pdf](https://www.academiaparlamentaria.cl/wpcontent/uploads/revistahemiciclo_N12-1.pdf)

**Risco, L.** (2016). El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil. Revista IUS ET VERITAN. N° 53/ ISSN 1995-2:

<https://doi.org/10.18800/iusetveritas.201701.008>

**Rojas, E.** (2019). Análisis Jurisprudencial de los títulos que los tribunales superiores de justicia han reconocido al precarista (2005-2018).

<https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/170323>

**Pasco, A.** (2019) Derechos reales, análisis de la jurisprudencia de la corte suprema.

<https://andrescusi.files.wordpress.com/2020/04/derechos-reales.pdf>

**Pérez, C.** (2018). Uso de listas de cotejo como instrumento de observación. Una guía para el profesor. Universidad Tecnológica Metropolitana, 5- 20. Recuperado de:  
[https://vrac.utem.cl/wp-content/uploads/2018/10/manua.Lista\\_Cotejo1.pdf](https://vrac.utem.cl/wp-content/uploads/2018/10/manua.Lista_Cotejo1.pdf)

**Sampieri, R.** (2010). Metodología de la investigación. 5ta edición.

<https://www.icmujeres.gob.mx/wp-content/uploads/2020/05/Sampieri.Met.Inv.pdf>

**Sánchez, P.** (2021). Los requisitos internos de la sentencia civil. Madrid:

<https://elibro.net/es/ereader/uladech/182190?page=146>.

**Sánchez, Reyes, Mejía.** (2018) Manual de términos en investigación científica, tecnológica y humanística.

<https://www.urp.edu.pe/pdf/id/13350/n/libro-manual-de-terminos-en-investigacion.pdf>

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

<https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/8920/Tapia%20Palomino%20Jakeline%20Indire.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

**Torres, A.** Posesión precaria, Estudio Aníbal Torres Abogados:

[https://www.ettorresvasquez.com.pe/pocesion\\_precaria.html](https://www.ettorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html)

**Torres, T.** (2019). Desalojos forzosos en Chile con miras al Derecho Internacional de Derechos Humanos. Revista de derecho Scielo.

<https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S071809502019000100193&script>

**Varsi, B.** (2019). Tratado de los derechos reales (posesión y propiedad). Tomo II. Perú: Fondo editorial.

<https://fundacion-rama.com/wp-content/uploads/2022/07/3785.-Tratado-de-der.-reales-T.-II-Varsi.pdf>

**Vásquez, A.** (2005). Derechos reales. Los bienes. La posesión. Tomo I. Lima: San Marcos.

<https://lpderecho.pe/clases-posesion-codigo-civil/>

# **A N E X O S**

## ANEXO 1: LA MATRIZ DE CONSISTENCIA

### TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN

**CALIDAD DE LA SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO;  
EXPEDIENTE N° 00552-2020-0-1801-JR-CI-14; DISTRITO JUDICIAL DE LIMA – LIMA. 2023**

G/E	PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS
<b>General</b>	¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 00552-2020-0-1801-JR-CI-14; Distrito Judicial de Lima? 2023	Determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 00552-2020-0-1801-JR-CI-14; Distrito Judicial de Lima. 2023?	De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, previstos en la presente investigación las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo, en el expediente N° 00552-2020-0-1801-JR-CI-14; Distrito Judicial de Lima. 2023., ambas son de rango muy alta, respectivamente.
<b>Específicos</b>	¿Cuál es la calidad de la sentencia de primera instancia, sobre desalojo, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado?	Determinar la calidad de la sentencia de primera instancia, sobre desalojo, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado.	De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, previstos en la presente investigación, la calidad de la sentencia de primera instancia sobre desalojo, del expediente seleccionado, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, es de rango muy alta.
	¿Cuál es la calidad de la sentencia de segunda instancia, desalojo, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado?	Determinar la calidad de la sentencia de segunda instancia, sobre desalojo, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado.	De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, previstos en la presente investigación, la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo del expediente seleccionado, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, es de rango muy alta.

## **ANEXO 2. SENTENCIAS EXAMINADAS – EVIDENCIA DE LA VARIABLE EN ESTUDIO**

### **SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA**



**PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
DÉCIMO CUARTO JUZGADO CIVIL**

---

**EXPEDIENTE: 552-2020**

**MATERIA: DESALOJO**

**ESPECIALISTA: (...)**

**DEMANDANTE: (...)**

**DEMANDADO: (...)**

### **SENTENCIA**

#### **RESOLUCION NÚMERO OCHO**

**Lima, veintitrés de diciembre Dos mil veintiuno. –**

**VISTOS:**

#### **ANTECEDENTES**

##### **1. Demanda, petitorio y fundamentos de hecho y de derecho.**

Resulta de autos que mediante escrito presentado con fecha 23 de enero del 2020, obrante de fojas 15 a 18, subsanado por escrito presentado con fecha 29 de julio del 2020 obrante a fojas 33 y escritos presentados con fecha 20 de diciembre del 2020 obrante a fojas 37 y 38, (...) interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, la misma que dirige contra (...) y (...) así como contra las demás personas que ocupan el inmueble, a fin de que cumplan con restituir y desocupar el inmueble ubicado en Pasaje Adán Mejía N°186, distrito de Jesús María.

Alega el accionante que es el actual propietario del inmueble materia de litis en virtud de la transferencia por anticipo de legítima otorgado por su padre (...), mediante escritura pública de fecha 13 de diciembre del 2012, acto jurídico inscrito en el asiento (...) de la Partida N° (...) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Señala que los demandados entraron a ocupar el inmueble como inquilinos del anterior propietario, (...), en mérito al contrato de arrendamiento de fecha 30 de abril del 2008, contrato que venció el 27 de abril del 2009. Indica que si bien dicho contrato se había convertido en indeterminado al no haberse renovado oportunamente, también es cierto que en una reunión llevada a cabo hace más de cinco años, el arrendador (anterior propietario) cumplió con comunicar al demandado sobre la transferencia de dicha propiedad a favor del recurrente solicitando su desocupación, sin embargo, el demandado haciendo caso omiso no cumplió con desocupar, por lo que el mismo anterior propietario tuvo que comunicarle dicha transferencia mediante carta notarial de fecha 26 de septiembre del 2019, sin que tampoco haya cumplido

con desocupar el inmueble; alega que, a partir de dicha comunicación, el contrato de arrendamiento ha quedado sin efecto y en consecuencia procede desalojo por ocupación precaria. Afirma que, ante la negativa de desocupación del inmueble, el actor en condición de nuevo propietario, se ha visto precisado a requerirles a los demandados mediante carta notarial de fecha 10 de octubre del 2019, la desocupación del mismo en el plazo de 15 días sin que haya cumplido dicho requerimiento, originando con ello, grave perjuicio económico y daño moral a su persona, toda vez que, como nuevo propietario, hasta la fecha no puede disponer libremente de la propiedad adquirida. Finalmente señala que, con el propósito de intentar solucionar el conflicto suscitado ha cumplido con invitar a los demandados a una audiencia de conciliación extrajudicial, sin embargo, en dicha etapa, tampoco se pudo arribar a ningún acuerdo viéndose obligado a interponer la presente demanda. Ampara su demanda en los artículos 911 y 923 del Código Civil; Cuarto Pleno Casatorio, Casación N°2195-2011-Ucayali; y artículos 546 inciso 4, 585 y 586 del Código Procesal Civil.

## **2. Contestación de demanda.**

Mediante resolución número 03 su fecha 30 de marzo del 2021 obrante de fojas 40 a 42, se admite a trámite la demanda de desalojo interpuesta en la vía de proceso sumarísimo, ordenándose su traslado a los demandados, quienes contestan la demanda mediante escrito presentado con fecha 04 de agosto del 2021, obrante de fojas 75 a 80, negando y contradiciendo en todos sus extremos la demanda presentada solicitando que la misma sea declarada infundada.

Alegan los demandados que celebraron contrato de arrendamiento por el inmueble sub litis con el señor (...), contrato que tuvo vigencia de un año hasta marzo del 2007. Indican que vencido el mismo, con fecha 28 de abril del 2007 volvieron a celebrar un nuevo contrato de arrendamiento con el señor (...), siendo éste también de un año hasta abril del 2008. Indican que, del mismo modo, vencido el plazo de este segundo contrato con fecha 30 de abril del 2008, volvieron a celebrar un nuevo contrato de arrendamiento con el señor (...), siendo este contrato también de un año hasta abril del 2009, conforme consta de los contratos que para el efecto adjunta. Afirman que, a partir de dicha fecha, no se renovó el contrato y continuaron ocupando el inmueble, pero el monto de la renta mensual por el arrendamiento fue incrementándose cada cierto periodo por acuerdos verbales con el propietario. Señala que es a partir de abril del 2009 que con el propietario (...), no continuaron renovando el contrato, pero el último contrato suscrito continuó en las mismas condiciones pactadas, salvo la renta mensual cuyo incremento era acordado cada cierto periodo, no habiendo el propietario entregado recibos de arrendamiento sino sólo, recibos simples conforme consta de las copias de los recibos que hasta el mes de septiembre del 2019 adjunta. Indican que posteriormente en septiembre del 2019 su arrendador, el señor (...), les remitió una carta notarial en la que le informa que en el mes de diciembre del 2010 había transferido el inmueble a su hijo el señor (...) y que todo lo relacionado a la ocupación del inmueble debía entenderse con el nuevo propietario, señalando que en dicha carta no les mencionan la partida electrónica de los Registros Públicos donde consta la transferencia de la propiedad, siendo que a partir de dicha fecha, no volvió a aceptar el pago de renta mensual. Afirman que en octubre del 2019 recibieron una carta notarial del señor (...) para desocupar el inmueble, pero no menciona la partida electrónica donde consta inscrito su dominio respecto de la propiedad por lo que no tenían certeza que en realidad era el propietario del inmueble sub litis. En este sentido, señalan que, de conformidad con lo normado por el artículo 911 del Código Civil así como la jurisprudencia establecida por la Sala Civil de la Corte Suprema, habiendo ingresado al inmueble con un contrato de arrendamiento autorizado por el propietario de dicha fecha, señor (...), así como haber continuado hasta septiembre del 2019, tratando y cancelando a la mencionada persona el monto de la renta mensual acordada, no se consideran ocupantes precarios del inmueble sub litis, habiendo tenido recién en la fecha, conocimiento de la situación jurídica actual del inmueble, por lo que no corresponde iniciar un proceso de desalojo por ocupación precaria, debiendo iniciarse otro tipo de proceso para efecto de reivindicar la propiedad.

## **3. Trámite del proceso.**

Mediante resolución número 04, su fecha 15 de noviembre del 2021 obrante a fojas 81, se tiene por contestada la demanda por parte de los emplazados y mediante resolución 05 emitida en la misma fecha, obrante de fojas 82 a 83, se cita a las partes a Audiencia Única, la misma que se realiza con fecha 16 de diciembre del 2021 conforme al acta de fojas 90 a 93, acto en el cual se declaró saneado el proceso, se fijaron los puntos controvertidos y se admitieron las pruebas ofrecidas, actuándose las mismas, finalizando la audiencia con el informe oral de los abogados presentes. Concluido el trámite de los autos conforme a su naturaleza, su estado actual es el de expedir sentencia.

**Y CONSIDERANDO:**

## ***I. POTESTAD DE ADMINISTRAR JUSTICIA, TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA Y DEBIDO PROCESO.***

**PRIMERO:** La potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejerce por el Poder Judicial de manera independiente e imparcial a través de sus órganos jerárquicos, sujetándose sus decisiones a la Constitución y a las leyes, siendo garantía de la administración de justicia, la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional, conforme a lo establecido por el artículo 138 y 139, inciso 3, de la Constitución Política Peruana vigente y por los artículos 1, 2, 7 y 16 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

**SEGUNDO:** El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, consagrado en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, comprende el derecho que tiene todo justiciable, de acceder a los órganos jurisdiccionales, independientemente del tipo de pretensión formulada y de la eventual legitimidad que pueda o no, acompañarle a su petitorio; así como también, de manera extensiva, que lo que ha sido decidido judicialmente mediante una sentencia, resulte eficazmente cumplido<sup>1</sup>; conforme a ello, el derecho de todo justiciable de acceder a la jurisdicción, no implica que la judicatura, se sienta en la obligación de estimar favorablemente toda pretensión formulada, sino que, simplemente, sienta la obligación de acogerla y brindarle una sensata como razonada ponderación en torno a su procedencia y legitimidad; en este sentido, no es pues que el resultado favorable esté asegurado con sólo tentarse un petitorio a través de la demanda, sino tan sólo la posibilidad de que el órgano encargado de la administración de Justicia, pueda hacer del mismo, un elemento de análisis con miras a la expedición de un pronunciamiento, cualquiera que sea su resultado. Por su lado, el debido proceso, es un derecho fundamental que está relacionado con las mínimas garantías que todo proceso debe tener para ser considerado equitativo y justo, siendo algunas de dichas garantías, el derecho al juez natural, el derecho a la defensa, el derecho a probar y el derecho a la motivación de resoluciones judiciales.

## ***II. VALORACIÓN DE LA PRUEBA***

**TERCERO:** Conforme a lo preceptuado por el artículo 188 del Código Procesal Civil, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones; siendo que, conforme a lo previsto por el artículo 197 del mencionado texto procesal, el Juez, valora todos los medios probatorios de manera conjunta y razonada, expresándose sin embargo en la resolución, únicamente las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

## ***III. DELIMITACIÓN DEL TEMA MATERIA DE CONTROVERSIA EN EL PRESENTE CASO***

**CUARTO:** En el presente caso, el accionante (...) interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, la misma que dirige contra (...) y (...), así como demás personas que ocupen el inmueble, con el fin que desocupen y restituyan la posesión del inmueble ubicado en Pasaje Adán mejía N°186, Jesús María. En este sentido, al tratarse de un proceso de desalojo por la causal de ocupación precaria, el presente pronunciamiento judicial girará en torno a establecer, por un lado, si el demandante ostenta el derecho para solicitar la restitución del inmueble materia de litis, y, por otro lado, si los demandados cuentan con algún título que legitime su posesión respecto del inmueble o si lo ocupan en calidad de precarios, tal y como se precisó al fijar los puntos controvertidos en el presente caso.

## ***IV. SOBRE EL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA***

**QUINTO:** El proceso de desalojo es aquél que tiene por objeto recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario; en este sentido, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, podrá demandar el desalojo: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598 del acotado texto de ley, considere tener derecho a la restitución del predio; y pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución

**SEXTO:** Conforme lo define el artículo 911 del Código Procesal Civil, la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; en este sentido, poseedor precario, sería entre otros:

a) quien, con o sin violencia, accede físicamente al bien en forma directa, sin autorización de su titular o propietario; b) quien, por cualquier razón, habiendo accedido al bien con anuencia de su propietario o titular del derecho o quien haga sus veces, o permanecido en él con aquiescencia del titular, no lo entrega al primer requerimiento; c) quien, habiendo tenido posesión legítima en virtud de un título válido, éste fenecce por cualquier causa; d) quien accedió al bien en virtud de un título jurídicamente inexistente; entre otros.

**SÉPTIMO:** La Corte Suprema en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, Cas.Nº2195-2011-Ucayali, respecto al artículo 911 del Código Civil, queregula el caso del poseedor precario ha señalado en su considerando 51 y 61, que: “(...) 51. (...) resulta pertinente efectuar una interpretación del artículo 911 de nuestro Código Civil, otorgándole un contenido que permita establecer por este alto Tribunal, de una manera clara y uniforme, la conceptualización de la figura jurídica 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 mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión, hechos o actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento procesal admite; entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer (...)” “(...) 61. (...) Por ello 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, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante. (...)”; fijando en el punto 5 de su fallo, a manera de ejemplos, los supuestos de posesión precaria; criterios que deben ser observados por este Juzgado en el presente caso.

#### ***RESPECTO A LA IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LITIS Y EL DERECHO DE LAPARTE DEMANDANTE PARA EXIGIR EL DESALOJO SOLICITADO.***

**OCTAVO:** En el presente caso, con la Partida Nº(...), obrante de fojas 02 a 03, se acredita que el accionante es propietario del bien materia de litis, constituido por el inmueble ubicado en Pasaje Adán mejía Nº186 y 196, Jesús María, al haberlo adquirido por anticipo de legítima de su anterior propietario, su padre, (...); por lo que, acreditando el demandante con dicha instrumental, la propiedad del inmueble antes mencionado, se acredita su derecho para solicitar la restitución del inmueble objeto del presente proceso, sito en Pasaje Adán Mejía Nº186 Jesús María, en calidad de propietario conforme a lo preceptuado por el artículo 923 del Código Civil, cumpliéndose con ello con lo normado por el artículo 586 del Código Procesal Civil.

#### ***VI. RESPECTO AL TÍTULO PARA POSEER DE LA PARTE DEMANDADA.***

**NOVENO:** Respecto al título para poseer; sostienen los demandados, que es falso que vengán ocupando el bien materia de litis en calidad de precarios, por cuanto, al haber ingresado al inmueble con un contrato de arrendamiento autorizado por el propietario de dicha fecha, Señor (...), así como haber continuado hasta septiembre del 2019 tratando y cancelando a la mencionada persona el monto de la renta mensual acordada, no pueden ser considerados ocupantes precarios del inmueble sub litis, habiendo tenido recién en la fecha, conocimiento de la situación jurídica actual del inmueble, por lo que en todo caso no corresponde iniciar un proceso de desalojo por ocupante precario, sino otro tipo de proceso a efectos de reivindicar la propiedad.

**DÉCIMO:** Al respecto, del análisis de las pruebas presentadas se tiene que, si bien es verdad que con los contratos de fechas 27 de marzo del 2006, 28 de abril del 2007 y 30 de abril del 2008 obrantes de fojas 47 a 48, 49 a 50 y 51 a 52 se acredita que entre los demandados y el anterior propietario del inmueble, Edgardo Muñoz Pardo, existió un contrato de arrendamiento respecto del bien materia de litis, cierto es también, que del texto de dichos contratos se advierte que éstos tuvieron vigencia hasta el 27 de abril del 2009; y si bien fluye del dicho de las partes y de los recibos de arrendamiento de fojas 53 a 70, así como de

la carta notarial de fecha 26 de septiembre del 2019 obrante a fojas 06 (recibida por el demandado con fecha 27 de septiembre del 2019 conforme a la constancia notarial obrante a fojas 06 y vuelta) que dicho contrato de arrendamiento en los hechos se extendió más allá de su fecha de vencimiento, también lo es que la continuación de dicho contrato se produjo hasta el 12 de octubre del 2019, fecha en la que los demandados fueron notificados con la carta notarial de fecha 10 de octubre del 2019 obrante a fojas 07, remitida por el nuevo propietario del inmueble, (...), a través de la cual éste último, les requirió a los emplazados la desocupación y restitución del inmueble arrendado.

**UNDÉCIMO:** Cabe precisar que si bien, los demandados pretenden contradecir la pretensión desalojo señalando que ni el anterior propietario (...), a través de su carta notarial de fecha 26 de septiembre del 2019 obrante a fojas 06, ni el nuevo propietario, (...), a través de su carta notarial de fecha 10 de octubre del 2019, acompañaron a sus misivas, la partida registral del inmueble con la que se acredite la transferencia de dominio a favor de este último, alegando que sólo ahora, han tomado conocimiento de dicho hecho, debe señalarse que tal argumento resulta irrelevante, si se tiene en cuenta que la transferencia de dominio por anticipo de legítima a favor del ahora accionante se encontraba inscrita desde el 14 de enero del 2011 conformese verifica del asiento (...) de la Partida N°(...) obrante a fojas 03, siendo que conforme al artículo 2012 del Código Civil, se presume, sin admitirse prueba el contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, por lo que este argumento resulta totalmente carente de sustento alguno.

**DUODÉCIMO:** De lo expuesto se concluye que, si bien los demandados, ocuparon el inmueble materia de litis bajo un título válido (arrendamiento) y que ello se extendió después de la fecha de vencimiento del contrato, incluso por el reconocimiento del mismo por parte del nuevo propietario del inmueble (ahora accionante), también lo es que, al requerir el demandante a los demandados, la restitución del inmueble arrendado por los motivos expresados en su carta notarial de fecha 10 de octubre del 2019, dicho contrato de arrendamiento concluyó de manera definitiva con fecha 12 de octubre del 2019, fecha en la que se le notificó a los emplazados dicha carta notarial, ajustándose ello a lo preceptuado por el artículo 1703 del Código Civil; por lo que, al vencimiento del plazo de 15 días calendario otorgado por el demandante para la desocupación y restitución del bien, esto es, 27 de octubre del 2019, los demandados se convirtieron en ocupantes precarios.

**DÉCIMO TERCERO:** Estando a todo lo antes expuesto se puede concluir que, a la fecha, los demandados carecen de título actual y vigente que legitime la posesión que de hecho mantienen sobre el bien materia de litis, resultando irrelevante el argumento de los emplazados, en cuanto señalan que al haber ingresado con título válido para poseer y haberse mantenido en condición de arrendatarios hasta septiembre del 2019, no tienen condición de precarios y en todo caso el demandante debió iniciar otro tipo de proceso para reivindicar la propiedad y no el desalojo, argumento que no se condice con la definición de ocupante precario que ha sido reiterado incluso por la Corte Suprema a través del IV Pleno Casatorio Civil y que ha sido citado en el considerando séptimo precedente, definición que se verifica a todas luces en el presente caso, pues como se ha precisado, precario no es sólo quien carece de título para poseer sino también quien habiendo tenido un título válido para poseer, por alguna circunstancia, éste ha fenecido, como se verifica en el caso sub litis; por lo que siendo ello así, la demanda de desalojo debe declararse fundada.

**DÉCIMO CUARTO:** Las demás pruebas actuadas y no glosadas no enervan el sentido de la decisión contenida en la presente sentencia, habiendo sido valoradas todas en su conjunto conforme al artículo 197 del Código Procesal Civil.

Por estas consideraciones, la señora Jueza Titular del Décimo Cuarto Juzgado Civil de Lima, administrando justicia en nombre de la Nación,

**FALLA:**

**DECLARANDO FUNDADA LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** interpuesta por (...) contra (...) y (...); en consecuencia, consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución, **ORDENO** que los demandados, así como todos los ocupantes del bien, **CUMPLAN CON DESOCUPAR Y RESTITUIR** a la demandante el inmueble ubicado en Pasaje Adán Mejía N°186, Jesús María, Lima; **DENTRO DEL PLAZO DE SEIS DÍAS DE NOTIFICADO, BAJO APERCIBIMIENTO DE LANZAMIENTO, con costas y costos; NOTIFIQUESE.**

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA**  
**Tercera Sala Civil**

**Expediente N°00552-2020-0-1801-JR-CI-14**

**Demandante: (...)**

**Demandada: (...)**

**Materia: Desalojo por ocupación precaria**

**RESOLUCIÓN N°04**

Lima, veinte de diciembre  
del año dos mil veintidós. -

**VISTOS;** *Con el informe del abogado de la parte actora*, e interviniendo como ponente la señora Juez Superior (...) y producida la votación de acuerdo a Ley, se emite la presente resolución.

**MATERIA DEL RECURSO.**

Es materia del grado, la sentencia emitida mediante resolución número 08 de fecha 23 de diciembre de 2021, que declaró *fundada* la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria interpuesta por (...) contra (...) y (...); en consecuencia, consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución, ordenó que los demandados, así como todos los ocupantes del bien, cumplan con desocupar y restituir a la demandante el inmueble ubicado en Pasaje Adán Mejía N° 186, Jesús María, Lima; dentro del plazo de seis días de notificado, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas y costos.

**FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.**

(...) y (...), señalan principalmente como agravios en su recurso de apelación, lo siguiente:

*1.- El sexto considerando de la sentencia, nos está causando agravio, porque no interpreta de forma correcta el artículo 911 que señala como precario de un inmueble a la persona que habiendo tenido posesión legítima en virtud de un título válido (nuestro contrato de arrendamiento) este feneció o concluyó por cualquier causa, que en el presente caso nuestro contrato de arrendamiento no fue concluido o fenecido, porque en la carta notarial del 22/09/2019 ni en la carta notarial del 11/10/2019, no hacen mención a la culminación del contrato de arrendamiento del inmueble del Pasaje Adán Mejía # 186, distrito de Jesús María, en dichos documentos no mencionan quien es el nuevo propietario y con quien debíamos tratar respecto a la continuación de un contrato de arrendamiento.*

*2.- El noveno y décimo considerando de la sentencia, nos está causando agravio porque afirma que con la Carta Notarial del 20/09/2019 (Anexo 1-D de la demanda), el contrato de arrendamiento sólo continuó hasta el 12/10/2019 cuando fuimos notificados con la carta del nuevo propietario; es decir, afirma que el contrato de arrendamiento concluyó el 12/10/2019 cuando el nuevo propietario nos requiere la desocupación y*

*restitución del bien sub-litis, pero no ha considerado que debieron haber comunicado la culminación del contrato pero por parte del arrendador el Sr. (...)*

*3.- El duodécimo considerando de la sentencia, nos está causando agravio, porque afirma que nuestro contrato de arrendamiento concluyo de manera definitiva con la Cartanotarial del 12/10/2019, no teniendo en cuenta que nuestra relación contractual no fue con el Sr. (...). Nuestra relación contractual fue con el Sr. (...), y dicha persona en su Carta Notarial no nos comunica la conclusión del contrato. Este considerando aplica mal el artículo 1703° del Código Procesal Civil, porque esta norma exige que la comunicación lo realice una de las partes, en este caso el arrendador quien nunca comunica la conclusión del contrato, el nuevo propietario nos comunica la restitución del inmueble por lo que su acción debió ser la de la reivindicación del inmueble, no el desalojo por ocupante precario.*

## **ANTECEDENTES.**

### **1.- Demanda.**

Por escrito presentado el 23 de enero de 2020, subsanado el 29 de julio de 2021, y por escritos de fecha 08 de noviembre, y 20 de diciembre de 2020, (...), interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra (...) y (...), a fin que desocupen y restituyan el inmueble de su propiedad ubicado en el Pasaje Adán Mejía N°186, distrito de Jesús María.

### **2.- Fundamentos fácticos de la demanda.**

**2.1.-** Señala como fundamentos facticos de demanda, ser el actual propietario del inmueble materia sub-litis en virtud de la transferencia por anticipo de legítima otorgado por su padre (...), mediante Escritura Pública de fecha 13 de diciembre del 2012, acto jurídico inscrito en el asiento (...) de la Partida N° (...) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

**2.2.-** Agrega que los demandados entraron a ocupar el inmueble como inquilinos del anterior propietario, (...), en mérito al contrato de arrendamiento de fecha 30 de abril del 2008, contrato que venció el 27 de abril del 2009.

**2.3.-** Precisa que si bien dicho contrato se había convertido en indeterminado al no haberse renovado oportunamente, también es cierto que, en una reunión llevada a cabo hace más de cinco años, el arrendador (anterior propietario) cumplió con comunicar al demandado sobre la transferencia de dicha propiedad a favor del recurrente solicitando su desocupación; sin embargo, el demandado haciendo caso omiso no cumplió con desocupar, por lo que el mismo anterior propietario tuvo que comunicarle dicha transferencia mediante Carta notarial de fecha 26 de septiembre de 2019, sin que tampoco haya cumplido con desocupar el inmueble

**2.4.-** Acota que, a partir de dicha comunicación, el contrato de arrendamiento ha quedado sin efecto y en consecuencia procede el desalojo por ocupación precaria; sin embargo, ante la negativa de desocupación del inmueble, el actor en condición de nuevo propietario, se ha visto precisado a requerirles a los demandados mediante Carta notarial de fecha 10 de octubre de 2019, la desocupación del mismo en el plazo de 15 días sin que haya cumplido dicho requerimiento, originando con ello, grave perjuicio económico y daño moral a su persona, toda vez que, como nuevo propietario, hasta la fecha no puede disponer libremente de la propiedad adquirida

**2.5.-** Finalmente señala haber cumplido con invitar a los demandados a una audiencia de conciliación extrajudicial; sin embargo, en dicha etapa, no se pudo arribar a ningún acuerdo viéndose obligado a interponer la presente demanda.

### **3.- Medios Probatorios de la demanda.**

**3.1.-** Copia literal de la Partida N° (...) del Registro de Predios de Lima, del predio materia de litis.

**3.2.-** Copia de la declaración de autoevaluó correspondiente al ejercicio 2019.

**3.3.-** Carta notarial de fecha 26 de setiembre de 2019.

**3.4.-** Carta notarial de fecha 10 de octubre de 2019.

**3.5.-** Copia certificada del acta de conciliación N° (...) expedida por el Centro de Conciliación Extrajudicial Solución Creativa.

#### **4. Auto admisorio.**

Por resolución número 03 de fecha 30 de marzo de 2021, se admitió a trámite la demanda de desalojo por ocupación precaria en la vía de proceso sumarísimo, corriéndose traslado a la parte demandada, para que en el plazo de 5 días conteste la demanda, bajo apercibimiento de declararse su rebeldía.

#### **5.- Contestación de demanda.**

**5.1.-** Los demandados (...) y (...) contestan la demanda, solicitando que se declare infundada la misma, pues señalan que, con el señor (...), celebraron tres contratos de arrendamiento por el inmueble sub-litis, el primero de fecha 27 de marzo de 2006 que tuvo vigencia de un año hasta marzo del 2007, el segundo de fecha 28 de abril de 2007 que tuvo vigencia de un año hasta abril del 2008, y el tercero de fecha 30 de abril de 2008 que tuvo vigencia hasta abril del 2009; sin embargo, desde la última fecha, pese a no renovarse el contrato, continuaron ocupando el inmueble, con los arrendamientos incrementándose cada cierto periodo por acuerdos verbales con el propietario, no habiendo el propietario entregado recibos de arrendamiento sino sólo, recibos simples conforme consta de las copias de los recibos que hasta el mes de setiembre de 2019 adjunta

**5.2.-** Señalan que, posteriormente, en setiembre de 2019, su arrendador, el señor (...), les remitió una Carta notarial en la que le informa que en el mes de diciembre del 2010 había transferido el inmueble a su hijo el señor (...) y que, todo lo relacionado a la ocupación del inmueble debía entenderse con el nuevo propietario, señalando que en dicha Carta no les mencionan la Partida electrónica de los Registros Públicos donde consta la transferencia de la propiedad, siendo que a partir de dicha fecha, no volvió a aceptar el pago de renta mensual.

**5.3.-** Refieren que, en octubre de 2019 recibieron una Carta notarial del señor (...) para desocupar el inmueble, pero no menciona la Partida electrónica donde consta inscrito su dominio respecto de la propiedad por lo que no tenían certeza que en realidad era el propietario del inmueble sub litis.

**5.4.-** Finalmente agregan que, de conformidad con lo normado por el artículo 911 del Código Civil así como la jurisprudencia establecida por la Sala Civil de la Corte Suprema, habiendo ingresado al inmueble con un contrato de arrendamiento autorizado por el propietario de dicha fecha, el señor (...), así como haber continuado hasta setiembre del 2019, tratando y cancelando a la mencionada persona el monto de la renta mensual acordada, no se consideran ocupantes precarios del inmueble sub litis, habiendo tenido recién en la fecha, conocimiento de la situación jurídica actual del inmueble, por lo que no corresponde iniciar un proceso de desalojo por ocupación precaria, debiendo iniciarse otro tipo de proceso para efecto de reivindicar la propiedad.

#### **6.- Medios Probatorios de la contestación de demanda.**

**6.1.-** Copia del contrato de arrendamiento de fecha 27 de marzo de 2006.

**6.2.-** Copia del contrato de arrendamiento de fecha 28 de abril de 2007.

**6.3.-** Copia del contrato de arrendamiento de fecha 30 de abril de 2008.

**6.4.-** Recibos de arrendamiento de los meses de agosto y diciembre de 2011.

**6.5.-** Copia de recibos de arrendamiento de los meses de junio, y diciembre de 2012.

**6.6.-** Copia de recibos de arrendamiento de los meses de junio, y diciembre de 2013.

- 6.7.- Copia de recibos de arrendamiento de los meses de junio, y diciembre de 2014.
- 6.8.- Copia de recibos de arrendamiento de los meses de junio, y noviembre de 2015.
- 6.9.- Copia de recibos de arrendamiento de los meses de junio, y diciembre de 2016.
- 6.10.- Copia de recibos de arrendamiento de los meses de junio, y noviembre de 2017.
- 6.11.- Copia de recibos de arrendamiento de los meses de junio, y diciembre de 2018.
- 6.12.- Copia de recibos de arrendamiento de los meses de abril, y agosto de 2019

#### **7.- Audiencia única.**

Con fecha 16 de diciembre de 2021, se realizó la audiencia conforme a lo programado, emitiendo el A-quo la resolución número 07 que declaró saneado el proceso, asimismo, se fijó como *puntos controvertidos*:

- Determinar si el demandante (...) ostenta o no la titularidad del predio sub materia para solicitar la restitución de la posesión de éste.*
- Determinar si las demandadas (...) y (...), ostentan algún título que legitime su posesión o si lo ocupan en calidad de precarios.*

Se admitieron los medios probatorios ofrecidos por las partes procesales.

#### **8.- Sentencia de primera instancia.**

Por resolución número 08 de fecha 23 de diciembre de 2021, se declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, interpuesta por (...) contra (...) y (...); en consecuencia, consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución, ordenó que los demandados, así como todos los ocupantes del bien, cumplan con desocupar y restituir a la demandante el inmueble ubicado en Pasaje Adán Mejía N° 186, Jesús María, Lima; dentro del plazo de seis días de notificado, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas y costos.

#### **CONSIDERANDOS.**

##### **Primero:**

Por resolución número 01, de fecha 03 de noviembre del año en curso, el Superior Colegiado continua con la tramitación de los presentes actuados a mérito de lo dispuesto en el Reglamento del *Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral, Manual de Organización y Funciones del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral y el Protocolo de Actuación para el Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de esta Corte Superior de Justicia*, aprobados mediante Resolución Administrativa N° 310-2019-CE-P J, publicado en el diario oficial "El Peruano" con fecha 10 de agosto de 2019, en lo que resulte aplicable.

##### **Segundo:**

De tal manera, de conformidad con el literal 2.2 del numeral 7.1. del *Procedimiento de Actuación de la Sala Superior del Módulo Corporativo de Litigación Oral*, aprobado por la Resolución Administrativa N° 015-2020-P-CE-PJ, se procedió a fijar las siguientes cuestiones controvertidas:

- 1.- *Determinar si el demandante ha cursado Carta Notarial solicitando la restitución del inmueble ubicado en el pasaje Adán Mejía N° 186 – Distrito de Jesús María, Provincia y Departamento de Lima.*
- 2.- *Determinar si el demandante puede o no, solicitar la restitución del bien materia de litis.*
- 3.- *Determinar si el demandado cuenta con justo título que justifique su posesión.*

##### **Tercero:**

Al respecto, corresponde al Colegiado, *en vía de revisión*, verificar si a la parte demandante le asiste el

derecho de desalojo que alega sobre su propiedad, y si la parte demandada ocupa el mismo inmueble sin título o el que tenía ha fenecido, así como pronunciarse; además, de los puntos controvertidos señalados en esta instancia superior, los cuales guardan concordancia con los agravios de la parte que recurre la sentencia de primera instancia.

#### **Cuarto:**

La presente demanda es de *desalojo por ocupación precaria*, por lo que los hechos concretos, argumentos, y la decisión de la presente sentencia, tendrán como base lo señalado en el artículo 911° del Código Civil, que señala:

**“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”**

Asimismo, se ha señalado:

*“El artículo 911 establece que la posesión precaria es la que se ejerce si título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. La norma acotada exige que se prueben dos condiciones copulativas: que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El título a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, ente otros, del bien que detenta, y no nace del solo estado o condición familiar del ocupante, como sería del ser humano, padre, hijo, primo, cónyuge del anterior propietario del bien o del actual, inclusive.”*

Consecuentemente, corresponde establecer si la parte demandada se encuentra en uno de los dos supuestos que prevé la citada norma, para considerarlo precario: **a) Ausencia de título:** Se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno; y, **b) Título fenecido:** El título fenecce por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutoria, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, etcétera, esto es, cuando existe ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió la posesión del bien.

#### **Quinto:**

De los documentos presentados con la demanda, se advierte que el actor adjunta la Partida N° (...) del Registro de Predios de Lima, verificándose que don (...), aparece como propietario del inmueble sub-litis al haber adquirido el inmueble ubicado en el Pasaje Adán Mejía Nro. 186 y 190 - Jesús María, en mérito del Anticipo de legítima otorgado a su favor por su anterior propietario, su padre (...), siendo esto así, se colige que la parte actora interpone la presente demanda de desalojo en su condición de propietario del bien sub – litis, lo que evidencia que puede reclamarla conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil.

#### **Sexto:**

**Por otro lado, corren en autos copia de la Carta Notarial N° 173027 de fecha 26 de setiembre de 2019, mediante la cual, don (...), pone en conocimiento de los demandados la transferencia de la titularidad del inmueble materia de litis a favor de su hijo (...) y señala que pueden realizar cualquier trato con el nuevo propietario respectode la posesión del inmueble, y Carta Notarial N° 173420 de fecha 11 de octubre de 2019, donde el accionante (...) requiere a los emplazados (...) y (...), que en el pazo de 15 días cumplan con desocupar y restituirel inmueble ubicado en el Pasaje Adán Mejía Nro. 183 - Jesús María, en razón a la necesidad de remodelar y acondicionar el citado inmueble a efectosde establecer su propia residencia.**

#### **Séptimo:**

En el caso de autos, se aprecia que don (...) (progenitor del demandante) celebró 03 contratos de arrendamiento respecto al bien sub- litis ubicado en el Pasaje Adán Mejía Nro. 183 - Jesús María, con los demandados (...) y (...), el primer contrato establecía el plazo de arrendamiento por 01 año forzoso, iniciándose el 28 de marzo de 2006 venciéndose el 27 de marzo de 2007, siendo la merced conductiva mensual la suma de \$. 300,00 dólares americanos, el segundo contrato: establecía el plazo de arrendamiento por 01 año obligatorio, iniciándose el día 28 de abril de 2007, venciendo en forma indefectible el 27 de abril de 2008, siendo la merced conductiva mensual la suma de \$. 300,00 dólares americanos, y el tercer contrato: establecía

el plazo de arrendamiento por 01 año obligatorio, iniciándose el día 28 de abril de 2008, venciendo en forma indefectible el 27 de abril de 2009, siendo la merced conductiva mensual la suma de \$. 300,00 dólares americanos, los cuales se pactaron bajo las mismas estipulaciones.

**Octavo:**

En este entendido, *absolviendo los agravios de los recurrentes, así como las cuestiones controvertidas de manera conjunta*, se tiene que, los demandados (...) y (...), solamente se han limitado a señalar que las Cartas notariales antes citadas no mencionan la culminación del contrato de arrendamiento suscrito por ellos, así como no adjuntan medio de prueba alguno que acredite que no ostentan la calidad de ocupantes precarios. Sin embargo, mediante Carta Notarial de fecha 11 de octubre de 2019 remitido por demandante se le requirió la devolución del bien, de esta forma se manifestó su voluntad de que se le restituya la bien inmueble materia de desalojo, siendo que desde dicha fecha los emplazados se han constituido en ocupantes precarios; en tal sentido, no habiendo los demandados acreditados contar con título que justifique su posesión, este agravio no puede ser amparado.

**Noveno:**

Que, a mayor abundamiento, debe precisarse que, de los tres contratos de arrendamientos de fechas 27 de marzo de 2006, 28 de abril de 2007 y 30 de abril de 2008, se advierte que el padre del actor, (...), en calidad de expropietario del inmueble materia de litis, suscribió los referidos contratos con los ahora demandados (...) y (...); y que mediante Escritura Pública de fecha 12 de diciembre de 2010, se le transfirió en vía de anticipo de legítima a favor de su hijo, el accionante (...) el inmueble materia de desalojo, inscribiéndose dicho acto jurídico con fecha 14 de enero de 2011, en el **Rubro: Título de Dominio, Asiento** (...) de la Partida N°(...).

**Décimo:**

Ostentando dicha titularidad el actor (...), remitió la Carta Notarial de fecha 11 de octubre de 2019, dado que, su padre (...) les comunicó a los emplazados que cualquier trato posterior lo tenían que realizar con su hijo, el ahora demandante, siendo así, no correspondía que (...) comunicara la culminación del contrato de arrendamiento, dado que éste ya no era propietario del bien; máxime si dicha adquisición fue publicitada registralmente de conformidad al dispuesto por el artículo 2012 del Código Civil.

**Undécimo:**

Que, al haberse, solicita la restitución del inmueble materia de litis, por lo que en atención a lo dispuesto por el artículo 1703 del Código Civil, que señala: **“Se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante.”** Así como, lo dispuesto por el artículo 1704 del mismo cuerpo legal, señala: **“Vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento”.**

**Duodécimo:**

En el caso concreto, al haber requerido el propietario la devolución del inmueble sub litis, *se dio por fenecido el título* que le daba derecho a los emplazados a poseer la bien inmueble materia de desalojo; ello teniendo en cuenta lo previsto en el numeral 5.2) del *precedente vinculante* contenido en la *sentencia del IV Pleno Casatorio Civil antes mencionada*, que señala:

*“(...)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.”*

**Décimo tercero:**

En consecuencia, los demandados están obligados a desocupar y restituir el inmueble a favor del actor, pues conforme a lo precedentemente expuesto, *no ostentan título que justifique su posesión*, por lo que ostentan la calidad de precarios; *en cambio la parte demandante ha acreditado ser el propietario del inmueble materia de litis ubicado en el Pasaje Adán Mejía N° 186, Jesús María, con la Partida N° (...) del Registro de Predios de Lima.*

Por las razones expuestas:

***CONFIRMARON*** la sentencia emitida mediante resolución número 08 de fecha 23 de diciembre de 2021, que declaró ***fundada*** la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria interpuesta por (...) contra ( ... ) y (...); en consecuencia, consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución, ordenó que los demandados, así como todos los ocupantes del bien, cumplan con desocupar y restituir a la demandante el inmueble ubicado en Pasaje Adán Mejía N° 186, Jesús María, Lima; dentro del plazo de seis días denotificado, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas y costos.

*En los seguidos por (...) contra (...) y otra sobre Desalojo por Ocupación Precaria.*

Ss.

(...)

(...)

(...)

## RECURSO DE CASACIÓN

### CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA TERCERA SALA CIVIL

**Exp. N° 552-2020**

SS: (...), (...), (...)

**Resolución N° 05**

Lima, tres de marzo del dos mil veintitrés. –

Dado cuenta en la fecha el recurso de casación (escrito N° 1170-2023), presentado por don (...) y *otra*; y, **ATENDIENDO:**

**PRIMERO:** El *26 de octubre del 2022*, se publicó en el Diario Oficial “El Peruano” la Ley N° 31591, que modificó el Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, referentes al recurso de casación, *norma que rige a partir del 27 de octubre de 2022*, por disposición del artículo 109 de la Constitución Política del Perú, en cuya virtud, *la ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte.*

**SEGUNDO:** En el presente caso, el recurso de casación de su referencia, fue *interpuesto el 17 de enero de 2023*, es decir, con fecha *posterior* a la entrada en vigencia de la citada Ley N° 31591, por lo que, al presente caso, le corresponde aplicar las normas procesales establecidas en la referida Ley.

El citado recurso de casación incoado por el citado (...) y *otra* cuestiona la sentencia de vista de fecha 20 de diciembre de 2022, que le fue *notificada en su domicilio procesal el 06 de enero de 2023.*

**TERCERO:** Al respecto, el artículo 386 del Código Procesal, modificado mediante la Ley N° 31591, señala:

1. El recurso de casación procede contra las sentencias y autos expedidos por las salas superiores que, como órganos de segundo grado, ponen fin al proceso.

2. Procede el recurso de casación, en los supuestos del numeral anterior, siempre que:

a) En la sentencia o auto se discuta una pretensión mayor a las 500 unidades de referencia procesal o que la pretensión sea inestimable en dinero;

b) el pronunciamiento de segunda instancia revoque en todo o en parte la decisión de primera instancia; y

c) el pronunciamiento de segunda instancia no sea anulatorio.

Por su parte, el inciso 2 del artículo 391 del Código Procesal Civil, modificado mediante la referida Ley N° 31591, señala: (...)

**El recurso se interpone:**

a) Ante la Sala Superior que emitió la resolución impugnada.

b) Dentro del plazo de diez días, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, más el término de la distancia cuando corresponda.

c) Adjuntando el recibo de la tasa respectiva.

El inciso 3 del mismo artículo 391, dispone que, *si no se cumple con lo previsto en el artículo 386, con los literales a) o b) del numeral 2 o se invoquen causales distintas de las enumeradas en este código*, la Sala

Superior rechaza el recurso e impondrá una multa no menor de 10 ni mayor de 50 unidades de referencia procesal en caso de que considere que su interposición tuvo como causa una conducta maliciosa o temeraria.

**CUARTO:** En principio, con relación a los requisitos exigidos por el glosado artículo 391.2 del Código Procesal Civil, en el caso de autos, tenemos que: **i)** El recurso de casación de su propósito fue interpuesto ante esta Sala Superior que expidió la sentencia impugnada; **ii)** fue presentado dentro del plazo de 10 días, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna; y, **iii)** la parte impugnante adjunta copia de la constancia de pago por recurso de casación.

**QUINTO:** Sin embargo, no basta cumplir con los requisitos antes detallados exigidos por el mencionado artículo 391.2 del Código acotado, sino que **también debe concurrir** los requisitos exigidos por el referido artículo 386 del Código Adjetivo.

Al respecto, en el presente caso, *se advierte que la sentencia de vista expedida mediante resolución N° 04, de fecha 20 de diciembre de 2022, confirmó la sentencia apelada de fecha 23 de diciembre de 2021, que declaró fundada la demanda de desalojo.*

Se observa que si bien el recurso de casación se interpuso contra la indicada sentencia de vista, expedida por ante esta Sala Superior, como órgano de segundo grado, que pone fin al proceso, sin embargo, no se armoniza con el requisito de procedencia establecido en el literal *b) del inciso 2) del artículo 386 del Código acotado*, es decir, *no es un pronunciamiento de segunda instancia que revoque en todo o en parte la decisión de primera instancia*, por lo que, siendo así, de conformidad con el artículo 391.3 del mencionado Código Procesal, debe rechazarse el recurso de casación incoado, siendo innecesario contrastar si las causales denunciadas están previstas en la norma procesal citada.

Por tales consideraciones;

**I. DECLARARON IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por don (...) y *otra*; y, conforme a su estado; **ORDENARON** devolver los presentes autos, al Juzgado de origen, conforme está ordenado.

**II. NOTIFIQUESE** mediante notificación electrónica.

Interviniendo los señores Jueces Superiores que suscriben, de conformidad con la Resolución Administrativa N° 000004-2023-P-CSJLI/PJ, de fecha 04 de enero de 2023.

### ANEXO 3. REPRESENTACIÓN DE LA DEFINICIÓN. OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE

#### Aplica a la sentencia de primera instancia

VARIABLE EN ESTUDIO	DIMENSIONES	SUBDIMENSIONES	INDICADORES
<p><b>SENTENCIA DE 1RA. INSTANCIA</b></p> <p>La sentencia es una resolución judicial en el cual se materializa la función jurisdiccional y la decisión que el Estado adopta respecto de un conflicto sometido por las partes a la competencia de los jueces de primera instancia.</p>	<p><b>EXPOSITIVA</b></p>	<p><b>Introducción</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. El encabezamiento evidencia: 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. <b>Si cumple.</b></li> <li>2. Evidencia el asunto: ¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá? <b>Si cumple.</b></li> <li>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). <b>Si cumple.</b></li> <li>4. Evidencia los 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. <b>Si cumple.</b></li> <li>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. <b>Si cumple.</b></li> </ol>
			<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante. <b>Si cumple.</b></li> <li>2. Explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado. <b>Si cumple.</b></li> </ol>

		<p><b>Postura de las partes</b></p>	<p>3. Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos facticos expuestos por las partes. <b>Si cumple.</b></p> <p>4. Explicita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto de los cuales se va resolver. <b>Si cumple.</b></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. <b>Si cumple.</b></p>
<p><b>CONSIDERATIVA</b></p>		<p><b>Motivación de los hechos</b></p>	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. (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). <b>Si cumple.</b></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). <b>Si cumple.</b></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). <b>Si cumple.</b></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). <b>Si cumple.</b></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). <b>Si</b></p>

		<b>cumple.</b>
	<b>Motivación del derecho</b>	<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). <b>Si cumple.</b></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). <b>Si cumple.</b></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). <b>Si cumple.</b></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). <b>Si cumple.</b></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). <b>Si cumple.</b></p>
	<b>Aplicación del Principio de Congruencia</b>	<p>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas. (Es completa). <b>Si cumple.</b></p> <p>2. El contenido evidencia resolución nada más, que de las pretensiones ejercitadas (No se extralimita/Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado). <b>Si cumple.</b></p> <p>3. El contenido evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en primera instancia. <b>Si</b></p>

	<b>RESOLUTIVA</b>		<p><b>cumple.</b></p> <p>4. El contenido del pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. <b>Si cumple.</b></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). <b>Si cumple.</b></p>
		<b>Descripción de la decisión</b>	<p>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. <b>Si cumple.</b></p> <p>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. <b>Si cumple.</b></p> <p>3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado, o la exoneración de una obligación. <b>Si cumple.</b></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. <b>Si cumple.</b></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. <b>Si cumple.</b></p>

**Aplica sentencia de segunda instancia**

<b>VARIABLE EN ESTUDIO</b>	<b>DIMENSIONES</b>	<b>SUBDIMENSIONES</b>	<b>INDICADORES</b>
<p><b>SENTENCIA DE 2da. INSTANCIA</b></p> <p>La sentencia es una resolución judicial en el cual se materializa la función jurisdiccional y la decisión que el Estado adopta respecto de un conflicto sometido por las partes a la competencia de los jueces de segunda instancia.</p>	<p align="center"><b>EXPOSITIVA</b></p>	<p align="center"><b>Introducción</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. El encabezamiento evidencia: 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. <b>Si cumple.</b></li> <li>2. Evidencia el asunto: ¿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. <b>Si cumple.</b></li> <li>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). <b>Si cumple.</b></li> <li>4. Evidencia los 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. <b>Si cumple.</b></li> <li>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. <b>Si cumple.</b></li> </ol>
		<p align="center"><b>Postura de las partes</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Evidencia el objeto de la impugnación/o la consulta (El contenido explicita los extremos impugnados en el caso que corresponda). <b>Si cumple.</b></li> <li>2. Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación/o la consulta. <b>Si cumple.</b></li> </ol>

			<p>3. Evidencia la pretensión(es) de quién formula la impugnación/o de quién ejecuta la consulta. <b>Si cumple.</b></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. <b>Si cumple.</b></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. <b>Si cumple.</b></p>
	<b>CONSIDERATIVA</b>	<b>Motivación de los hechos</b>	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. (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). <b>Si cumple.</b></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). <b>Si cumple.</b></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). <b>Si cumple.</b></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). <b>Si cumple.</b></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</p>

		objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. <b>Si cumple.</b>
	<b>Motivación del derecho</b>	<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). <b>Si cumple.</b></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). <b>Si cumple.</b></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). <b>Si cumple.</b></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). <b>Si cumple.</b></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). <b>Si cumple.</b></p>
<b>RESOLUTIVA</b>	<b>Aplicación del Principio de Congruencia</b>	<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). <b>Si cumple.</b></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). <b>Si cumple.</b></p>

			<p>3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en segunda instancia. <b>Si cumple.</b></p> <p>4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. <b>Si cumple.</b></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). <b>Si cumple.</b></p>
		<p><b>Descripción de la decisión</b></p>	<p>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. <b>Si cumple.</b></p> <p>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. <b>Si cumple.</b></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. <b>Si cumple.</b></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. <b>Si cumple.</b></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. <b>Si cumple.</b></p>

## ANEXO 4: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

### (Lista de cotejo)

#### APLICA A LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

#### I. DIMENSIÓN: EXPOSITIVA

##### 1.1. Introducción

1. El encabezamiento evidencia: la individualización de la sentencia, el número del expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc. **Si cumple**
2. Evidencia el asunto: ¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre, lo que se decidirá? **Si cumple**
3. Evidencia la individualización de las partes: se individualiza al demandante, al demandado, y al tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso). **Si cumple**
4. Evidencia los 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**

##### 1.2. Postura de las partes

1. Explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante. **Si cumple**
2. Explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado. **Si cumple**
3. Explícita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos expuestos por las partes. **Si cumple**
4. Explícita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto al(os) cuales se resolverá. **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**

#### II. DIMENSIÓN CONSIDERATIVA

##### 2.1. Motivación de los Hechos

1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. (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**
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**
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**

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**

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**

## **2.2. Motivación del derecho**

1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada fue 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. (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 vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). **Si cumple**

## **III. DIMENSIÓN RESOLUTIVA**

### **3.1. Aplicación del principio de congruencia**

1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas. (Es completa) **Si cumple**

2. El contenido evidencia resolución nada más, que de las pretensiones ejercitadas (No se extralimita/Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado). **Si cumple**

3. El contenido evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones 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**

### **3.2. Descripción de la decisión**

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**

## **APLICA A LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

### **I. DIMENSIÓN: EXPOSITIVA**

#### **1.1. Introducción**

1. El encabezamiento evidencia: la individualización de la sentencia, indica el número del expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc. **Si cumple**

2. Evidencia el asunto: ¿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**

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 los 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**

#### **1.2. Postura de las partes**

1. Evidencia el objeto de la impugnación/o 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 quién ejecuta la consulta. **Si cumple**

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

### **II. DIMENSIÓN: CONSIDERATIVA**

#### **2.1. Motivación de los hechos**

1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. (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**

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**

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**

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**

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**

## **2.2. Motivación del derecho**

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. (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. 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**

## **III. DIMENSIÓN: RESOLUTIVA**

### **3.1. Aplicación del principio de congruencia**

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**

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**

3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones 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. 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**

### **3.2. Descripción de la decisión**

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. 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.**

**ANEXO 5. REPRESENTACIÓN DEL MÉTODO DE RECOJO, SISTEMATIZACIÓN DE DATOS PARA OBTENER LOS RESULTADOS**

**Anexo 5.1: Parte expositiva de la sentencia de primera instancia – Desalojo (ocupación precaria).**

Parte expositiva de la sentencia de primera instancia	Evidencia Empírica	Parámetros (Indicadores)	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	<p align="center"><b><u>SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA</u></b></p>  <p align="center">PODER JUDICIAL DEL PERÚ</p> <p align="center"><b>CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA DÉCIMO CUARTO JUZGADO CIVIL</b></p>	<p>1. El encabezamiento evidencia: 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. <b>Si cumple</b></p> <p>2. Evidencia el asunto: ¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá? <b>Si cumple</b></p> <p>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). <b>Si cumple</b></p> <p>4. Evidencia aspectos del proceso: el</p>										
	<p><b>EXPEDIENTE: 552-2020</b> <b>MATERIA: DESALOJO</b> <b>ESPECIALISTA: (...)</b> <b>DEMANDANTE: (...)</b> <b>DEMANDADO: (...)</b></p> <p align="center"><b>SENTENCIA RESOLUCION NÚMERO OCHO</b></p>						<b>X</b>					10

	<p><b>Lima, veintitrés de diciembre Dos mil veintiuno. – VISTOS: ANTECEDENTES</b></p>	<p>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. <b>Si cumple</b></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. <b>Si cumple</b></p>											
<p>Postura de las partes</p>	<p>Demanda, petitorio y fundamentos de hecho y de derecho.          Resulta de autos que mediante escrito presentado con fecha 23 de enero del 2020, obrante de fojas 15 a 18, subsanado por escrito presentado con fecha 29 de julio del 2020 obrante a fojas 33 y escritos presentados con fecha 20 de diciembre del 2020 obrante a fojas 37 y 38, (...) interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, la misma que dirige contra (...) así como contra las demás personas que ocupan el inmueble, a fin de que cumplan con restituir y desocupar el inmueble ubicado en Pasaje Adán Mejía N°186, distrito de Jesús María.          Alega el accionante que es el actual propietario del inmueble materia de litis en virtud de la transferencia por anticipo de legítima otorgado por</p>	<p>1. Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante. <b>Si cumple</b></p> <p>2. Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado. <b>Si cumple</b></p> <p>3. Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos expuestos por las partes. <b>Si cumple</b></p> <p>4. Explicita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto de los cuales se va resolver. <b>Si cumple</b></p> <p>5. Evidencia claridad: el contenido del</p>				<p>X</p>							

<p>su padre (...), mediante escritura pública de fecha 13 de diciembre del 2012, acto jurídico inscrito en el asiento (...) de la Partida N° (...) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Señala que los demandados entraron a ocupar el inmueble como inquilinos del anterior propietario (...), en mérito al contrato de arrendamiento de fecha 30 de abril del 2008, contrato que venció el 27 de abril del 2009. Indica que si bien dicho contrato se había convertido en indeterminado al no haberse renovado oportunamente, también es cierto que en una reunión llevada a cabo hace más de cinco años, el arrendador (anterior propietario) cumplió con comunicar al demandado sobre la transferencia de dicha propiedad a favor del recurrente solicitando su desocupación, sin embargo, el demandado haciendo caso omiso no cumplió con desocupar, por lo que el mismo anterior propietario tuvo que comunicarle dicha transferencia mediante carta notarial de fecha 26 de septiembre del 2019, sin que tampoco haya cumplido con desocupar el inmueble; alega que, a partir de dicha comunicación, el contrato de arrendamiento ha quedado sin efecto y en consecuencia procede desalojo por ocupación precaria. Afirma que, ante la negativa de desocupación del inmueble, el actor en condición de nuevo propietario, se ha visto precisado a requerirles a los demandados mediante carta notarial de fecha 10 de octubre del 2019, la desocupación del mismo en el plazo de 15 días sin que haya cumplido dicho requerimiento, originando con ello, grave perjuicio económico y daño moral a su persona, toda vez que, como nuevo propietario, hasta la fecha no puede disponer libremente de la propiedad adquirida. Finalmente señala que, con el propósito de intentar solucionar el conflicto suscitado ha cumplido con invitar a los demandados</p>	<p>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. <b>Si cumple</b></p>											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>a una audiencia de conciliación extrajudicial, sin embargo, en dicha etapa, tampoco se pudo arribar a ningún acuerdo viéndose obligado a interponer la presente demanda.</p> <p>Ampara su demanda en los artículos 911 y 923 del Código Civil; Cuarto Pleno Casatorio, Casación N°2195-2011-Ucayali; y artículos 546 inciso 4, 585 y 586 del Código Procesal Civil.</p> <p><b>Contestación de demanda.</b></p> <p>Mediante resolución número 03 su fecha 30 de marzo del 2021 obrante de fojas 40 a 42, se admite a trámite la demanda de desalojo interpuesta en la vía de proceso sumarísimo, ordenándose su traslado a los demandados, quienes contestan la demanda mediante escrito presentado con fecha 04 de agosto del 2021, obrante de fojas 75 a 80, negando y contradiciendo en todos sus extremos la demanda presentada solicitando que la misma sea declarada infundada.</p> <p>Alegan los demandados que celebraron contrato de arrendamiento por el inmueble sub litis con el señor (...), contrato que tuvo vigencia de un año hasta marzo del 2007. Indican que vencido el mismo, con fecha 28 de abril del 2007 volvieron a celebrar un nuevo contrato de arrendamiento con el señor (...), siendo éste también de un año hasta abril del 2008. Indican que, del mismo modo, vencido el plazo de este segundo contrato con fecha 30 de abril del 2008, volvieron a celebrar un nuevo contrato de arrendamiento con el señor (...), siendo este contrato también de un año hasta abril del 2009, conforme consta de los contratos que para el efecto adjunta. Afirman que, a partir de dicha fecha, no se renovó el contrato y continuaron ocupando el inmueble, pero el monto de la renta mensual por el arrendamiento fue incrementándose cada cierto periodo por acuerdos verbales con el propietario.</p>												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>Señala que es a partir de abril del 2009 que con el propietario (...), no continuaron renovando el contrato, pero el último contrato suscrito continuó en las mismas condiciones pactadas, salvo la renta mensual cuyo incremento era acordado cada cierto periodo, no habiendo el propietario entregado recibos de arrendamiento sino sólo, recibos simples conforme consta de las copias de los recibos que hasta el mes de septiembre del 2019 adjunta. Indican que posteriormente en septiembre del 2019 su arrendador, el señor (...), les remitió una carta notarial en la que le informa que en el mes de diciembre del 2010 había transferido el inmueble a su hijo el señor (...) y que todo lo relacionado a la ocupación del inmueble debía entenderse con el nuevo propietario, señalando que en dicha carta no les mencionan la partida electrónica de los Registros Públicos donde consta la transferencia de la propiedad, siendo que a partir de dicha fecha, no volvió a aceptar el pago de renta mensual. Afirman que en octubre del 2019 recibieron una carta notarial del señor (...) para desocupar el inmueble, pero no menciona la partida electrónica donde consta inscrito su dominio respecto de la propiedad por lo que no tenían certeza que en realidad era el propietario del inmueble sub litis. En este sentido, señalan que, de conformidad con lo normado por el artículo 911 del Código Civil así como la jurisprudencia establecida por la Sala Civil de la Corte Suprema, habiendo ingresado al inmueble con un contrato de arrendamiento autorizado por el propietario de dicha fecha, señor (...), así como haber continuado hasta septiembre del 2019, tratando y cancelando a la mencionada persona el monto de la renta mensual acordada, no se consideran ocupantes precarios del inmueble sub litis, habiendo tenido recién en la fecha,</p>												
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>conocimiento de la situación jurídica actual del inmueble, por lo que no corresponde iniciar un proceso de desalojo por ocupación precaria, debiendo iniciarse otro tipo de proceso para efecto de reivindicar la propiedad.</p> <p><b>Trámite del proceso.</b></p> <p>Mediante resolución número 04, su fecha 15 de noviembre del 2021 obrante a fojas 81, se tiene por contestada la demanda por parte de los emplazados y mediante resolución 05 emitida en la misma fecha, obrante de fojas 82 a 83, se cita a las partes a Audiencia Única, la misma que se realiza con fecha 16 de diciembre del 2021 conforme al acta de fojas 90 a 93, acto en el cual se declaró saneado el proceso, se fijaron los puntos controvertidos y se admitieron las pruebas ofrecidas, actuándose las mismas, finalizando la audiencia con el informe oral de los abogados presentes. Concluido el trámite de los autos conforme a su naturaleza, su estado actual es el de expedir sentencia.</p>												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: Expediente N° 00552-2020-0-1801-JR-CI-14

El anexo 5.1 evidencia que la calidad de la parte expositiva es de rango alta; porque, la introducción y postura de las partes, fueron de rango muy alta y muy alta calidad, respectivamente.



	<p>de pretensión formulada y de la eventual legitimidad que pueda o no, acompañarle a su petitorio; así como también, de manera extensiva, que lo que ha sido decidido judicialmente mediante una sentencia, resulte eficazmente cumplido; conforme a ello, el derecho de todo justiciable de acceder a la jurisdicción, no implica que la judicatura, se sienta en la obligación de estimar favorablemente toda pretensión formulada, sino que, simplemente, sienta la obligación de acogerla y brindarle una sensata como razonada ponderación en torno a su procedencia y legitimidad; en este sentido, no es pues que el resultado favorable esté asegurado con sólo tentarse un petitorio a través de la demanda, sino tan sólo la posibilidad de que el órgano encargado de la administración de Justicia, pueda hacer del mismo, un elemento de análisis con miras a la expedición de un pronunciamiento, cualquiera que sea su resultado. Por su lado, el debido proceso, es un derecho fundamental que está relacionado con las mínimas garantías que todo proceso debe tener para ser considerado equitativo y justo, siendo algunas de dichas garantías, el derecho al juez natural, el derecho a la defensa, el derecho a probar y el derecho a la motivación de resoluciones judiciales.</p> <p><b>II. VALORACIÓN DE LA PRUEBA</b>  <b>TERCERO:</b> Conforme a lo preceptuado por el artículo 188 del Código Procesal Civil, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los</p>	<p>los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se ha verificado los requisitos requeridos para su validez). Si 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 examina todos los posibles resultados probatorios, interpreta la prueba, para saber su significado). Si 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</p>										20
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

	<p>puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones; siendo que, conforme a lo previsto por el 197 del mencionado texto procesal, el Juez, valora todos los medios probatorios de manera conjunta y razonada, expresándose sin embargo en la resolución, únicamente las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.</p> <p><b>III. DELIMITACIÓN DEL TEMA MATERIA DE CONTROVERSIA EN EL PRESENTE CASO</b></p> <p><b>CUARTO:</b> En el presente caso, el accionante (...) interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, la misma que dirige contra (...) y (...), así como demás personas que ocupen el inmueble, con el fin que desocupen y restituyan la posesión del inmueble ubicado en Pasaje Adán mejía N°186, Jesús María. En este sentido, al tratarse de un proceso de desalojo por la causal de ocupación precaria, el presente pronunciamiento judicial girará en torno a establecer, por un lado, si el demandante ostenta el derecho para solicitar la restitución del inmueble materia de litis, y, por otro lado, si los demandados cuentan con algún título que legitime su posesión respecto del inmueble o si lo ocupan en calidad de precarios, tal y como se precisó al fijar los puntos controvertidos en el presente caso.</p>	<p>concreto). Si 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.</p>										
<p style="text-align: center;"><b>Motivación del derecho</b></p>	<p><b>IV. SOBRE EL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA</b></p> <p><b>QUINTO:</b> El proceso de desalojo es aquél que tiene por objeto recuperar el uso y goce de un</p>	<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,</p>					X					

	<p>bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario; en este sentido, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, podrá demandar el desalojo: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598 del acotado texto de ley, considere tener derecho a la restitución del predio; y pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución</p> <p><b>SEXTO:</b> Conforme lo define el artículo 911 del Código Procesal Civil, la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; en este sentido, poseedor precario, sería entre otros:</p> <p>a) quien, con o sin violencia, accede físicamente al bien en forma directa, sin autorización de su titular o propietario; b) quien, por cualquier razón, habiendo accedido al bien con anuencia de su propietario o titular del derecho o quien haga sus veces, o permanecido en él con aquiescencia del titular, no lo entrega al primer requerimiento; c) quien, habiendo tenido posesión legítima en virtud de un título válido, éste fenecce por cualquier causa; d) quien accedió al bien en virtud de un título jurídicamente inexistente; entre otros.</p> <p><b>SÉPTIMO:</b> La Corte Suprema en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, Cas.N°2195-2011-Ucayali, respecto al artículo 911 del Código Civil, que regula el caso del poseedor precario ha señalado en su considerando 51 y 61, que: “(...) 51. (...) resulta pertinente efectuar una interpretación del artículo 911 de nuestro Código Civil, otorgándole un contenido que</p>	<p>más al contrario que es coherente). Si 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</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</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</p>									
--	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p><i>permita establecer por este alto Tribunal, de una manera clara y uniforme, la conceptualización de la figura jurídica 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 mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión, hechos o actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento procesal admite; entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer (...)" "(...) 61. (...) Por ello 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, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante. (...)"</i>; fijando en el punto 5 de su fallo, a manera de ejemplos, los supuestos de posesión precaria; criterios que deben ser observados por este Juzgado en el presente caso.</p> <p><b>RESPECTO A LA IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LITIS Y EL DERECHO DE LA PARTE DEMANDANTE PARA EXIGIR EL DESALOJO SOLICITADO.</b></p>	<p>normas que le dan el correspondiente respaldo normativo). Si 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.</p>										
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p><b>OCTAVO:</b> En el presente caso, con la Partida N°(...), obrante de fojas 02 a 03, se acredita que el accionante es propietario del bien materia de litis, constituido por el inmueble ubicado en Pasaje Adán mejía N°186 y 196, Jesús María, al haberlo adquirido por anticipo de legítima de su anterior propietario, su padre, (...); por lo que, acreditando el demandante con dicha instrumental, la propiedad del inmueble antes mencionado, se acredita su derecho para solicitar la restitución del inmueble objeto del presente proceso, sito en Pasaje Adán Mejía N°186 Jesús María, en calidad de propietario conforme a lo preceptuado por el artículo 923 del Código Civil, cumpliéndose con ello con lo normado por el artículo 586 del Código Procesal Civil.</p> <p><b><i>VI. RESPECTO AL TITULO PARA POSEER DE LA PARTE DEMANDADA.</i></b></p> <p><b>NOVENO:</b> Respecto al título para poseer; sostienen los demandados, que es falso que vengán ocupando el bien materia de litis en calidad de precarios, por cuanto, al haber ingresado al inmueble con un contrato de arrendamiento autorizado por el propietario de dicha fecha, Señor (...), así como haber continuado hasta septiembre del 2019 tratando y cancelando a la mencionada persona el monto de la renta mensual acordada, no pueden ser considerados ocupantes precarios del inmueble sub litis, habiendo tenido recién en la fecha, conocimiento de la situación jurídica actual del inmueble, por lo que en todo caso no corresponde iniciar un proceso de desalojo por ocupante precario, sino otro tipo de proceso a efectos de reivindicar la propiedad.</p>											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p><b>DÉCIMO:</b> Al respecto, del análisis de las pruebas presentadas se tiene que, si bien es verdad que con los contratos de fechas 27 de marzo del 2006, 28 de abril del 2007 y 30 de abril del 2008 obrantes de fojas 47 a 48, 49 a 50 y 51 a 52 se acredita que entre los demandados y el anterior propietario del inmueble, (...), existió un contrato de arrendamiento respecto del bien materia de litis, cierto es también, que del texto de dichos contratos se advierte que éstos tuvieron vigencia hasta el 27 de abril del 2009; y si bien fluye del dicho de las partes y de los recibos de arrendamiento de fojas 53 a 70, así como de la carta notarial de fecha 26 de septiembre del 2019 obrante a fojas 06 (recibida por el demandado con fecha 27 de septiembre del 2019 conforme a la constancia notarial obrante a fojas 06 y vuelta) que dicho contrato de arrendamiento en los hechos se extendió más allá de su fecha de vencimiento, <u>también lo es que la continuación de dicho contrato se produjo hasta el 12 de octubre del 2019</u>, fecha en la que los demandados fueron notificados con la carta notarial de fecha 10 de octubre del 2019 obrante a fojas 07, remitida por el nuevo propietario del inmueble, (...), a través de la cual éste último, les requirió a los emplazados la desocupación y restitución del inmueble arrendado.</p> <p><b>UNDÉCIMO:</b> Cabe precisar que si bien, los demandados pretenden contradecir la pretensión desalojo señalando que ni el anterior propietario (...), a través de su carta notarial de fecha 26 de septiembre del 2019 obrante a fojas 06, ni el nuevo propietario, (...), a través de su carta notarial de fecha 10</p>											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>de octubre del 2019, acompañaron a sus misivas, la partida registral del inmueble con la que se acredite la transferencia de dominio a favor de este último, alegando que sólo ahora, han tomado conocimiento de dicho hecho, debe señalarse que tal argumento resulta irrelevante, si se tiene en cuenta que la transferencia de dominio por anticipo de legítima a favor del ahora accionante se encontraba inscrita desde el 14 de enero del 2011 conforme se verifica del asiento (...) de la Partida N°(...) obrante a fojas 03, siendo que conforme al artículo 2012 del Código Civil, se presume, sin admitirse prueba el contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, por lo que este argumento resulta totalmente carente de sustento alguno.</p> <p><b><u>DUODÉCIMO:</u></b> De lo expuesto se concluye que, si bien los demandados, ocuparon el inmueble materia de litis bajo un título válido (arrendamiento) y que ello se extendió después de la fecha de vencimiento del contrato, incluso por el reconocimiento del mismo por parte del nuevo propietario del inmueble (ahora accionante), también lo es que, al requerir el demandante a los demandados, la restitución del inmueble arrendado por los motivos expresados en su carta notarial de fecha 10 de octubre del 2019, <u>dicho contrato de arrendamiento concluyó de manera definitiva con fecha 12 de octubre del 2019</u>, fecha en la que se le notificó a los emplazados dicha carta notarial, ajustándose ello a lo preceptuado por el artículo 1703 del Código Civil; por lo que, al vencimiento del plazo de 15 días calendarios otorgado por el demandante para la desocupación y restitución</p>											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>del bien, esto es, <u>27 de octubre del 2019</u>, los demandados se convirtieron en ocupantes precarios.</p> <p><b>DÉCIMO TERCERO:</b> Estando a todo lo antes expuesto se puede concluir que, a la fecha, los demandados carecen de título actual y vigente que legitime la posesión que de hecho mantienen sobre el bien materia de litis, resultando irrelevante el argumento de los emplazados, en cuanto señalan que al haber ingresado con título válido para poseer y haberse mantenido en condición de arrendatarios hasta septiembre del 2019, no tienen condición de precarios y en todo caso el demandante debió iniciar otro tipo de proceso para reivindicar la propiedad y no el desalojo, argumento que no se condice con la definición de ocupante precario que ha sido reiterado incluso por la Corte Suprema a través del IV Pleno Casatorio Civil y que ha sido citado en el considerando séptimo precedente, definición que se verifica a todas luces en el presente caso, pues como se ha precisado, precario no es sólo quien carece de título para poseer sino también quien habiendo tenido un título válido para poseer, por alguna circunstancia, éste ha fenecido, como se verifica en el caso sub litis; por lo que siendo ello así, la demanda de desalojo debe declararse fundada.</p>											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: Expediente N° 00552-2020-0-1801-JR-CI-14, Distrito Judicial de Lima.

**El anexo 5.2** evidencia que la calidad de la parte considerativa es de rango muy alta; porque, los resultados de la motivación de los hechos y de derecho, fueron de rango muy alta y muy alta calidad, respectivamente.



		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). <b>Si cumple</b>													
<b>Descripción de la decisión</b>	<p>FALLA:  DECLARANDO FUNDADA LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA interpuesta por (...) contra (...); en consecuencia, consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución, ORDENO que los demandados, así como todos los ocupantes del bien, CUMPLAN CON DESOCUPAR Y RESTITUIR a la demandante el inmueble ubicado en Pasaje Adán Mejía N°186, Jesús María, Lima; DENTRO DEL PLAZO DE SEIS DÍAS DE NOTIFICADO, BAJO APERCIBIMIENTO DE LANZAMIENTO, con costas y costas; NOTIFÍQUESE.</p>	<p>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. <b>Si cumple.</b>  2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. <b>Si cumple.</b>  3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado, o la exoneración de una obligación. <b>Si cumple.</b>  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. <b>Si cumple.</b>  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. <b>Si cumple.</b></p>				<b>X</b>									

Fuente: Expediente N° 00552-2020-0-1801-JR-CI-14, Distrito Judicial de Lima.

**El anexo 5.3** evidencia que la calidad de la parte resolutive es de rango muy alta; porque, la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión, fueron de rango muy alta, y muy alta calidad, respectivamente.



	<p><b>RESOLUCIÓN N°04</b> Lima, veinte de diciembre del año dos mil veintidós. -</p> <p><b>VISTOS;</b> <i>Con el informe del abogado de la parte actora</i>, e interviniendo como ponente la señora Juez Superior (...) y producida la votación de acuerdo a Ley, se emite la presente resolución.</p> <p><b>MATERIA DEL RECURSO.</b></p> <p>Es materia del grado, la sentencia emitida mediante resolución número 08 de fecha 23 de diciembre de 2021, que declaró <i>fundada</i> la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria interpuesta por (...) contra (...); en consecuencia, consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución, ordenó que los demandados, así como todos los ocupantes del bien, cumplan con desocupar y restituir a la demandante el inmueble ubicado en Pasaje Adán Mejía N° 186, Jesús María, Lima; dentro del plazo de seis días de notificado, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas y costos.</p>	<p>en los casos que hubiera en el proceso). <b>Si cumple.</b></p> <p>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. <b>Si cumple.</b></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. <b>Si cumple.</b></p>												
	<p><b>FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.</b></p> <p><i>(...) señalan principalmente como agravios en su recurso de apelación, lo siguiente:</i></p> <p><b>1.-</b> <i>El sexto considerando de la sentencia, nos está causando agravio, porque no interpreta de forma correcta el artículo 911 que señala como precario de un inmueble a la persona que habiendo tenido posesión legítima en virtud de un título válido (nuestro</i></p>	<p>1. Evidencia el objeto de la impugnación/la consulta (El contenido explicita los extremos impugnados en el caso que corresponda). <b>Si cumple.</b></p> <p>2. Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación/o la consulta. <b>Si</b></p>					X							

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>Postura de las partes</b></p>	<p><i>contrato de arrendamiento) este fenece o concluye por cualquier causa, que en el presente caso nuestro contrato de arrendamiento no fue concluido o fenecido, porque en la carta notarial del 22/09/2019 ni en la carta notarial del 11/10/2019, no hacen mención a la culminación del contrato de arrendamiento del inmueble del Pasaje Adán Mejía # 186, distrito de Jesús María, en dichos documentos no mencionan quien es el nuevo propietario y con quien debíamos tratar respecto a la continuación de un contrato de arrendamiento.</i></p> <p><i>2.- El noveno y décimo considerando de la sentencia, nos está causando agravio porque afirma que con la Carta Notarial del 20/09/2019 (Anexo 1-D de la demanda), el contrato de arrendamiento sólo continuo hasta el 12/10/2019 cuando fuimos notificados con la carta del nuevo propietario; es decir, afirma que el contrato de arrendamiento concluyo el 12/10/2019 cuando el nuevo propietario no requiere la desocupación y restitución del bien sub-litis, pero no ha considerado que debieron haber comunicado la culminación del contrato pero por parte del arrendador el Sr. (...).</i></p> <p><i>3.- El duodécimo considerando de la sentencia, nos está causando agravio, porque afirma que nuestro contrato de arrendamiento concluyo de manera definitiva con la Carta notarial del 12/10/2019, no teniendo en cuenta que nuestra relación contractual no fue con el Sr. (...) Nuestra relación contractual fue con el Sr. (...), y dicha persona en su Carta Notarial no nos comunica la conclusión del contrato. Este considerando aplica mal el artículo 1703° del Código Procesal Civil, porque esta norma exige que la</i></p>	<p><b>cumple.</b></p> <p>3. Evidencia la pretensión(es) de quien formula la impugnación/o de quien ejecuta la consulta. <b>Si cumple.</b></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. <b>Si cumple.</b></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. <b>Si cumple.</b></p>												
---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p><i>comunicación lo realice una de las partes, en este caso el arrendador quien nunca comunica la conclusión del contrato, el nuevo propietario nos comunica la restitución del inmueble por lo que su acción debió ser la de la reivindicación del inmueble, no el desalojo por ocupante precario.</i></p> <p><b><u>ANTECEDENTES.</u></b></p> <p><b>1.- Demanda.</b></p> <p>Por escrito presentado el 23 de enero de 2020, subsanado el 29 de julio de 2021, y por escritos de fecha 08 de noviembre, y 20 de diciembre de 2020, (...), interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra (...), a fin que desocupen y restituyan el inmueble de su propiedad ubicado en el Pasaje Adán Mejía N°186, distrito de Jesús María.</p> <p><b>2.- Fundamentos fácticos de la demanda.</b></p> <p><b>2.1.-</b> Señala como fundamentos facticos de demanda, ser el actual propietario del inmueble materia sub-litis en virtud de la transferencia por anticipo de legítima otorgado por su padre (...), mediante Escritura Pública de fecha 13 de diciembre del 2012, acto jurídico inscrito en el asiento (...) de la Partida N° (...) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.</p> <p><b>2.2.-</b> Agrega que los demandados entraron a ocupar el inmueble como inquilinos del anterior propietario, (...), en mérito al contrato de arrendamiento de fecha 30 de abril del 2008, contrato que venció el 27 de abril del 2009.</p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p><b>2.3.-</b> Precisa que si bien dicho contrato se había convertido en indeterminado al no haberse renovado oportunamente, también es cierto que, en una reunión llevada a cabo hace más de cinco años, el arrendador (anterior propietario) cumplió con comunicar al demandado sobre la transferencia de dicha propiedad a favor del recurrente solicitando su desocupación; sin embargo, el demandado haciendo caso omiso no cumplió con desocupar, por lo que el mismo anterior propietario tuvo que comunicarle dicha transferencia mediante Carta notarial de fecha 26 de septiembre de 2019, sin que tampoco haya cumplido con desocupar el inmueble</p> <p><b>2.4.-</b> Acota que, a partir de dicha comunicación, el contrato de arrendamiento ha quedado sin efecto y en consecuencia procede el desalojo por ocupación precaria; sin embargo, ante la negativa de desocupación del inmueble, el actor en condición de nuevo propietario, se ha visto precisado a requerirles a los demandados mediante Carta notarial de fecha 10 de octubre de 2019, la desocupación del mismo en el plazo de 15 días sin que haya cumplido dicho requerimiento, originando con ello, grave perjuicio económico y daño moral a su persona, toda vez que, como nuevo propietario, hasta la fecha no puede disponer libremente de la propiedad adquirida</p> <p><b>2.5.-</b> Finalmente señala haber cumplido con invitar a los demandados a una audiencia de conciliación extrajudicial; sin embargo, en dicha etapa, no se pudo arribar a ningún acuerdo viéndose obligado a interponer la presente demanda.</p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p><b>3.- Medios Probatorios de la demanda.</b></p> <p><b>3.1.-</b> Copia literal de la Partida N° (...) del Registro de Predios de Lima, del predio materia de litis.</p> <p><b>3.2.-</b> Copia de la declaración de autoevaluó correspondiente al ejercicio 2019.</p> <p><b>3.3.-</b> Carta notarial de fecha 26 de setiembre de 2019.</p> <p><b>3.4.-</b> Carta notarial de fecha 10 de octubre de 2019.</p> <p><b>3.5.-</b> Copia certificada del acta de conciliación N° 090-2019/C.C.S.C expedida por</p> <p>el Centro de Conciliación Extrajudicial Solución Creativa.</p> <p><b>4. Auto admisorio.</b></p> <p>Por resolución número 03 de fecha 30 de marzo de 2021, se admitió a trámite la demanda de desalojo por ocupación precaria en la vía de proceso sumarísimo, corriéndose traslado a la parte demandada, para que en el plazo de 5 días conteste la demanda, bajo apercibimiento de declararse su rebeldía.</p> <p><b>5.- Contestación de demanda.</b></p> <p><b>5.1.-</b> Los demandados (...) contestan la demanda, solicitando que se declare infundada la misma, pues señalan que, con el señor (...), celebraron tres contratos de arrendamiento por el inmueble sub-litis, el primero de fecha 27 de marzo de 2006 que tuvo</p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>vigencia de un año hasta marzo del 2007, el segundo de fecha 28 de abril de 2007 que tuvo vigencia de un año hasta abril del 2008, y el tercero de fecha 30 de abril de 2008 que tuvo vigencia hasta abril del 2009; sin embargo, desde la última fecha, pese a no renovarse el contrato, continuaron ocupando el inmueble, con los arrendamientos incrementándose cada cierto periodo por acuerdos verbales con el propietario, no habiendo el propietario entregado recibos de arrendamiento sino sólo, recibos simples conforme consta de las copias de los recibos que hasta el mes de setiembre de 2019 adjunta</p> <p><b>5.2.-</b> Señalan que, posteriormente, en setiembre de 2019, su arrendador, el señor (...), les remitió una Carta notarial en la que le informa que en el mes de diciembre del 2010 había transferido el inmueble a su hijo el señor (...) y que, todo lo relacionado a la ocupación del inmueble debía entenderse con el nuevo propietario, señalando que en dicha Carta no les mencionan la Partida electrónica de los Registros Públicos donde consta la transferencia de la propiedad, siendo que a partir de dicha fecha, no volvió a aceptar el pago de renta mensual.</p> <p><b>5.3.-</b> Refieren que, en octubre de 2019 recibieron una Carta notarial del señor (...) para desocupar el inmueble, pero no menciona la Partida electrónica donde consta inscrito su dominio respecto de la propiedad por lo que no tenían certeza que en realidad era el propietario del inmueble sub litis.</p> <p><b>5.4.-</b> Finalmente agregan que, de conformidad con lo normado por el artículo 911 del Código Civil así como la jurisprudencia establecida por la Sala Civil de la</p>													
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>Corte Suprema, habiendo ingresado al inmueble con un contrato de arrendamiento autorizado por el propietario de dicha fecha, el señor (...), así como haber continuado hasta septiembre del 2019, tratando y cancelando a la mencionada persona el monto de la renta mensual acordada, no se consideran ocupantes precarios del inmueble sub litis, habiendo tenido recién en la fecha, conocimiento de la situación jurídica actual del inmueble, por lo que no corresponde iniciar un proceso de desalojo por ocupación precaria, debiendo iniciarse otro tipo de proceso para efecto de reivindicar la propiedad.</p> <p><b>6.- Medios Probatorios de la contestación de demanda.</b></p> <p><b>6.1.-</b> Copia del contrato de arrendamiento de fecha 27 de marzo de 2006.</p> <p><b>6.2.-</b> Copia del contrato de arrendamiento de fecha 28 de abril de 2007.</p> <p><b>6.3.-</b> Copia del contrato de arrendamiento de fecha 30 de abril de 2008.</p> <p><b>6.4.-</b> Recibos de arrendamiento de los meses de agosto y diciembre de 2011.</p> <p><b>6.5.-</b> Copia de recibos de arrendamiento de los meses de junio, y diciembre de 2012.</p> <p><b>6.6.-</b> Copia de recibos de arrendamiento de los meses de junio, y diciembre de 2013.</p> <p><b>6.7.-</b> Copia de recibos de arrendamiento de los meses de junio, y diciembre de 2014.</p> <p><b>6.8.-</b> Copia de recibos de arrendamiento de los meses de junio, y noviembre de 2015.</p> <p><b>6.9.-</b> Copia de recibos de arrendamiento de los meses de junio, y diciembre de 2016.</p> <p><b>6.10.-</b> Copia de recibos de arrendamiento de los meses</p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>de junio, y noviembre de 2017.</p> <p><b>6.11.-</b> Copia de recibos de arrendamiento de los meses de junio, y diciembre de 2018.</p> <p><b>6.12.-</b> Copia de recibos de arrendamiento de los meses de abril, y agosto de 2019</p> <p><b>7.- Audiencia única.</b></p> <p>Con fecha 16 de diciembre de 2021, se realizó la audiencia conforme a lo programado, emitiendo el A-quo la resolución número 07 que declaró saneado el proceso, asimismo, se fijó como <i>puntos controvertidos</i>:</p> <p><i>-Determinar si el demandante (...) ostenta o no la titularidad del predio sub materia para solicitar la restitución de la posesión de éste.</i></p> <p><i>-Determinar si las demandadas (...), ostentan algún título que legitime su posesión o si lo ocupan en calidad de precarios.</i></p> <p>Se admitieron los medios probatorios ofrecidos por las partes procesales.</p> <p><b>8.- Sentencia de primera instancia.</b></p> <p>Por resolución número 08 de fecha 23 de diciembre de 2021, se declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, interpuesta por (...) contra (...); en consecuencia, consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución, ordenó que los demandados, así como todos los ocupantes del bien, cumplan con desocupar y restituir a la demandante el inmueble ubicado en Pasaje Adán Mejía N° 186, Jesús María,</p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	Lima; dentro del plazo de seis días de notificado, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas y costos.													
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: Expediente N° 00552-2020-0-1801-JR-CI-14, Distrito Judicial de Lima.

**El anexo 5.4** evidencia que la calidad de la parte expositiva es de rango muy alta; porque, la introducción y la postura de las partes, fueron de rango muy alta y muy alta calidad, respectivamente.



	<p>controvertidas:</p> <p><i>1.- Determinar si el demandante ha cursado Carta Notarial solicitando la restitución del inmueble ubicado en el pasaje Adán Mejía N° 186 – Distrito de Jesús María, Provincia y Departamento de Lima.</i></p> <p><i>2.- Determinar si el demandante puede o no, solicitar la restitución del bien materia de litis.</i></p> <p><i>3.- Determinar si el demandado cuenta con justo título que justifique su posesión.</i></p> <p><b>Tercero:</b> Al respecto, corresponde al Colegiado, <i>en vía de revisión</i>, verificar si a la parte demandante le asiste el derecho de desalojo que alega sobre su propiedad, y si la parte demandada ocupa el mismo inmueble sin título o el que tenía ha fenecido, así como pronunciarse; además, de los puntos controvertidos señalados en esta instancia superior, los cuales guardan concordancia con los agravios de la parte que recurre la sentencia de primera instancia.</p> <p><b>Cuarto:</b> La presente demanda es de <i>desalojo por ocupación precaria</i>, por lo que los hechos concretos, argumentos, y la decisión de la presente sentencia, tendrán como base lo señalado en el artículo 911° del Código Civil, que señala: <b><i>“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”</i></b></p>	<p>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). <b>Si cumple.</b></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). <b>Si cumple.</b></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. <b>Si cumple</b></p>										
	<p>Asimismo, se ha señalado:</p> <p><i>“El artículo 911 establece que la posesión precaria es la que se ejerce si título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. La norma acotada exige que se prueben dos condiciones copulativas: que la parte demandante sea la</i></p>	<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</p>										

<p style="text-align: center;"><b>Motivación del derecho</b></p>	<p><i>titular del bien cuya desocupación pretende, y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El título a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, ente otros, del bien que detenta, y no nace del solo estado o condición familiar del ocupante, como sería del ser humano, padre, hijo, primo, cónyuge del anterior propietario del bien o del actual, inclusive.”</i></p> <p>Consecuentemente, corresponde establecer si la parte demandada se encuentra en uno de los dos supuestos que prevé la citada norma, para considerarlo precario: <b>a) Ausencia de título:</b> Se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno; y, <b>b) Título fenecido:</b> El título fenece por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutoria, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, etcétera, esto es, cuando existe ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió la posesión del bien.</p> <p><b>Quinto:</b> De los documentos presentados con la demanda, se advierte que el actor adjunta la Partida N° (...) del Registro de Predios de Lima, verificándose que don (...), aparece como propietario del inmueble sub-litis al haber adquirido el inmueble ubicado en el Pasaje Adán Mejía Nro. 186 y 190 - Jesús María, en mérito del Anticipo de legítima otorgado a su favor por su anterior propietario, su padre (...), siendo esto así, se colige que la parte actora interpone la presente demanda de desalojo en su condición de propietario del bien sub – litis, lo que evidencia que puede reclamarla conforme al artículo 586°</p>	<p>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). <b>Si cumple.</b></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) <b>Si cumple.</b></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). <b>Si cumple.</b></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). <b>Si cumple.</b></p>					<b>X</b>					
--	---	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--

<p>del Código Procesal Civil.</p> <p><b>Sexto:</b>  <b>Por otro lado, corren en autos copia de la Carta Notarial N° (...) de fecha 26 de setiembre de 2019, mediante la cual, don (...), pone en conocimiento de los demandados la transferencia de la titularidad del inmueble materia de litis a favor de su hijo (...) y señala que pueden realizar cualquier trato con el nuevo propietario respecto de la posesión del inmueble, y Carta Notarial N° (...) de fecha 11 de octubre de 2019, donde el accionante (...) requiere a los emplazados (...), que en el pazo de 15 días cumplan con desocupar y restituir el inmueble ubicado en el Pasaje Adán Mejía Nro. 183 - Jesús María, en razón a la necesidad de remodelar y acondicionar el citado inmueble a efectos de establecer su propia residencia.</b></p> <p><b>Séptimo:</b>  En el caso de autos, se aprecia que don (...) (progenitor del demandante) celebró 03 contratos de arrendamiento respecto al bien sub- litis ubicado en el Pasaje Adán Mejía Nro. 183 - Jesús María, con los demandados (...), el <u>primer contrato</u> establecía el plazo de arrendamiento por 01 año forzoso, iniciándose el <i>28 de marzo de 2006</i> venciéndose el <i>27 de marzo de 2007</i>, siendo la merced conductiva mensual la suma de \$. 300,00 dólares americanos, el <u>segundo contrato</u>: establecía el plazo de arrendamiento por 01 año obligatorio, iniciándose el día <i>28 de abril de 2007</i>, venciendo en forma indefectible el <i>27 de abril de 2008</i>, siendo la merced conductiva mensual la suma de \$. 300,00 dólares americanos, y el <u>tercer contrato</u>: establecía el plazo de arrendamiento por 01 año obligatorio, iniciándose el día <i>28 de abril de 2008</i>, venciendo en forma indefectible el <i>27 de abril de 2009</i>, siendo la merced conductiva mensual la suma de \$. 300,00</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). <b>Si cumple.</b></p>											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>dólares americanos, los cuales se pactaron bajo las mismas estipulaciones.</p> <p><b>Octavo:</b>  En este entendido, <i>absolviendo los agravios de los recurrentes, así como las cuestiones controvertidas de manera conjunta</i>, se tiene que, los demandados (...), solamente se han limitado a señalar que las Cartas notariales antes citadas no mencionan la culminación del contrato de arrendamiento suscrito por ellos, así como no adjuntan medio de prueba alguno que acredite que no ostentan la calidad de ocupantes precarios. Sin embargo, mediante Carta Notarial de fecha 11 de octubre de 2019 remitido por demandante se le requirió la devolución del bien, de esta forma se manifestó su voluntad de que se le restituya la bien inmueble materia de desalojo, siendo que desde dicha fecha los emplazados se han constituido en ocupantes precarios; en tal sentido, no habiendo los demandados acreditados contar con título que justifique su posesión, este agravio no puede ser amparado.</p> <p><b>Noveno:</b>  Que, a mayor abundamiento, debe precisarse que, de los tres contratos de arrendamientos de fechas 27 de marzo de 2006, 28 de abril de 2007 y 30 de abril de 2008, se advierte que el padre del actor, (...), en calidad de expropietario del inmueble materia (...) de litis, suscribió los referidos contratos con los ahora demandados (...) y que mediante Escritura Pública de fecha 12 de diciembre de 2010, se le transfirió en vía de anticipo de legitima a favor de su hijo, el accionante (...) el inmueble materia de desalojo, inscribiéndose dicho acto jurídico con fecha 14 de enero de 2011, en el <b>Rubro: Título de Dominio, Asiento</b> (...) de la Partida N°(...)</p>											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p><b>Décimo:</b> Ostentando dicha titularidad el actor (...), remitió la Carta Notarial de fecha 11 de octubre de 2019, dado que, su padre (...) les comunicó a los emplazados que cualquier trato posterior lo tenían que realizar con su hijo, el ahora demandante, siendo así, no correspondía que (...) comunicará la culminación del contrato de arrendamiento, dado que éste ya no era propietario del bien; máxime si dicha adquisición fue publicitada registralmente de conformidad a lo dispuesto por el artículo 2012 del Código Civil.</p> <p><b>Undécimo:</b> Que, al haberse, solicita la restitución del inmueble materia de litis, por lo que en atención a lo dispuesto por el artículo 1703 del Código Civil, que señala: <i>“Se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante.”</i> Así como, lo dispuesto por el artículo 1704 del mismo cuerpo legal, señala: <i>“Vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento”.</i></p> <p><b>Duodécimo:</b> En el caso concreto, al haber requerido el propietario la devolución del inmueble sub litis, <i>se dio por fenecido el título</i> que le daba derecho a los emplazados a poseer la bien inmueble materia de desalojo; ello teniendo en cuenta lo previsto en el numeral 5.2) del <i>precedente vinculante</i> contenido <i>en la sentencia del IV Pleno Casatorio Civil</i></p>											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>antes mencionada, que señala:</p> <p>" (...)5.2. <b>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.</b>"</p>											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: Expediente N° 00552-2020-0-1801-JR-CI-14, Distrito Judicial de Lima.

**El anexo 5.5** evidencia que la calidad de la parte considerativa es de rango muy alta; porque, los resultados de la motivación de los hechos y de derecho, fueron de rango muy alta y muy alta calidad, respectivamente.



		<p>correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente.</p> <p><b>Si cumple</b></p> <p>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). <b>Si cumple.</b></p>													
<p style="text-align: center;"><b>Descripción de la decisión</b></p>	<p>Por las razones expuestas:</p> <p><i><b>CONFIRMARON</b> la sentencia emitida mediante resolución número 08 de fecha 23 de diciembre de 2021, que declaró <b>fundada</b> la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria interpuesta por (...) contra (...); en consecuencia, consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución, ordenó que los demandados, así como todos los ocupantes del bien, cumplan con desocupar y restituir a la demandante el inmueble ubicado en Pasaje Adán Mejía N° 186, Jesús María, Lima; dentro del plazo de seis días de notificado, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas y costos.</i></p> <p><i>En los seguidos por (...) contra (...) sobre Desalojo por Ocupación Precaria.</i></p> <p>Ss.</p> <p>(...)</p>	<p>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. <b>Si cumple</b></p> <p>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. <b>Si cumple</b></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. <b>Si cumple</b></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. No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: El contenido del lenguaje no excede</p>				X									

	(...) (...)	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												
--	----------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

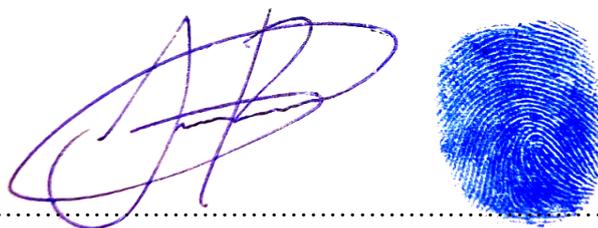
Fuente: Expediente N° 00552-2020-0-1801-JR-CI-14, Distrito Judicial de Lima.

**El anexo 5.6** evidencia que la calidad de la parte resolutive es de rango muy alta; porque, la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión fueron de rango muy alta, y muy alta calidad, respectivamente.

## ANEXO 6: DECLARACIÓN JURADA DE COMPROMISO ÉTICO NO PLAGIO

Mediante el presente documento denominado **DECLARACIÓN DE COMPROMISO ÉTICO Y NO PLAGIO** el autor Jaime Eduardo Ruiz Montañez del presente trabajo de investigación titulado: **CALIDAD DE LA SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO (OCUPACIÓN PRECARIA); EXPEDIENTE N° 00552-2020-0-1801-JR-CI-14; DISTRITO JUDICIAL DE LIMA. 2023**: declaro conocer las consecuencias por la infracción de las normas del Reglamento de Investigación de la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote y el Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar grados académicos y títulos profesionales – RENATI; que exigen veracidad y originalidad de todo trabajo de investigación, respeto a los derechos de autor y la propiedad intelectual. Asimismo, cumpla con precisar que éste trabajo forma parte de una línea de investigación dentro del cual se tiene como objeto de estudio las sentencias, se aplicó un diseño metodológico similar. También declaro que al examinar las sentencias tuve acceso a nombres, apellidos, datos que individualizan a los partícipes del proceso judicial, estos datos se protegen para preservar su identidad y sus derechos constitucionales. El análisis de las sentencias tiene como sustento jurídico la norma del artículo 139 inciso 20 de la Constitución Política del Estado. Finalmente, declaro que la presente investigación es auténtica, y es el resultado de un trabajo personal, elaborado bajo los principios de la buena fe y respeto de los derechos de autor y propiedad intelectual. Las fuentes usadas están en las citas y demás datos en las referencias bibliográficas conforme orienta las normas APA. Para los fines que corresponda se suscribe y se estampa la huella digital la misma que se encuentra registrada en el DNI. Chimbote, diciembre del 2023. -----

### FIRMA Y HUELLA DIGITAL DEL TESISISTA



RUIZ MONTAÑEZ JAIME EDUARDO  
DNI: 46300213  
ORCID: 0000-0003-1234-0419  
CÓDIGO DEL ESTUDIANTE: 6606122035

## ANEXO 7. EVIDENCIAS DE LA EJECUCIÓN DEL TRABAJO

