



UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES DE CHIMBOTE
FACULTAD DE HUMANIDADES, CIENCIAS Y SALUD
PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO

**CARACTERIZACIÓN SOBRE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA; CASO N°
00609-2023-0-2111-JR-CI-01; DISTRITO JUDICIAL DE JULIACA, PERÚ - 2026**

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN
DERECHO CONSTITUCIONAL, CORPORATIVO Y AMBIENTAL

AUTOR
MACHACA MAMANI, REY LEONAR
ORCID:0000-0002-8157-6161

ASESOR
ZAMUDIO OJEDA, TERESA ESPERANZA
ORCID:0000-0002-4030-7117

CHIMBOTE-PERÚ
2026



FACULTAD DE HUMANIDADES, CIENCIAS Y SALUD

PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO

ACTA N° 0129-068-2026 DE SUSTENTACIÓN DEL INFORME DE TESIS

En la Ciudad de **Chimbote** Siendo las **23:51** horas del día **07** de **Abril** del **2026** 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:

URQUIAGA JUAREZ EVELYN MARCIA Presidente
MARQUEZ GALARZA ISABEL DAFNE DALILA Miembro
CHECA FERNANDEZ HILTON ARTURO Miembro
Mgtr. ZAMUDIO OJEDA TERESA ESPERANZA Asesor

Se reunieron para evaluar la sustentación del informe de tesis: **CARACTERIZACIÓN SOBRE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA; CASO N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01; DISTRITO JUDICIAL DE JULIACA, PERÚ - 2026**

Presentada Por :
(6906171008) **MACHACA MAMANI REY LEONAR**

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:

URQUIAGA JUAREZ EVELYN MARCIA
Presidente

MARQUEZ GALARZA ISABEL DAFNE DALILA
Miembro

CHECA FERNANDEZ HILTON ARTURO
Miembro

Mgtr. ZAMUDIO OJEDA TERESA ESPERANZA
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: CARACTERIZACIÓN SOBRE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA; CASO N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01; DISTRITO JUDICIAL DE JULIACA, PERÚ - 2026 Del (de la) estudiante MACHACA MAMANI REY LEONAR, asesorado por ZAMUDIO OJEDA TERESA ESPERANZA se ha revisado y constató que la investigación tiene un índice de similitud de 0% 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, 06 de Mayo del 2026



Mgtr. Roxana Torres Guzman
RESPONSABLE DE UNIDAD DE INTEGRIDAD CIENTÍFICA

AGRADECIMIENTO

A mi universidad por su visión de creación de profesionales, gracias a cada maestro que hizo parte de este proceso integral de formación.

Rey Leonar Machaca Mamani

DEDICATORIA

Este logro se lo dedico a quien guía mi camino, al creador quien siempre me acompaña y levanta en los tropiezos, y a mis padres por su ejemplo de fortaleza.

Rey Leonar Machaca Mamani

INDICE GENERAL

CARATULA.....	I
ACTA DE SUSTENTACION.....	II
REPORTE DE ORIGINALIDAD.....	III
AGRADECIMIENTO.....	IV
DEDICATORIA.....	V
INDICE.....	VI
INDICE DE RESULTADOS.....	XI
RESUMEN.....	XII
ABSTRACT.....	XIII
I.PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	1
1.1.Descripción de la realidad problemática.....	1
1.2.Formulación del problema	2
1.3.Justificación.....	2
1.4.Objetivos de la investigacion	3
II. MARCO TEORICO.....	5
2.1. Antecedentes.....	5
2.2. Bases teóricas.....	11
2.2.1. Bases Procesales.....	11
2.2.1.1. Proceso sumarísimo.....	11
2.2.1.1.1. Competencia	11
2.2.1.1.2. Regulación	11
2.2.1.1.3. Etapas.....	11
2.2.1.1.3.1. Demanda.....	12
2.2.1.1.3.2. Contestación.....	12
2.2.1.1.3.3. Audiencia única.....	12
2.2.1.1.3.4. Sentencia.....	12

2.2.1.2. Supuestos de posesión precaria.....	13
2.2.1.2.1. Posesión precaria por fenecimiento del contrato de arrendamiento.....	13
2.2.1.2.2. El contrato de arrendamiento.....	13
2.2.1.2.2.1. Arrendamiento de duración determinada.....	13
2.2.1.2.2.2. Arrendamiento de duración indeterminada.....	14
2.2.1.2.2.3. Fenecimiento del contrato de arrendamiento.....	14
2.2.1.3. Proceso de desalojo.....	14
2.2.1.3.1. Sujetos procesales.....	14
2.2.1.3.2. Finalidad.....	15
2.2.1.3.3. Tipos.....	15
2.2.1.3.3.1 Desalojo por vencimiento de contrato.....	15
2.2.1.3.3.2. Desalojo por falta de pago.....	15
2.2.1.3.3.3. Desalojo derivado del contrato con clausula de allanamiento futuro.....	15
2.2.1.3.3.4. Desalojo conforme al decreto legislativo N° 1117.....	16
2.2.1.3.3.5. Desalojo por ocupación precaria.....	16
2.2.1.4. La prueba.....	16
2.2.1.4.1. Principios rectores de la actividad probatoria.....	17
2.2.1.4.2. Carga de la prueba.....	17
2.2.1.4.3. Objeto de la prueba.....	17
2.2.1.4.4. Tipos de prueba.....	17
2.2.1.4.4.1. Por su origen.....	18
2.2.1.4.4.2. Por su forma o medio.....	18
2.2.1.4.4.3. Por su valor legal.....	18
2.2.1.5. Las resoluciones judiciales.....	18

2.2.1.5.1. Clases.....	18
2.2.1.5.1.1. Sentencias.....	18
2.2.1.5.1.2. Autos.....	19
2.2.1.5.1.3. Decretos.....	19
2.2.1.6. La sentencia.....	19
2.2.1.6.1. Estructura de la sentencia.....	19
2.2.1.6.1.1. Parte expositiva.....	20
2.2.1.6.1.2. Parte considerativa.....	20
2.2.1.6.1.3. Parte resolutive.....	20
2.2.1.7. Medios impugnatorios.....	20
2.2.1.7.1. Clases.....	20
2.2.1.7.1.1. Recursos ordinarios.....	21
2.2.1.7.1.2. Recursos extraordinarios.....	21
2.2.1.7.1.3. Medios especiales.....	21
2.2.2. Bases sustantivas.....	21
2.2.2.1. Derecho de propiedad.....	21
2.2.2.2. Derecho de posesión.....	21
2.2.2.2.1. Características.....	22
2.2.2.2.2. Naturaleza jurídica de la posesión.....	22
2.2.2.2.3. Elementos.....	22
2.2.2.2.4. Clases.....	23
2.2.2.2.4.1. Posesión mediata.....	23
2.2.2.2.4.2. Posesión inmediata.....	23
2.2.2.2.4.3. Posesión legítima.....	23

2.2.2.2.4.4. Posesión ilegítima.....	23
2.2.2.2.4.5. Posesión de buena fe.....	23
2.2.2.2.4.6. Posesión de mala fe.....	24
2.2.2.2.4.7. Posesión precaria.....	24
2.2.2.3. Posesión precaria.....	24
2.2.2.3.1. En la legislación.....	24
2.2.2.3.2. El código civil de 1984.....	24
2.2.2.3.3. El código procesal civil.....	25
2.2.2.3.4. Ley 30201- Ley contra inquilinos morosos.....	25
2.3. Marco Conceptual.....	25
III. METODOLOGIA.....	27
3.1. Nivel, tipo y diseño de investigación.....	27
3.1.1. Nivel de investigación.....	27
3.1.1. Tipo de investigación.....	27
3.1.2. Diseño de investigación.....	27
3.2. Unidad de análisis.....	28
3.3. Variable, Definición y Operacionalización.....	28
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de información.....	29
3.4. Método de análisis de datos.....	30
3.5. Aspectos éticos.....	30
IV. RESULTADOS.....	32
V. DISCUSION.....	39
VI. CONCLUSION.....	46
VII. RECOMENDACIÓN.....	48
REFERENCIAS BIBLIOGRAICAS.....	49
ANEXOS.....	57
Anexo 1. Matriz de consistencia.....	58

Anexo 2. Definición y operacionalización de la variable e indicadores.....	59
Anexo 3. Evidencia empírica del objeto de estudio: sentencias de primera y segunda instancia.....	60
Anexo 4. Instrumento de recolección de datos.....	78
Anexo 5: Ficha de validación de expertos.....	80
Anexo 6: Declaración jurada de Originalidad, Compromiso Ético y no Plagio.....	86
Anexo 7: Evidencia de ejecución.....	87

INDICE DE RESULTADOS

	Pág.
Cuadro 1. Hechos que sustentan la pretensión planteada.....	32
Cuadro 2. Hechos probados.....	33
Cuadro 3. Fundamentos y la decisión adoptada en primera instancia.....	34
Cuadro 4. La pretensión recursal y los fundamentos que sustentan el recurso de apelación.....	36
Cuadro 5. Los fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia.....	37

RESUMEN

El objetivo en la presente investigación es: Describir los elementos que caracterizan al proceso sumarísimo sobre desalojo por ocupación precaria; en el caso N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01; distrito judicial de Juliaca, Perú – 2026 ; es de nivel descriptivo; de tipo cualitativo; no experimental y transversal; la fuente de recolección de la información es: un proceso civil seleccionado, mediante método no aleatoria denominado método por conveniencia; las técnicas empleadas son: la observación y el análisis de contenido; el instrumento es una: guía de observación. Se concluye que: la acción de desalojo es plenamente procedente, dado que el demandado mantiene la ocupación del inmueble sin contar con un título jurídico válido tras la nulidad del contrato de arrendamiento, configurando así una ocupación precaria conforme al artículo 911 del Código Civil. Tanto en primera como en segunda instancia se confirmó la titularidad legítima de la demandante, se valoraron correctamente los medios probatorios y se reconoció la ausencia de justificación legal para la permanencia del demandado, asegurando la restitución del inmueble

Palabras clave: caracterización, desalojo, ocupación precaria, derechos fundamentales

ABSTRACT

The objective of the present research is to describe the elements that characterize the summary proceeding for eviction due to precarious occupation in Case No. 00609-2023-0-2111-JR-CI-01, Judicial District of Juliaca, Peru - 2026. The study is descriptive in nature, qualitative, non-experimental, and cross-sectional. The source of information collection is a selected civil case, using a non-random method known as the convenience method. The techniques employed are observation and content analysis, and the instrument used is an observation guide. It is concluded that the eviction action is fully admissible, as the defendant occupies the property without a valid legal title following the annulment of the lease agreement, thus constituting a precarious occupation in accordance with Article 911 of the Civil Code. Both in the first and second instances, the plaintiff's legitimate ownership was confirmed, the evidentiary means were correctly assessed, and the absence of legal justification for the defendant's continued occupation was recognized, ensuring the restitution of the property.

Keywords: Characterization, Eviction, Precarious Occupation, Fundamental Rights

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática

El problema que estudia el desalojo por ocupación precaria forma parte del estudio de la inseguridad y vulneración en la tenencia de una vivienda, existiendo casos que se ven a nivel internacional como vulneración en potencia de derechos humanos respecto del ideal de vivienda adecuada donde se dice que no se tiene consideración por las condiciones socioeconómicas del ocupante (ONU, 2022). Los nuevos estudios que son varios indican la aplicación del desalojo utilizando los mecanismos legales correctamente tienen la posibilidad de tener consecuencias negativas a la dignidad de los ocupantes pudiendo influir en la tendencia a aumentar la vulneración al espacio de habitación (Morris, 2021).

En la mirada internacional en la actualidad se dice que el sistema judicial aún no tiene posturas definitivas en su estructura para salvaguardar el derecho a la propiedad en relación con la protección de los derechos sociales, observándose entonces decisiones judiciales en desalojos donde no existen títulos por medio, que pueden encontrarse sin armonía entre sí (Crosby, 2023). Por esto en la ejecución en procesos de desalojos donde no se encuentra el título como garantía de posesión se debe considerar además las repercusiones que generan en los implicados.

En el ámbito nacional sigue existiendo el problema de la ocupación precaria en lo jurídico, pudiéndose ver sentencias judiciales con enfoques que no comparten criterio por una posible ambigüedad en definir el concepto, en la doctrina existen estudios que advierten que la normativa aun no goza de claridad y sistematización sobre la ocupación precaria lo que perjudica y va en contra de los intereses de las partes en este tipo de casos, haciendo poco predecibles las decisiones de los magistrados en la práctica (Calle, 2022). Ente escenario puede ser peor en los lugares como el interior del país o localidades periféricas donde por razones de pobreza y crecimiento urbano desordenado, a lo que debe enfrentarse los distritos judiciales.

A nivel local el Distrito Judicial de Juliaca, por múltiples factores sociales como la expansión sin planificación urbana de la ciudad o a las pocas oportunidades al acceso a habitación formal, es que conoce de muchos casos de procesos de desalojo por cuestión de ocupantes precarios, pudiéndose evidenciar en casos como el N.º 00609-2023-0-2111-JR-CI-01, que cuando se pone en práctica la aplicación del proceso correspondiente, todos los actores del proceso intervienen para

tratar puntos controvertidos para resolver como el derecho de propiedad y la función social de la propiedad, donde la posesión es el principal punto controvertido, por lo que se debe garantizar la correcta tutela para un debido proceso. Por tal motivo es importante y necesario caracterizar el desarrollo del proceso por ocupante precario, identificando las particularidades que contiene, a nivel procesal y sustantiva, además de la rigurosidad que lo magistrados tuvieron en sus resoluciones, de esa forma comprender como impacta el órgano judicial en el tutelaje de derechos fundamentales y de la seguridad jurídica. (Deza, 2021).

1.2. Formulación del problema

¿Cuáles son los elementos que caracterizan al proceso sumarísimo sobre desalojo por ocupación precaria; en el caso N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01; Distrito Judicial de Juliaca, Perú - 2026?

1.3. Justificación

La presente investigación es importante debido a que le dedica estudio a un problema social que se resuelve jurídicamente para tutelar la tenencia frente a la inseguridad de perderla, profundizando en el derecho a la propiedad que es constitucional, y de las garantías en casos de ocupación respecto de los derechos humanos de los actores participantes de este tipo de casos, además de esta problemática existe doctrina actualizada que sugiere la importancia de perfeccionar la eficiencia entre la normativa y su aplicación (Martínez, 2022).

La elección del tema de estudio refiere a la importancia de conocer cómo se aplica jurídicamente de inicio a fin un proceso de desalojo por ocupante precario según la normativa vigente ya que hasta la actualidad aun presenta ambigüedad en definiciones generando fallos judiciales que pueden percibirse como no uniformizados por parte de los operadores de justicia así como de los propietarios y ocupantes, esta situación problemática suele señalarse en estudios académicos como posibles agravios a la propiedad o la tenencia (González, 2023).

Esta investigación está dirigida a profundizar en la actualización del conocimiento contemporáneo, del criterio que adopta el órgano judicial en la ampliación del proceso por ocupante precario, así como de su aplicación en un caso real, desarrollado en el distrito Judicial de Juliaca, ampliando en conocimiento de la relación entre lo teórico con lo práctico, pese a que el tema de

estudio de la tenencia jurídica de la posesión de un bien inmueble está muy desarrollada a nivel nacional, hay poca profundización en la caracterización de casos reales por desalojo por ocupante precario en el ámbito de la Región (Olivares, 2022). Por esto se justifica el estudio, además de que se profundiza en las repercusiones reales dentro de un proceso, en tutelaje de los intereses legítimos de las partes, y permitiendo conocer fortalezas y debilidades de la correcta aplicación del marco normativo en el desalojo.

Es necesario el desarrollo de este tema de estudio por la clara problemática de controversias entre los fallos emitidos por los órganos encargados de uniformizar las normas vigentes en casos de ocupantes precarios, esto genera incertidumbre en la doctrina existente y consecuentemente afectaciones a los derechos fundamentales de las partes en un proceso de desalojo, incidiendo en la propiedad o la función social de una propiedad (Pérez, 2022). En esta realidad problemática es necesario identificar los señalamientos de falta de uniformidad caracterizando un caso, para revelar en la practica la aplicación de la normativa teórica, y así aportando conocimiento integral en un caso específico.

En la teoría el aporte de la investigación se centra en incrementar la información y conocimiento del desalojo por ocupación precaria, que vulnera la posesión legítima que se ejerce dentro de los poderes inherentes a la propiedad, y que este último es un derecho fundamental protegido por la Constitución Política Del Perú, por lo que está orientada a ser de utilidad como referencia de posteriores investigaciones u otros afines, específicamente a investigadores, operadores de justicia y abogados, con resultados que derivan de la puesta en práctica de la normativa por el órgano judicial, incentivando en la mejoramiento de posturas respecto del desalojo, ya que estructuralmente la investigación hace análisis que es descriptivo, explicativo y critico que permite hacer un estudio controlado del caso particular de desaojo seleccionado, pudiéndose comparar o aplicar en casos parecidos para eventuales investigaciones posteriores a nivel nacional.

El presente estudio en resumen está justificado por el aporte a la ampliación del conocimiento importante que conoce de un problema real que aqueja a la justicia a nivel nacional, que puede afectar derechos fundamentales de los ciudadanos que solicitan la tutela jurídica efectiva y justa, además el estudio ofrece resultados e información original correctamente documentada que se perfila como referencia en casos relacionados con el desalojo por ocupación precaria en la realidad peruana.

1.4. Objetivos de Investigación

1.4.1. General

- Describir los elementos que caracterizan al proceso sumarísimo sobre desalojo por ocupación precaria; en el caso N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01; distrito judicial de Juliaca, Perú – 2026

1.4.2. Específicos

- Identificar los hechos que sustentan la pretensión planteada.
- Identificar los hechos probados.
- Identificar los fundamentos y la doctrina adoptada en primera instancia.
- Identificar la pretensión recursal y los fundamentos que sustenten el recurso de apelación.
- Identificar los fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

2.1.2. Antecedente Internacionales

Naula, (2024) en su investigación de tesis desarrollado en la Universidad Nacional de Loja que titula “El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial y ejecución del juez para garantizar el derecho a la seguridad jurídica, propiedad privada y celeridad procesal” con objetivo de analizar un estudio doctrinario y jurisprudencial aplicado sobre el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial y posterior ejecución judicial. La metodología utilizada fue estudio jurídico, doctrinario y comparado. Se concluye que la investigación evidenció la relevancia del derecho notarial y de la función del notario como garante de la fe pública y de la seguridad jurídica, así como las limitaciones del procedimiento judicial de desalojo en Ecuador, el cual resulta lento y dilatorio debido a la elevada carga procesal; en ese contexto, se determinó que la ausencia de un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial impide una tutela eficaz del derecho de propiedad, por lo que se plantea la necesidad de reformar la Ley Notarial para otorgar al notario la facultad de intervenir en el desalojo, considerando que dicha vía, como demuestra la experiencia peruana, permitiría agilizar el proceso, fortalecer la celeridad y economía procesal, y garantizar una mayor seguridad jurídica para las partes.

Paez, (2021) en su tesis desarrollada en la Universidad Autonoma de Asunción titulada “Análisis del juicio de desalojo en los casos de incumplimiento de contrato de locación” tuvo como objetivo analizar el procedimiento de desalojo en los casos de incumplimiento de contrato de locación en la República del Paraguay. La metodología utilizada fue no experimental, de tipo descriptivo, con un enfoque cualitativo, a través del estudio documental de fuentes primarias y secundarias. Se concluye que el proceso judicial de desalojo presenta deficiencias que, en la práctica, afectan el derecho de propiedad del locador, ya que, pese a existir un procedimiento especial con plazos reducidos en el Código Procesal Civil, la carga procesal de los tribunales y el excesivo formalismo prolongan indebidamente el trámite, privando al propietario del uso y disposición de su inmueble y generándole costos adicionales. Frente a ello, se plantea la necesidad de un nuevo modelo procedimental más célere y eficaz, tomando como referencia el sistema aplicado en el Estado de Florida (EE. UU.), donde el desalojo se ejecuta en plazos breves, con causales claras y apoyo directo de la autoridad encargada de la seguridad ciudadana, lo que garantizaría mayor tutela del derecho de propiedad, economía procesal y seguridad jurídica, resultando una alternativa viable para la reforma

del marco normativo nacional.

Valencia, (2021) en su tesis desarrollada en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil titulada “El procedimiento de desalojo por incumplimiento del desahucio notarial en el Ecuador” tuvo como objetivo clasificar los casos de desalojo y describir con claridad el procedimiento que debe seguirse en cada uno de ellos. La metodología utilizada fue un análisis cualitativo siguiendo la síntesis interpretativa crítica, obteniendo como resultados: que existen dos clases de desahucios, el judicial y el notarial, los cuales se disponen en documentos públicos con diferente efecto jurídico al momento de pretender el desalojo del desahuciado, llevando a la práctica a entablar diferentes procedimientos judiciales para el desalojo, dependiendo de la autoridad que haya dispuesto el desahucio. Se concluye que el procedimiento de ejecución tiene como finalidad hacer efectiva la resolución definitiva emitida por una autoridad competente, garantizando la realización del derecho y evitando que los particulares se hagan justicia por su propia mano, ya que la coacción corresponde exclusivamente a la autoridad judicial. No obstante, se advierte un vacío normativo respecto de los casos de desahucio notarial sin oposición, así como la inexistencia de una norma que reconozca el acta notarial de desahucio como título de ejecución, lo que vulnera el principio de celeridad al obligar a iniciar un nuevo proceso judicial para el desalojo. En ese sentido, se concluye que el Código Orgánico General de Procesos requiere una reforma que incorpore expresamente las actas notariales de desahucio como títulos de ejecución, reconociendo además que estos no solo pueden emanar de jueces, sino también de autoridades administrativas.

2.1.3. Antecedente Nacional

Peceros, (2025) en su tesis desarrollada en la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote titulada “Caracterización del proceso sumarísimo sobre desalojo por ocupación precaria; Expediente N° 00942-2017-000-0501-JP-CI-06; Distrito Judicial de Ayacucho. Mayo 2025” tuvo como objetivo describir los elementos que caracterizan al proceso sumarísimo sobre desalojo por ocupación precaria; expediente N° 00942-2017-000-0501-JPCI-06; Distrito Judicial de Ayacucho. Mayo 2025. La metodología utilizada fue de nivel descriptivo; de tipo cualitativo; no experimental y transversal; la fuente de recolección de la información es: un proceso civil seleccionado, mediante método no aleatoria denominado método por conveniencia; las técnicas empleadas son: la observación y el análisis de contenido; el instrumento es una: guía de observación. Se concluye que el proceso sumarísimo de desalojo por ocupación precaria, analizado en el expediente tramitado en el Distrito Judicial de Ayacucho, constituye un mecanismo eficaz para la restitución de la posesión a favor de

quien acredita un mejor derecho, al haberse aplicado de manera rigurosa el artículo 911 del Código Civil, el IV Pleno Casatorio Civil y los principios de celeridad, legalidad, motivación y tutela jurisdiccional efectiva; en el caso concreto, se demostró que los demandados carecían de un título vigente y válido, mientras que el demandante acreditó su derecho mediante documentos idóneos como el contrato vencido, la inscripción registral por sucesión y prescripción adquisitiva notarial y las comunicaciones notariales de restitución, lo que sustentó una decisión debidamente motivada en primera instancia y confirmada en segunda instancia, reafirmandose que la posesión solo es legítima cuando se encuentra respaldada por un título jurídico válido y oponible.

Casas, (2023) en su tesis desarrollada en la Universidad Cesar Vallejo titulada “El proceso de desalojo por ocupación precaria, frente al vínculo de familiaridad, en el Perú” tuvo como objetivo determinar cuáles son las condiciones oponibles del título de familia en un proceso de desalojo por ocupación precaria. La metodología utilizada fue de tipo básico, descriptiva con un diseño transversal no experimental, utilizando la teoría fundamentada, para finalmente plasmarlo bajo el enfoque cualitativo. Para la obtención de los resultados se consideró realizar la entrevista a 6 juristas cada uno de ellos expertos en la materia del derecho civil y procesal civil, con la finalidad de dar solides a nuestro trabajo se suma el instrumento de análisis documental de casaciones referidos al desalojo por ocupación precaria todos ellos desarrollados bajo el entorno familiar. Se concluye que la oponibilidad en los procesos de desalojo entre familiares solo procede cuando existe una obligación jurídica del demandante frente al demandado, de modo que este último, para justificar su permanencia en el inmueble, no lo hace mediante un justo título válido, sino a partir de una relación de dependencia (como hijo dependiente), de necesidad (adulto mayor) o de vínculo conyugal cuando el bien integra la sociedad de gananciales; asimismo, se determinó que, si bien la jurisprudencia casatoria nacional ha establecido criterios relevantes para el desalojo, resulta necesaria la actualización del Cuarto Pleno Casatorio o la creación de una normativa específica que delimite con mayor claridad los supuestos de procedencia o improcedencia del desalojo por ocupación precaria entre familiares, a fin de garantizar mayor seguridad jurídica; finalmente, se identificó que en los procesos de desalojo precario entre familiares no se configura la vulneración de derechos constitucionales, conforme a la jurisprudencia, la doctrina y los principios constitucionales que rigen el ordenamiento jurídico.

Grados, (2021) en su tesis desarrollada en la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote titulada “Caracterización del proceso sobre desalojo por ocupación precaria, en el expediente N°

01568-2012-0-2001-JR-CI-05, Quinto Juzgado Civil, del Distrito Judicial de Piura-Perú. 2021” tuvo como objetivo determinar las características del proceso judicial sobre el proceso judicial sobre Desalojo por Ocupación Precaria. La metodología utilizada fue exploratorio y descriptivo, con un diseño no experimental, de corte transversal y retrospectivo; el análisis y tratamiento de la información se realizó a partir de un expediente judicial obtenido mediante muestreo por conveniencia, y al tratarse de un caso perteneciente a la materia civil, se aplicaron las técnicas de observación y análisis de contenido. Se concluye que el análisis del proceso judicial de desalojo por ocupación precaria correspondiente al Expediente N.º 01568-2012-0-2001-JRCI05 del Distrito Judicial de Piura permitió identificar dificultades estructurales del Poder Judicial para el acceso y tramitación de expedientes, así como el incumplimiento de los plazos propios de la vía sumarísima, lo que evidencia retardo procesal y afectación al principio de celeridad; asimismo, se determinó que, aunque las resoluciones judiciales presentan una fundamentación jurídica clara desde el punto de vista técnico, el uso de un lenguaje especializado limita su comprensión para los destinatarios, constatándose además la observancia de las condiciones que garantizan el debido proceso y la congruencia entre los medios probatorios valorados, las pretensiones planteadas y los puntos controvertidos del proceso, destacándose la relevancia probatoria como elemento esencial en la correcta resolución del conflicto.

Pacheco, (2024) en su tesis desarrollada en la Universidad José Carlos Mariátegui titulada “Ocupación precaria y desalojo de bienes inmuebles públicos, en Moquegua, 2024” tuvo como objetivo demostrar que se genera nexo directo entre ocupación precaria de propiedad inmueble y el desalojo por ocupante precario de propiedad estatal en la jurisdicción de Moquegua 2024. La metodología utilizada fue básica, relacional, cuantitativa, no experiencial. Se revisaron 22 expedientes, se empleó el SPSS. Se concluye que en la jurisdicción de Moquegua durante el año 2024, los procesos de desalojo por ocupación precaria se resolvieron de manera uniforme y conforme a la normativa vigente, evidenciándose en todos los expedientes analizados que los ocupantes carecían de título legítimo y de autorización del propietario para ocupar bienes de propiedad estatal, además de haber realizado construcciones y habilitaciones sin respaldo legal; esta situación generó sanciones administrativas, notificaciones de desocupación y, finalmente, órdenes judiciales de desalojo, lo que confirma la existencia de un nexo directo entre la ilegalidad e inestabilidad de la ocupación y la restitución de los inmuebles a la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, garantizando así la protección de los derechos de la propiedad estatal y el adecuado orden jurídico.

2.1.4. Antecedentes Locales

Garcia, (2024) en su tesis desarrollada en la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote titulada “Calidad de sentencias sobre desalojo por ocupación precaria; expediente N° 00390-2018-0-0501-JR-CI-01; distrito judicial de Ayacucho. 2024” tuvo como objetivo determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N°00390-2018-0-0501-JR-CI-01, del Distrito Judicial de Ayacucho. 2024. La metodología utilizada fue de nivel descriptivo; de tipo cualitativo; no experimental, retrospectivo y transversal; las técnicas aplicadas para extraer los datos de las sentencias pertenecientes a un solo proceso judicial, son: la observación y el análisis de contenido; el instrumento empleado una lista de cotejo. Se concluye que la investigación evidenció diferencias significativas en la calidad y criterios de las sentencias emitidas en el proceso de desalojo por ocupación precaria analizado en el Distrito Judicial de Ayacucho, ya que, mientras en primera instancia el juez declaró fundada la demanda al considerar acreditado el derecho de propiedad de la demandante y la falta de título válido de la demandada, en segunda instancia la sala superior revocó dicha decisión al estimar que las pruebas presentadas por la demandada justificaban razonablemente su posesión; estas decisiones contrapuestas revelan discrepancias en la interpretación y aplicación de la figura del ocupante precario, tanto a nivel doctrinario como jurisprudencial, lo que se traduce en una calidad media de la sentencia de primera instancia y una calidad muy alta en la sentencia de segunda instancia.

Mamani, (2023) en su tesis desarrollada en la Universidad Autónoma titulada “El desalojo por ocupante precario y su paradoja en las relaciones familiares en Lima” tuvo como objetivo limitar la naturaleza jurídica e interpretación en los procesos por desalojo del ocupante en estado de precario en el derecho civil e identificar situaciones en cuanto a la paradoja de las relaciones familiares en Lima. La metodología utilizada fue un enfoque cualitativo de carácter básico puro, orientado a la interpretación de los hallazgos teóricos; en coherencia con ello, se adoptó un diseño hermenéutico, el cual guarda correspondencia con dicho enfoque al privilegiar el análisis interpretativo, complementándose con un diseño no experimental y de tipo transversal, y para la obtención de la información se empleó la técnica de la entrevista, utilizando como instrumento la guía de entrevista. Se concluye que en los procesos de desalojo por ocupación precaria en Lima, la sola existencia de un vínculo familiar no constituye un título válido para la posesión de un inmueble, por lo que dicha acción tiene como finalidad la recuperación de la posesión mediante mandato judicial; asimismo,

resulta indispensable que los jueces evalúen la real situación de necesidad del demandado, especialmente en casos vinculados al derecho de familia y a personas en condición de vulnerabilidad, correspondiendo a este acreditar de manera suficiente dicha necesidad, ya que, de no hacerlo, la demanda debe declararse infundada; en ese sentido, se recomienda una valoración rigurosa de los medios probatorios y la aplicación de técnicas de ponderación desde una perspectiva constitucional y familiar, a fin de equilibrar el derecho de propiedad con la protección de la familia, así como la inclusión de cláusulas de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento para garantizar una tutela efectiva del derecho de propiedad.

Lipe, (2022) en su tesis desarrollada en la Universidad Alas Peruanas titulada “Desalojo por ocupante precario” tuvo como objetivo demostrar que, en el desalojo por ocupación precaria, la posesión solo es legítima cuando el título invocado es válido, eficaz y vigente al momento de solicitarse la restitución del bien. La metodología utilizada fue análisis documental. Se concluyó que la acción de desalojo resultó procedente al acreditarse, en segunda instancia y en sede casatoria, que el demandante era el único propietario del inmueble y que los demandados carecían de un título válido y vigente que justificara su posesión, configurándose así la ocupación precaria conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil; se determinó además que el documento privado invocado por los demandados no tenía eficacia para oponerse al derecho de propiedad inscrito del demandante, el cual goza de preferencia y seguridad jurídica frente a terceros; asimismo, la Corte Suprema confirmó que la sentencia de segunda instancia no vulneró normas ni se apartó del Cuarto Pleno Casatorio, al encontrarse debidamente motivada y fundada en derecho, a diferencia de la sentencia de primera instancia, que evidenció deficiencias en la motivación y afectación al debido proceso, razón por la cual el recurso de casación fue desestimado por no cumplir los requisitos legales exigidos.

Yupanqui, (2022) en su tesis desarrollada en la Universidad Alas Peruanas titulada “Desalojo por ocupación precaria” tuvo como objetivo establecer que, conforme al artículo 911 del Código Civil, mediante la pretensión de desalojo por ocupación precaria, la parte demandante consiga su derecho a la restitución del bien inmueble, y en lo que concierne al demandado, si este cuenta con un título que acredite su posesión. La metodología utilizada fue análisis documental. Se concluye que el proceso de desalojo, en términos generales, cumplió con los principios procesales establecidos en el Código Procesal Civil, al haberse observado las etapas esenciales del procedimiento, como la admisión y contestación de la demanda y la revisión en segunda instancia; sin embargo, las

variaciones entre las decisiones de las distintas instancias evidencian deficiencias en la valoración de los medios probatorios por parte del juez de primera instancia, lo que motivó la revisión por órganos jurisdiccionales superiores, reafirmando que el juez debe ejercer un rol activo en la conducción del proceso, garantizar la coherencia entre las pretensiones y la sentencia, y evitar omisiones o injusticias, a fin de asegurar una tutela jurisdiccional efectiva.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Bases Procesales

2.2.1.1. Proceso sumarísimo

Vilcazan (2021), es una vía procedimental dentro del derecho procesal civil en la cual el procedimiento se caracteriza por la brevedad de sus actos, la concentración de trámites y la rapidez en la tutela jurisdiccional, orientada a resolver controversias sencillas o que requieren atención urgente, prescindiendo de formalidades extensas y permitiendo que en una audiencia única se tramite incluso se dicte sentencia.

2.2.1.1.1. Competencia

La competencia del proceso sumarísimo se refiere a la atribución legal que determina qué jueces pueden conocer y resolver los casos tramitados por esta vía procesal, según lo establecido en el artículo 547 del Código Procesal Civil peruano: los Jueces de Familia son competentes para los procesos sumarísimos relativos a separación convencional y divorcio ulterior; los Jueces Civiles conocen los interdictos y las pretensiones sin vía propia o urgentes; y los Jueces de Paz Letrados dirigen los procesos de alimentos y otros con cuantías específicas, en atención a la naturaleza de la pretensión y la cuantía procesal que corresponda (Coca, 2021)

2.2.1.1.2. Regulación

La regulación del proceso sumarísimo se encuentra expresamente prevista en los artículos 546 al 549 del Código Procesal Civil, los cuales establecen las reglas especiales aplicables a esta vía procedimental, tales como la determinación de los procesos que se tramitan por esta vía, la competencia del juez según la naturaleza de la pretensión, la reducción de plazos procesales y la concentración de actos en una audiencia única, todo ello con la finalidad de garantizar una tutela jurisdiccional rápida y eficaz en casos que requieren una respuesta judicial inmediata (Gálvez, 2022)

2.2.1.1.3. Etapas

2.2.1.1.3.1. Demanda

La demanda en el proceso sumarísimo constituye el acto procesal inicial mediante el cual se formula ante el juez la pretensión concreta que se somete a la vía sumarísima, la cual debe cumplir con los requisitos formales y materiales previstos en el Código Procesal Civil y su trámite se sustenta en las reglas propias de este proceso, debiendo el juez calificarla para su admisión, lo que implica verificar si procede la vía sumarísima y si la pretensión encuadra en los supuestos del artículo 546 del Código Procesal Civil peruano, reservando espacio al ejercicio del debido proceso con etapas condensadas para respuesta judicial pronta (Guzmán, 2021)

2.2.1.1.3.2. Contestación

Según Coca (2021) la contestación de la demanda en el proceso sumarísimo es el acto procesal mediante el cual el demandado responde formalmente a la pretensión contenida en la demanda, manifestando su posición frente a los hechos y fundamentos legales expuestos por el demandante y oponiendo las defensas y excepciones que estimen pertinentes dentro del plazo reducido que otorga la ley (cinco días según el artículo 554 del Código Procesal Civil peruano), permitiendo así determinar las cuestiones controvertidas y preparar la audiencia única de saneamiento, pruebas y sentencia propia de esta vía procedimental abreviada (la actividad de contestación cierra la etapa postulatoria al establecer el contenido de la controversia).

2.2.1.1.3.3. Audiencia única

Martínez (2023) La audiencia única es el acto procesal central y concentrado del proceso único familiar, en el cual se integran, en una sola sesión, las fases esenciales del contradictorio, la actuación probatoria, la promoción de la conciliación, la intervención del Equipo Multidisciplinario y del Ministerio Público, así como la emisión de resoluciones e incluso de la sentencia, privilegiando la oralidad, la inmediación judicial y la celeridad procesal. Su finalidad es evitar la fragmentación del procedimiento y la dilación indebida del proceso, garantizando una respuesta jurisdiccional rápida y eficaz, acorde con el interés superior del niño, niña y adolescente, de modo que el juez asuma un rol activo en la conducción del proceso y en la solución integral del conflicto familiar.

2.2.1.1.3.4. Sentencia

La sentencia en el proceso sumarísimo es la resolución jurisdiccional mediante la cual el juez pone fin al proceso, pronunciándose sobre el fondo de la controversia planteada por las partes, luego de realizada la audiencia única, valorando los medios probatorios actuados y los argumentos expuestos,

conforme a los principios de celeridad, concentración y economía procesal que caracterizan esta vía procedimental especial prevista en el Código Procesal Civil peruano (Condori, 2022)

2.2.1.2. Supuestos de posesión precaria

Según la doctrina civil, la posesión precaria se da cuando una persona detenta un bien sin derecho propio, sin título o cuando el título que legitimaba su posesión ha perdido eficacia jurídica, como ocurre cuando se termina un contrato de comodato, arrendamiento u otra causa que justifica la tenencia, pero el poseedor se niega a restituirlo; en estos casos el poseedor queda en situación de precariedad, permitiendo al verdadero titular iniciar acciones possessórias o de desalojo para recuperar la cosa. (Soldán, 2021).

2.2.1.2.1. Posesión precaria por fenecimiento del contrato de arrendamiento

La posesión precaria por fenecimiento del contrato de arrendamiento se configura cuando el arrendatario continúa detentando el bien inmueble luego de vencido el plazo contractual o extinguida la relación arrendaticia, sin contar con un nuevo título que justifique su permanencia, situación en la que la posesión pierde sustento jurídico y se convierte en precaria, habilitando al propietario a exigir la restitución del bien conforme a lo dispuesto por el artículo 911 del Código Civil peruano (Castillo, 2021)

2.2.1.2.2. El contrato de arrendamiento

Según Pasco, (2023) la posesión precaria por fenecimiento del contrato de arrendamiento ocurre cuando la relación contractual que originalmente autorizaba a una persona a ocupar un inmueble se extingue sin que exista un nuevo título jurídico que le permita seguir en posesión, de modo que el poseedor queda sin derecho legítimo, configurándose la precariedad de su posesión y habilitando al titular legítimo a solicitar su restitución; este fenómeno ha sido analizado doctrinalmente en relación con la doctrina jurisprudencial vinculante establecida por el IV Pleno Casatorio Civil sobre posesión precaria, que reconoce que el fenecimiento del título posesorio, incluido el derivado de un contrato, puede dar lugar a esta figura.

2.2.1.2.2.1. Arrendamiento de duración determinada

El arrendamiento de duración determinada es aquel contrato por el cual el arrendador concede al arrendatario el uso y disfrute de un bien por un plazo previamente fijado, de modo que la relación jurídica se extingue automáticamente al vencimiento del término pactado, sin necesidad de declaración adicional;

vencido dicho plazo, si el arrendatario permanece en el bien sin renovación expresa o tácita, carece de título posesorio, pudiendo configurarse una situación de ocupación indebida conforme al régimen civil vigente (Arauco, 2023)

2.2.1.2.2. Arrendamiento de duración indeterminada

El arrendamiento de duración indeterminada se configura cuando las partes no han establecido un plazo de vigencia del contrato, de modo que este subsiste mientras no sea válidamente extinguido mediante manifestación de voluntad conforme a la ley, manteniéndose el título posesorio del arrendatario hasta que opere una causal legal de conclusión; en estos supuestos, la restitución del bien solo resulta exigible cuando el arrendador comunica su decisión de poner fin a la relación contractual, respetando las reglas civiles sobre resolución y restitución (Palestra, 2021)

2.2.1.2.3. Fenecimiento del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento termina o fenecede cuando se cumple el término fijado por las partes, o cuando se presenta una causa legal de extinción (como resolución o mutuo acuerdo), de modo que, a partir de ese momento, el arrendatario deja de tener el título que lo legitimaba para poseer, y si permanece en el inmueble su posesión pierde eficacia jurídica y se convierte en ocupación precaria, habilitando la restitución por las vías civiles correspondientes (López, 2021)

2.2.1.3. Proceso de desalojo

El proceso de desalojo es el mecanismo judicial mediante el cual el titular del derecho a la restitución de un bien inmueble solicita la entrega del mismo frente a quien lo ocupa sin título vigente o con título extinguido, constituyéndose como una vía procesal destinada a recuperar la posesión legítima del inmueble conforme a las reglas del proceso civil (Escudero, 2021)

2.2.1.3.1. Sujetos procesales

Los sujetos procesales son todas aquellas personas u órganos que intervienen en el proceso judicial y cuya actuación resulta indispensable para la válida y eficaz solución de un conflicto de intereses con relevancia jurídica. Se distinguen sujetos procesales principales, conformados por el demandante, el demandado y el juez, quienes sostienen la relación procesal y permiten la decisión del conflicto, y sujetos procesales secundarios, integrados por los auxiliares de la jurisdicción civil y los órganos de auxilio judicial, tales como secretarios, relatores, peritos, depositarios, martilleros, curadores

procesales y la policía, cuya función es colaborar técnica y materialmente con el órgano jurisdiccional. En conjunto, todos estos sujetos cumplen funciones de carácter público orientadas no solo a resolver la controversia concreta de manera definitiva, sino también a garantizar la finalidad mediata del proceso, consistente en el restablecimiento de la paz social dentro de un marco de justicia (Coca, 2025)

2.2.1.3.2. Finalidad

El proceso de desalojo, desde una perspectiva jurídico procesal, tiene como finalidad principal servir como mecanismo de protección de la posesión y restitución del inmueble al titular del derecho de disfrute cuando este ha sido indebidamente ocupado por alguien que carece de título legítimo para permanecer en él, permitiendo así que quien tiene derecho a la restitución recupere el uso y goce del bien mediante una acción judicial específica que garantiza la seguridad jurídica y la estabilidad del derecho posesorio o contractual (Pozo, 2021)

2.2.1.3.3. Tipos

2.2.1.3.3.1 Desalojo por vencimiento de contrato

El desalojo por vencimiento de contrato es un proceso jurídico específico mediante el cual el arrendador puede solicitar judicialmente la restitución de un inmueble una vez que el contrato de arrendamiento a plazo determinado ha concluido y el ocupante se niega a devolver la posesión, posibilitando una tutela jurisdiccional eficaz para salvaguardar los derechos del titular legítimo del bien y garantizar la seguridad jurídica en las relaciones arrendaticias (Coronado, 2021)

2.2.1.3.3.2. Desalojo por falta de pago

El desalojo por falta de pago es un proceso judicial civil en el Perú mediante el cual el propietario o arrendador de un inmueble inicia una acción jurisdiccional específica cuando el arrendatario ha incumplido su obligación de pagar las rentas pactadas, con la finalidad de que el órgano jurisdiccional examine el incumplimiento y ordene la restitución de la posesión del bien al titular legítimo, respetando los plazos y requisitos procesales establecidos en el Código Procesal Civil; dicho proceso se caracteriza por su trámite sumarísimo, la necesidad de acreditar la mora en el pago y la pertinencia de los medios probatorios que demuestran tanto la falta de pago como la titularidad del inmueble (Janampa, 2021)

2.2.1.3.3.3. Desalojo derivado del contrato con cláusula de allanamiento futuro

El desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento futuro es un procedimiento especial establecido en el ordenamiento jurídico peruano (art. 594 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 30201), en el cual el arrendatario, al suscribir el contrato de arrendamiento con una cláusula

expresamente pactada y legalizada ante notario o juez de paz, acepta anticipadamente someterse a un futuro proceso de desalojo por causales como el vencimiento del contrato o la falta de pago de rentas, lo que permite al arrendador solicitar ante el órgano jurisdiccional una acción sumarísima para recuperar la posesión del inmueble de forma más rápida que mediante el desalojo ordinario, siempre y cuando se cumplan los requisitos formales de la estipulación y del propio contrato (Granados, 2023)

2.2.1.3.3.4. Desalojo conforme al decreto legislativo N° 1117

El desalojo conforme al Decreto Legislativo N° 1177 en el Perú es un proceso especial de restitución de inmuebles arrendados destinados exclusivamente a vivienda, regulado por esta norma dentro del llamado Proceso Único de Ejecución de Desalojo, que permite al arrendador demandar la devolución del bien ante el órgano jurisdiccional cuando se acreditan causales expresas como el vencimiento del plazo contractual, el incumplimiento del pago de rentas u otras obligaciones pactadas, garantizando el respeto al debido proceso y plazos sumarios para obtener la posesión del inmueble, con el propósito de ofrecer una vía más expedita y segura para la tutela de los derechos de arrendadores en el marco del régimen de promoción del arrendamiento de viviendas en el país (Troya, 2024)

2.2.1.3.3.5. Desalojo por ocupación precaria

El desalojo por ocupación precaria en el derecho civil peruano es un proceso sumarísimo mediante el cual una persona que carece de título legítimo para poseer un inmueble o cuyo título ha fenecido es demandado judicialmente para que desocupe y restituya la posesión al titular legítimo del bien, fundamento que se basa en la figura de la posesión precaria regulada por el artículo 911 del Código Civil, que exige que la ocupación sea sin título o con título que ha perdido efectos, y tiene por finalidad proteger el derecho de posesión legítima y garantizar la restitución de la posesión del inmueble frente a quien no ostenta un derecho válido sobre él (Mamani, 2023)

2.2.1.4. La prueba

La prueba en el proceso civil se refiere al conjunto de actos y medios probatorios que las partes o el juez utilizan para presentar, practicar y valorar elementos que permitan acreditar los hechos relevantes para la decisión judicial, de modo que el juez pueda formar una convicción fundada sobre lo ocurrido en el caso y así garantizar una resolución justa conforme a los principios del debido proceso, la contradicción y la legalidad; en este contexto, también puede abordarse desde perspectivas específicas como la actividad probatoria dinámica, que interpreta cómo se asignan y despliegan las cargas probatorias conforme al artículo 194° del Código Procesal Civil peruano (Aldea, 2023)

2.2.1.4.1. Principios rectores de la actividad probatoria

Los principios rectores de la actividad probatoria en el proceso civil peruano son las pautas fundamentales que orientan y limitan el ejercicio de la prueba para que la admisión, producción y valoración de los medios probatorios se realice conforme a las exigencias del debido proceso, garantizando que la evidencia aportada sea pertinente, útil, lícita y actuada en el momento procesal adecuado, de manera que el juez pueda formar una convicción fundada sobre los hechos controvertidos conforme a los criterios establecidos en el Código Procesal Civil y la doctrina procesal (Inga, 2022)

2.2.1.4.2. Carga de la prueba

La carga de la prueba es la regla procesal que determina a cuál de las partes corresponde aportar los medios probatorios necesarios para acreditar los hechos que sustentan sus pretensiones o defensas, de tal forma que, ante la ausencia de prueba suficiente sobre los hechos controvertidos, el juez se guía con esta regla para resolver el conflicto; en el proceso civil peruano esta institución está regulada en el artículo 196 del Código Procesal Civil, disponiendo que, salvo disposición legal diferente, la carga de probar recae sobre quien afirma hechos que configuran su pretensión o sobre quien los contradice alegando nuevos hechos, constituyéndose en un elemento fundamental para la formación de la convicción judicial y la seguridad jurídica del proceso (Asencio, 2025).

2.2.1.4.3. Objeto de la prueba

Según Paillas, (2023) el objeto de la prueba en el proceso civil se refiere a las afirmaciones de hechos controvertidos que las partes plantean en sus escritos procesales y sobre las cuales se requiere que el juez verifique su veracidad mediante la actividad probatoria, de manera que no se prueba directamente lo ocurrido en la realidad, sino si las posiciones fácticas presentadas por las partes respecto de esos hechos son verdaderas o no, pues el juez no investiga hechos en abstracto sino las declaraciones que las partes han formulado y que han sido debatidas en el proceso.

2.2.1.4.4. Tipos de prueba

2.2.1.4.4.1. Por su origen

La clasificación de la prueba por su origen comprende la distinción entre prueba directa, que vincula de manera inmediata el medio probatorio con el hecho principal que se busca acreditar, y prueba indirecta o indiciaria, que permite inferir la existencia de un hecho principal a partir de hechos secundarios u otros elementos que, juntos, conducen a una conclusión razonada sobre el hecho controvertido, lo cual implica una actividad probatoria basada en inferencias racionales que permiten al

órgano jurisdiccional formar convicción fundada (Villalba, 2024)

2.2.1.4.4.2. Por su forma o medio

La prueba por su forma o medio en el proceso civil se refiere a la clasificación de los medios probatorios que la ley reconoce para aportar evidencia ante el órgano jurisdiccional, y que se concretan mediante instrumentos o mecanismos legales como la prueba documental, la prueba testimonial, la prueba pericial y la inspección judicial, entendidos como las formas específicas mediante las cuales los hechos controvertidos son presentados, actuados y valorados en el juicio para la formación de la convicción del juez, permitiendo que la información acreditativa se incorpore conforme a reglas procesales y al debido proceso (Cárdenas, 2021)

2.2.1.4.4.3. Por su valor legal

La prueba por su valor legal se refiere al conjunto de reglas y criterios establecidos en el derecho positivo que determinan cómo y en qué medida los distintos medios probatorios aportados por las partes son reconocidos jurídicamente para producir efectos en la formación de la convicción judicial, implicando que algunos medios tienen un valor probatorio predefinido por la ley (prueba legal o tasada) o son valorados libremente por el juez mediante criterios de lógica y sana crítica, de modo que este valor legal asignado a cada prueba influye en la decisión final del juez sobre los hechos controvertidos y garantiza que la apreciación de la prueba se realice de manera objetiva y conforme al debido proceso (Vela, 2024)

2.2.1.5. Las resoluciones judiciales

Las resoluciones judiciales son actos procesales emanados del órgano jurisdiccional (jueces o tribunales) mediante los cuales se decide sobre las peticiones formuladas por las partes, se ordena la tramitación de actos dentro del proceso o se pone fin al mismo, debiendo estar formalmente motivadas y cumplir con los requisitos legales para tener validez y eficacia; dichas resoluciones, reguladas por el artículo 120 y siguientes del Código Procesal Civil peruano, comprenden decretos, autos y sentencias, y constituyen la manifestación de la voluntad judicial para resolver conflictos de intereses dentro del marco del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva (Vega, 2025)

2.2.1.5.1. Clases

2.2.1.5.1.1. Sentencias

La sentencia es la resolución judicial que pone fin a una etapa o al proceso civil principal y mediante la cual el juez decide, de forma motivada y conforme al debido proceso, sobre el fondo del

conflicto de intereses planteado por las partes, determinando si se estima o se desestima la pretensión formulada y declarando los derechos y obligaciones correspondientes, lo cual garantiza la efectividad de la tutela jurisdiccional y la seguridad jurídica en la solución de controversias con relevancia jurídica (Ortega, 2025).

2.2.1.5.1.2. Autos

Los autos judiciales son resoluciones que dicta el juez dentro del proceso para impulsar, organizar o decidir aspectos incidentales del mismo, sin poner fin al proceso ni decidir sobre el fondo del conflicto, y que cumplen funciones de control, impulso procesal y administración de las actuaciones, garantizando la regularidad y eficiencia del proceso; su valor jurídico se sustenta en que constituyen actos formalmente motivados y obligatorios para las partes, dentro del marco del debido proceso (Cárdenas, 2022)

2.2.1.5.1.3. Decretos

Los decretos judiciales son resoluciones dictadas por el juez o tribunal que tienen un carácter meramente formal o administrativo dentro del proceso, con el objetivo de regular aspectos internos del trámite procesal, autorizar diligencias, o realizar actos de trámite que no afectan directamente el fondo del litigio; aunque no deciden sobre derechos o pretensiones, los decretos son esenciales para asegurar el orden, la eficiencia y la regularidad de las actuaciones judiciales, estando formalmente motivados y con eficacia obligatoria para las partes (Ortega, 2025).

2.2.1.6. La sentencia

La sentencia es la resolución judicial que pone fin a una etapa o al proceso civil principal y mediante la cual el juez decide, de forma motivada y conforme al debido proceso, sobre el fondo del conflicto de intereses planteado por las partes, determinando si se estima o se desestima la pretensión formulada y declarando los derechos y obligaciones correspondientes, lo cual garantiza la efectividad de la tutela jurisdiccional y la seguridad jurídica en la solución de controversias con relevancia jurídica (Ortega, 2025).

2.2.1.6.1. Estructura de la sentencia

2.2.1.6.1.1. Parte expositiva

La parte expositiva en las sentencias es el primer apartado expuesto en una resolución de corte judicial, donde se identifica las partes, en esta también el juez relata un resumen sustancial de los antecedentes presentados en el proceso, hechos de controversia, las pretensiones demandadas, y fundamentos procesales de ley que motiva las decisiones relatando el escenario de forma que se sea

entendible y bien estructurado, aunque en este apartado aún no se aprecia una decisión final es importante para garantizar la correcta aplicación del proceso, como la motivación y fundamentación (Yauri, 2022).

2.2.1.6.1.2. Parte considerativa

En la parte considerativa de una sentencia judicial el magistrado hace un análisis valorativo de los hechos que son controvertidos, de las pruebas y de la normativa que le compete al proceso, donde ejerce el acto de fundamentar de forma coherente todo lo esencial para complementar los argumentos que se utilizarán en la parte resolutive, con esto quedará fijado las razones de acuerdo a ley que le van a avalar en su decisión final, asegurando el uso del debido proceso y de sus principios fundamentales, legitimando el acto jurídico procesal (Vega, 2022).

2.2.1.6.1.3. Parte resolutive

En el apartado resolutive de una sentencia el juez o las sala, expone la decisión final sobre lo demandado, que son las pretensiones de los demandantes analizadas por el magistrado para definir la condición legal en la que quedan fijadas las partes, pudiendo ser modificación, concesión o negativa de obligaciones y derechos sometidas a tutela judicial efectiva, además de determinar las implicancias jurídicas que provoquen el fallo, poniendo fin al proceso provocado por una controversia de derechos y obligaciones con la aplicación de la fuerza del aparato judicial respaldado por el estado cumpliendo con la garantía de su cumplimiento eficaz en su ejecución (Reátegui, 2023).

2.2.1.7. Medios impugnatorios

Los medios impugnatorios en el proceso civil son mecanismos procesales que la ley concede a las partes o a terceros legitimados para solicitar que una resolución o acto procesal sea revisado, anulado o modificado por el mismo juez que la emitió o por una instancia superior, con el propósito de corregir posibles errores en la aplicación del derecho o en la valoración de hechos y pruebas, garantizando así la tutela jurisdiccional efectiva y el derecho a la revisión de decisiones dentro de los plazos y requisitos establecidos en el Código Procesal Civil peruano (Campos, 2022).

2.2.1.7.1. Clases

2.2.1.7.1.1. Recursos ordinarios

Los recursos ordinarios son medios impugnatorios de carácter general que permiten a las partes solicitar la revisión de una resolución judicial sin que la ley exija motivos taxativos para su interposición, de modo que el recurrente puede alegar cualquier agravio sufrido con la decisión recurrida, y entre ellos destacan principalmente el recurso de reposición y el recurso de apelación, los cuales tienen por finalidad

corregir errores de fondo o de forma y garantizar el principio de pluralidad de instancias y del debido proceso en el sistema judicial peruano (Franciskovic, 2021)

2.2.1.7.1.2. Recursos extraordinarios

Los recursos extraordinarios en el proceso civil son medios impugnatorios que solo proceden en situaciones especiales y están definidos estrictamente por la ley, con el propósito de corregir errores graves en decisiones judiciales que han adquirido firmeza o que no son susceptibles de los recursos ordinarios, permitiendo así una revisión judicial que salvaguarde la correcta aplicación del derecho y la tutela jurisdiccional efectiva; ejemplos de recursos extraordinarios son la casación y la revisión, cuyas causales y requisitos se encuentran regulados expresamente para garantizar la seguridad jurídica y la unidad de la interpretación normativa (Vargas, 2022).

2.2.1.7.1.3. Medios especiales

Según Guzmán (2025), los medios impugnatorios en el proceso civil son mecanismos procesales previstos por el Código Procesal Civil mediante los cuales las partes o terceros legitimados solicitan la revisión de una decisión judicial presuntamente afectada por un vicio o error, con el propósito de que esa decisión sea anulada, revocada o reformada por el mismo juez o por un órgano jerárquicamente superior, permitiendo así corregir los errores del proceso y garantizar la justicia en el caso concreto; dentro de estos medios se encuentran tanto los recursos ordinarios (como apelación y casación) como aquellos especiales que la ley señala específicamente para ciertos tipos de resoluciones en que se requiere un control más estricto de su legalidad o adecuación (por ejemplo, recursos de aclaración, nulidad o queja como medios impugnatorios expresamente señalados por la normativa vigente).

2.2.2. Bases sustantivas

2.2.2.1. Derecho de propiedad

El derecho a la propiedad respecto del titular es un derecho fundamental amparado en la Constitución Política Del Perú, además que su importancia se encuentra definido en el derecho civil y donde está regulado respecto de su uso, disfrute y disposición, con parámetros establecidos para que se haga con responsabilidad social, y por estos mecanismos que resguardan la propiedad es posible la defensa jurídica y legal frente al órgano judicial que garantizaran el derecho a ejercer la propiedad cuando intenta ser agraviado por terceros que intenten vulnerarlo sin derecho legítimo (Alva, 2022).

2.2.2.2. Derecho de posesión

El derecho a la posesión esta institucionalizado y respaldando cuando se hace uso y disfrute por

el poseedor sobre un determinado bien pudiendo ser este un mueble o inmueble, está protegido por ley, donde indica que este es el ejercicio de uno o más poderes que le son inherentes a la propiedad excepto por ejemplo el de disponer, se le reconoce además para el correcto ordenamiento jurídico la seguridad en los tribunales judiciales aunque no cuente con título del bien pudiendo ejercerla con la posesión pública pacífica y continua, los cuales están regulados con profundidad en el código civil (Irazola, 2023).

2.2.2.2.1. Características

Según Bojórquez (2025), el derecho de posesión se caracteriza porque constituyen una situación fáctica y jurídica en la que una persona ejerce de hecho uno o más poderes inherentes a la propiedad sobre un bien, sin necesidad de ser propietario, lo que implica que es visible y notoria ante terceros, permite usar y disfrutar la cosa como si fuera propia y está protegida por el ordenamiento jurídico para garantizar la paz social y seguridad jurídica, incluso cuando la posesión no derive de un título legítimo; estas características hacen de la posesión una institución autónoma, que puede generar efectos jurídicos y que el poseedor actúe como titular ante perturbaciones.

2.2.2.2.2. Naturaleza jurídica de la posesión

La naturaleza jurídica de la posesión se entiende como la forma en que esta institución jurídica combina elementos de hecho y de derecho, siendo una situación fáctica el ejercicio de control o dominio de una persona sobre un bien que el ordenamiento civil reconoce y regula con efectos jurídicos precisos, de modo que la posesión no solo se limita a ser un hecho físico, sino que produce consecuencias en el derecho (como protección posesorias y posibilidad de adquirir la propiedad por prescripción), lo cual muestra que la posesión es una institución jurídica dotada de relevancia social y legal dentro del sistema civil (Olavarría, 2023)

2.2.2.2.3. Elementos

La posesión se configura mediante elementos esenciales que permiten su reconocimiento y protección jurídica. Según Olavarría (2023), los elementos de la posesión son: a) corpus, que consiste en el control físico o material del bien, manifestado en el poder de usar, disfrutar o disponer de él; b) animus possidendi, la intención de comportarse como propietario o titular del derecho sobre el bien, aun sin serlo legalmente; y c) notoriedad y continuidad, es decir, que la posesión debe ser pública, pacífica y prolongada en el tiempo para generar efectos legales y permitir su protección frente a terceros. Estos elementos combinan la dimensión fáctica y la jurídica de la posesión, garantizando su relevancia dentro del sistema civil y su eventual vinculación con la prescripción adquisitiva de dominio.

2.2.2.2.4. Clases

2.2.2.2.4.1. Posesión mediata

La posesión mediata es la situación jurídica en la que una persona no ejerce el control físico directo de un bien, pero mantiene un derecho jurídico sobre él a través de terceros, quienes detentan la posesión inmediata; es decir, el poseedor mediato tiene un vínculo jurídico que le permite reivindicar o proteger su derecho frente a terceros, aunque quien ostente el dominio físico del bien sea otra persona, lo cual demuestra que la posesión puede existir como un derecho reconocido jurídicamente incluso sin intervención directa sobre la cosa (Rivera, 2024).

2.2.2.2.4.2. Posesión inmediata

La posesión inmediata es la situación jurídico-factual en la que una persona tiene el control directo y material de un bien, ejerciendo hechos y actos de poder sobre él de forma visible, pacífica y continua, y que es protegida por el derecho civil aun cuando esa persona no sea propietaria; esta modalidad de posesión combina el elemento fáctico de dominación de la cosa con el elemento intencional de querer poseerla como propia, lo que permite al poseedor inmediato defender legalmente su control frente a terceros mediante acciones posesorias (López, 2023).

2.2.2.2.4.3. Posesión legítima

La posesión legítima es la situación posesoria que posee una persona sobre un bien cuando su control o dominio de hecho está amparado por un título válido o por una causa jurídicamente aceptable, de modo que su ejercicio de hecho tiene sustento normativo y merece protección legal; esta posesión reúne los elementos de corpus (control efectivo del bien) y animus possidendi (intención de poseer) en un contexto en que la ley reconoce la situación como jurídicamente legítima, permitiendo que el poseedor pueda defenderse frente a perturbaciones o amenazas a su posesión mediante acciones posesorias (Hernández, 2023)

2.2.2.2.4.4. Posesión ilegítima

Según Becerra (2021), la posesión ilegítima se entiende como aquella posesión que carece de derecho legal para existir y se caracteriza por la ausencia de título legítimo o por la existencia de un título viciado, donde el poseedor puede desconocer su ilegitimidad (posesión ilegítima de buena fe) o puede actuar con plena conciencia de su falta de derecho (posesión ilegítima de mala fe).

2.2.2.2.4.5. Posesión de buena fe

La posesión de buena fe se configura “cuando el poseedor ilegítimo confía equivocadamente en

que tiene derecho a la cosa, creyendo que su título o modo de adquirir es válido, lo cual produce efectos jurídicos específicos como la protección de la posesión y la posibilidad de adquirir la propiedad por prescripción”, siendo esta creencia honesta y libre de dolo un elemento central para distinguirla de la posesión de mala fe (Esquén, 2025)

2.2.2.2.4.6. Posesión de mala fe

En doctrina civil contemporánea se sostiene que la posesión de mala fe ocurre “cuando el poseedor es plenamente consciente de que su título o causa de adquisición es inválido o inexistente y, pese a ello, continúa ejerciendo actos de posesión sobre el bien sabiendo que no tiene derecho legítimo alguno”, lo cual la distingue de la posesión de buena fe y afecta sus efectos jurídicos como la imposibilidad de adquirir por prescripción en iguales condiciones (Vasquez, 2024)

2.2.2.2.4.7. Posesión precaria

Según Pacheco, (2024) la posesión precaria como la situación fáctica en la que una persona ejerce posesión de un bien sin contar con ningún título legítimo que justifique su posesión o cuando aquel título que justificaba dicha posesión ha perdido vigencia, lo cual la convierte en una posesión ilegítima susceptible de ser objeto de acción de desalojo por parte del titular legítimo del derecho real sobre el bien

2.2.2.3. Posesión precaria

Según Esquen, (2025) en el derecho civil peruano contemporáneo, la posesión precaria se define como aquella que se ejerce “sin título alguno o cuando el título que se tenía ha fenecido”, lo que implica que la persona que ocupa el bien carece de legitimación jurídica para continuar en posesión y justifica la acción de desalojo en favor del titular legítimo conforme al artículo 911 del Código Civil.

2.2.2.3.1. En la legislación

La posesión precaria es aquella que consiste en ejercer hechos posesorios sobre un bien “sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”, lo cual implica que la persona que ocupa el bien carece de todo título jurídico que legitime su posesión y, por ello, está expuesta a la acción de desalojo conforme a lo previsto en el artículo 911 del Código Civil (Aníbal, 2025)

2.2.2.3.2. El código civil de 1984

Conforme al Artículo 911° del Código Civil peruano de 1984, “la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”, lo que implica que quien posee un bien sin contar con una base jurídica válida para ello, o cuando el título ha cesado, carece de legitimación

posesorio y puede ser objeto de desalojo por parte del titular del derecho real.

2.2.2.3.3. El código procesal civil

La posesión precaria se aborda principalmente como causal para la acción de desalojo, la cual se tramita conforme a lo dispuesto en el Código Procesal Civil (artículo 585 y concordantes), pues la restitución del bien a quien tiene derecho a la posesión se solicita cuando el poseedor ocupa sin título o con título fenecido; así, el proceso sumarísimo o interdictal se articula con las normas procesales para habilitar esta acción en sede judicial (Aníbal, 2024)

2.2.2.3.4. Ley 30201- Ley contra inquilinos morosos

En la Ley N.º 30201 del Perú; conocida como Ley contra inquilinos morosos – no se define directamente la posesión precaria dentro de su texto, pero esta norma introduce un régimen especial respecto a la restitución de inmuebles arrendados en situaciones de incumplimiento contractual, lo cual tiene relevancia procesal para la posesión precaria relacionada con arrendatarios morosos. La Ley modifica el Artículo 594 del Código Procesal Civil para establecer la llamada cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, la cual permite que el arrendador solicite la restitución (desalojo) del bien cuando el contrato vence o se adeudan rentas, siempre que esa cláusula esté incluida y el contrato esté legalizado, facilitando una acción judicial más rápida para recuperar la posesión del predio ocupado por un moroso (El peruano, 2014)

2.3.Marco conceptual

2.3.1. Posesión: La posesión de buena fe se define como la situación en que el poseedor cree que su título o modo de adquirir el bien es válido, ignorando la existencia de cualquier vicio que lo invalide, de modo que su creencia de legitimidad se basa en un error o ignorancia excusable sobre la existencia de un defecto en la adquisición (Coca, 2025)

2.3.2. Desalojo: El desalojo se entiende como un procedimiento legal mediante el cual una autoridad judicial o gubernamental ordena la expulsión de una persona de un inmueble para restituirlo a quien tiene legítimo derecho a poseerlo, especialmente cuando el ocupante carece de título jurídico para estar en dicho bien o incumple obligaciones como el contrato de arrendamiento (Garces, 2025)

2.3.3. Precario: La posesión precaria se entiende como aquella situación en la que una persona ejerce de facto la posesión de un bien sin poseer título alguno que la legitime

o porque el título que tenía ha fenecido o expirado, lo cual sitúa al poseedor sin fundamento jurídico válido para sostener su control sobre el bien frente a quien tiene derecho legítimo a la posesión (Esquen, 2025)

2.3.4. Caracterización: La caracterización se refiere al proceso mediante el cual se identifican y describen las propiedades, cualidades o rasgos distintivos de un objeto, fenómeno o sujeto de estudio, con el fin de comprender su naturaleza, comportamientos y relaciones dentro de un contexto determinado. Este proceso permite establecer parámetros que facilitan el análisis comparativo y la interpretación de los resultados en la investigación. (Pérez, 2022)

III. METODOLOGIA

3.1. Nivel, tipo y diseño de investigación

3.1.1. Nivel de investigación

Exploratoria

La investigación exploratoria se utiliza cuando el nivel del estudio es aplicable sobre un problema con poca información en antecedentes, o que ha sido poco estudiada, con el fin de reconocer la problemática, sus variables correspondientes para formular las preguntas idóneas que le darán forma a la investigación, respecto de las conclusiones, no se espera respuesta que definan la pregunta, en su lugar el objetivo es enriquecer el conocimiento con el apoyo de la bibliografía que será estudiada para revelar como entender el problema, donde se suele aplicar por ejemplo entrevistas o encuestas (Mendoza, 2022).

Descriptiva

El estudio descriptivo conduce la investigación a hacer análisis mediante la observación sin la necesidad de manipular el objeto de estudio en sus variables, mostrando las condiciones reales en las que se encuentra para poder entenderla con mayor precisión, además de revelar su comportamiento en cada una de las características que se ponen estudio, de esta manera logra entender el problema en su conjunto, permitiendo que la investigación sea un punto de referencia para la consulta en posteriores investigaciones (Palacios, 2023)

3.1.2. Tipo de investigación

Investigación cualitativa

La investigación cualitativa permite analizar problemáticas difíciles en complejidad de forma amplia y ligera, con la misión de describir la forma y comportamiento en la que se desarrollan las actividades de la sociedad analizando el contenido sin hacer uso de la cuantificación, este tipo de investigación está dirigido a entender las realidades sociales desde la visión del sujeto que profundiza en los conceptos y sus interpretaciones, haciendo uso de técnicas muy estudiada como del análisis del contenido, observaciones o entrevistas (Rodríguez, 2021).

3.1.3. Diseño de investigación

No experimental

Este diseño se utiliza en estudios de investigación de niveles descriptivas, y además en ocasiones en investigaciones correlacionales, en esta búsqueda y desarrollo de conocimiento no se puede manipular las variables establecidas de forma intencional solamente se hace uso de la

observación, y análisis de los acontecimientos ocurridos dentro de un escenario fijado donde no es posible intervenir, teniendo el propósito de estudiar las causas directas y describirlas en profundidad (Torres, 2021).

Retrospectiva

El diseño retrospectivo permite analizar para reconstruir acontecimientos ya ocurridos para poder comprenderlos e interpretarlos, y posteriormente describirlos, este diseño está orientado a revisar los eventos ocurridos en momentos anteriores a la realización del estudio de investigación proyectado enriqueciendo la información con el uso de documentos, expedientes, y fuentes de datos relevantes que existen en la bibliografía que se desea conocer, sin la necesidad de intervenir en el las variables (Supo, 2021).

Transversal

En un diseño transversal se busca obtener el conocimiento del caso a investigar específicamente en la condiciones y forma actual, en un momento específico en el tiempo, y es un tipo de investigación no experimental donde se hace uso de la aplicación de la observación para acumular información importante y posteriormente analizarlo respecto de la unidad de análisis, población o muestra determinados, para que los resultados obtenidos puedan ser útiles en investigaciones posteriores (Sanchez, 2023).

3.2. Unidad de análisis

La unidad de análisis se refiere al elemento principal que es objeto de estudio en una investigación y sobre el cual se recoge y examina la información, pudiendo tratarse de personas, grupos, documentos, discursos, prácticas o procesos sociales, según el enfoque y los objetivos planteados. Definir correctamente la unidad de análisis permite delimitar con precisión qué se investiga y asegura la coherencia entre el problema de investigación, el diseño metodológico y las técnicas de análisis utilizadas (Gómez, 2021)

Unidad de estudio: La investigación utilizó el caso N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01

3.3. Variable, Definición y Operacionalización

Una variable se entiende como una característica, propiedad o atributo que puede variar entre los individuos o elementos de un estudio y que se utiliza para observar, medir y analizar fenómenos en la investigación científica. Las variables permiten establecer relaciones, comparaciones y explicaciones dentro de un marco metodológico, diferenciándose según su naturaleza en independientes, dependientes, intervinientes o moderadoras, dependiendo de la

función que cumplen en un diseño de investigación (Gonzales, 2022)

En el presente trabajo la variable será: Caracterización del proceso sumarisimo sobre desalojo por ocupación precaria

Según Coronel, (2023) la operacionalización de variables es un proceso fundamental en la investigación científica que consiste en transformar conceptos abstractos en términos concretos, observables y medibles, mediante la identificación de dimensiones e indicadores que permiten evaluar la variable de manera precisa. Este procedimiento implica reconocer correctamente las variables involucradas en el estudio, clasificarlas según su función (independientes, dependientes e intervinientes), establecer su definición conceptual y operacional, determinar las dimensiones y los indicadores, así como seleccionar la escala de medición adecuada, ya sea cualitativa o cuantitativa. Un manejo correcto de la operacionalización garantiza la validez del instrumento de recolección de datos y la veracidad de los resultados, evitando errores frecuentes como confundir dimensiones con variables o indicadores con opciones de respuesta

3.4.Técnicas e instrumentos de recolección de información

Técnicas

Una técnica de investigación es un procedimiento específico, sistemático y organizado que el investigador utiliza dentro de un método para recopilar, analizar o interpretar datos con el fin de responder a una pregunta de investigación o resolver un problema científico; las técnicas varían según el enfoque del estudio (por ejemplo, encuestas, entrevistas u observación) y se seleccionan en función de la naturaleza de los objetivos y las variables que se pretenden medir o explorar (Arias, 2022).

Instrumentos

En la investigación se hará uso de la Guía de Observación, es frecuente su aplicación en investigaciones cualitativas, es un instrumento estructurado donde está organizado de manera que el investigador acumula de forma ordenada información esencial del caso de estudio, como pueden ser indicadores, categorías y otros similares, que deben ser correctamente ordenados según corresponda para un determinado fin, que en general es fundamental para analizar el tema de estudio en su totalidad, por su composición ordenada evita caer en interpretaciones erróneas o conclusiones personales, de esta manera garantiza que la obtención de información refiera únicamente al objeto de estudio. (Corona, 2021)

3.5.Método de análisis de datos

El análisis de datos se realizó conjuntamente con la obtención, organización y posterior análisis de información esencial, empezando por la identificación de indicadores que contienen las sentencias de ambas instancias para reconocer la existencia o no de estos, luego la información obtenida es clasificada en cinco categorías para evaluarlos con valores de, muy alto, alto, medio, bajo, y muy bajo, con sus respectivas puntuaciones que refieren a la cantidad de indicadores encontrados, finalmente, se determinó la puntuación de cada sub dimensión y de las dimensiones, luego haciendo parte de un mismo análisis, así obteniendo el resultado integral que valora los resultados obtenidos por cada sentencia judicial, que quedaron revelados en cada una de las tablas de naturaleza estadística.

El plan de análisis se realizó por tres etapas:

La primera etapa. Se entiende que la actividad es de carácter abierto y exploratorio, lo que permite una aproximación progresiva y reflexiva al fenómeno estudiado. Esta etapa se orienta según los objetivos de la investigación y se fundamenta en la aplicación de técnicas de observación y análisis. En este momento se inicia, de manera preliminar, el contacto con la recolección de datos.

La segunda etapa. Se trata de una actividad organizada y metódica en la recolección de datos, orientada por los objetivos de la investigación y respaldada por fundamentos teóricos, lo que facilita la identificación y la interpretación de la información obtenida.

La tercera etapa. Asimismo, implica una actividad más estructurada, en la que se lleva a cabo un análisis organizado de carácter observacional, profundo y orientado por los objetivos de la investigación.

3.6.Aspectos éticos

De acuerdo al artículo 4 del reglamento de integridad científica en la investigación 002 actualizado por concejo Universitario con la Resolución N° 0495-2025 -CU-ULADECH Católica de fecha 12 de mayo de 2025. La investigación se sujetará a los siguientes principios éticos:

- a) Respeto y protección de los derechos de los intervinientes, el cual refiere a la protección de las personas a quienes se les encuesta, la privacidad y diversidad cultural por lo tanto en la foto se le tapa el rostro ni se coloca nombres
- b) Libre participación por voluntad: en el cual se debe tener conocimiento de los propósitos y finalidades de la presente investigación, con el fin de no expresarse de manera errónea la voluntad libre para los fines específicos establecidos en el proyecto

- c) Beneficencia no maleficencia:** tiene el fin de asegurar el bienestar de las personas que participan en las investigaciones y no resulten perjudicados, de igual forma busca disminuir los efectos adversos y que se pueda aumentar los beneficios
- d) Integridad y Honestidad:** se realiza para prevenir que la investigación no se realice con una difusión responsable, es decir que la presente investigación tiene que ser objetiva, imparcial y transparente de manera que no pueda afectar el curso del estudio o la comunicación de sus resultados
- e) Justicia** el investigador debe actuar razonable y ponderablemente tomando precauciones y limitando los sesgos, de igual forma que se brinde el trato ecuánime con todos los participantes.

IV. RESULTADOS

Cuadro 1

Hechos que sustentan la pretensión planteada	
Hechos	Descripción
Existencia de un contrato de arrendamiento	- Celebrado el 1 de setiembre de 2020 entre un tercero y el demandado respecto del inmueble ubicado en la urbanización Santa Rosa Etapa I de la ciudad de Juliaca.
Ocupación del inmueble por parte del demandado	- Quien permanece en posesión del bien sin autorización válida de la propietaria.
Declaración judicial de nulidad del contrato de arrendamiento	- De fecha 1 de setiembre de 2020, dispuesta mediante Sentencia N.º 219-2022 emitida por el Segundo Juzgado Civil de San Román – Juliaca.
Extinción del título posesorio del demandado	- al haber quedado sin efecto el contrato que justificaba su posesión del inmueble.
Negativa del demandado a restituir el bien inmueble	- Pese a que ya no cuenta con título vigente que legitime su posesión.
Configuración de la condición de ocupante precario del demandado	- Al ejercer posesión sin título alguno vigente, conforme al artículo 911 del Código Civil.

Fuente: Caso N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01; distrito judicial de Juliaca

Lectura: en el cuadro 1 se puede observar que la pretensión se sustenta en que el demandado ocupó el inmueble amparado inicialmente en un contrato de arrendamiento, el cual fue declarado judicialmente nulo, quedando extinguido su título posesorio. Pese a ello, continuó en posesión del bien y se negó a restituirlo, configurándose su condición de ocupante precario conforme al artículo 911 del Código Civil.

Cuadro 2

Hechos probados	
Hechos	Descripción
Propiedad del inmueble	- Se encuentra acreditado que la demandante es copropietaria del inmueble ubicado en el (...), urbanización Santa Rosa, distrito de Juliaca, derecho adquirido mediante escritura pública N.º 1281 de fecha 6 de diciembre de 2001, junto con su cónyuge.
Existencia previa de un contrato de arrendamiento	- El demandado ocupó el inmueble en mérito a un contrato de arrendamiento celebrado el 1 de setiembre de 2020, el cual constituía inicialmente su título posesorio
Nulidad judicial del contrato de arrendamiento	- El contrato de arrendamiento de fecha 1 de setiembre de 2020 fue declarado nulo mediante sentencia judicial emitida por el Segundo Juzgado Civil de San Román, resolución que quedó consentida, adquiriendo calidad de cosa juzgada.
Fenecimiento definitivo del título posesorio del demandado	- Como consecuencia de la nulidad consentida del contrato de arrendamiento, el demandado perdió todo título que legitime su posesión, no acreditándose la existencia de un nuevo contrato o acto jurídico válido.
Posesión del demandado sin título válido	- Se encuentra probado que el demandado continúa ocupando el inmueble sin contar con título alguno vigente, configurándose la condición de ocupante precario conforme al artículo 911 del Código Civil.
Inexistencia de impedimento legal para ejercer la acción de desalojo	- El proceso de divorcio invocado por el demandado no limita ni extingue el derecho de propiedad ni el derecho de acción de la demandante sobre el bien inmueble.

Fuente: Caso N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01; distrito judicial de Juliaca

Lectura: En el cuadro 2 se observa que se encuentran plenamente acreditados los hechos que sustentan la decisión judicial, destacándose la condición de copropietaria de la demandante sobre el inmueble y la existencia inicial de un contrato de arrendamiento que legitimó temporalmente la posesión del demandado. No obstante, dicho contrato fue declarado judicialmente nulo con calidad de cosa juzgada, lo que produjo el fenecimiento definitivo de su título posesorio. Pese a ello, el demandado continuó ocupando el bien sin acreditar un nuevo título válido, configurándose su condición de ocupante precario, sin que exista impedimento legal que restrinja el derecho de la demandante a ejercer la acción de desalojo.

Cuadro 3

Fundamentos y la decisión adoptada en primera instancia		
Fácticos	Fundamentos	Descripción
	Titularidad del bien inmueble	- Se encuentra acreditado que la demandante es copropietaria del inmueble ubicado en el Jr. Mama Ocllo 1347, urbanización Santa Rosa, distrito de Juliaca, derecho adquirido mediante escritura pública N.º 1281 de fecha 6 de diciembre de 2001, conjuntamente con su cónyuge.
	Existencia de un contrato de arrendamiento previo	- El demandado ocupó el inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado el 1 de setiembre de 2020, el cual constituyó el título que inicialmente legitimaba su posesión.
	Declaración judicial de nulidad del contrato	- El Segundo Juzgado Civil de San Román – Juliaca, mediante Sentencia N.º 219-2022, declaró nulo el contrato de arrendamiento de fecha 1 de setiembre de 2020.
	Ocupación actual del inmueble sin título vigente	- Mediante Resolución N.º 16 de fecha 4 de enero de 2023, la sentencia que declaró la nulidad del contrato quedó consentida, adquiriendo calidad de cosa juzgada.
	Inexistencia de impedimento por proceso de divorcio	- Luego de la nulidad consentida del contrato, el demandado continuó ocupando el inmueble sin contar con título alguno que legitime su posesión, no habiéndose celebrado un nuevo contrato.
	No acreditación de título posesorio válido por el demandado	- El proceso de divorcio invocado por el demandado no restringe ni anula el derecho de copropiedad de la demandante, ni le impide ejercer su derecho a la restitución del bien.
Jurídicos	- Artículo 911° - Posesión precaria - Artículo 923° - Derecho de propiedad	- Define que existe posesión precaria cuando una persona ocupa un bien sin título alguno o cuando el título que tenía ha fenecido. - Reconoce que el propietario tiene derecho a usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien.
	- IV Pleno Casatorio Civil – Casación N.º 2195-2011-Ucayali	- IV Pleno Casatorio Civil – Casación N.º 2195-2011-Ucayali - El juez del desalojo solo debe analizar el derecho a poseer, no la propiedad.
Decisión adoptada		DECLARA FUNDADA En consecuencia: se dispone que el demandado desocupe y restituya la posesión del bien inmueble ubicado en la ciudad de Juliaca, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento en ejecución de sentencia. Con expresa condena de costos y costas procesales.

Fuente: Caso N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01; distrito judicial de Juliaca

Lectura: En el cuadro 3, la decisión se sustenta en la acreditación de la copropiedad de la demandante sobre

el inmueble y en la existencia de un contrato de arrendamiento que inicialmente legitimó la posesión del demandado, el cual fue declarado judicialmente nulo y quedó consentido con calidad de cosa juzgada. Como consecuencia, el demandado continuó ocupando el bien sin título vigente, sin acreditar un nuevo acto jurídico que justifique su posesión, no existiendo además impedimento legal derivado del proceso de divorcio. En el plano jurídico, se aplicaron los artículos 911 y 923 del Código Civil y el IV Pleno Casatorio Civil, concluyéndose que el demandado ostenta la condición de ocupante precario y corresponde la restitución del bien a favor de la demandante.

Cuadro 4

La pretensión recursal y los fundamentos que sustentan el recurso de apelación	
Titular de la apelación	Los demandados
Pretensión recursal	El demandado (...) solicita se revoque y se infundada o improcedente la demanda, alegando -en síntesis- lo siguiente: a) Se han vulnerado los derechos a la tutela jurisdiccional efectiva y motivación de las resoluciones judiciales porque la decisión emitida no se sustenta en la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios. b) No es ocupante precario, toda vez que existe un contrato de préstamo de dinero del 30 de agosto de 2020 celebrado con el esposo de la demandante; dicho contrato hace alusión al bien inmueble materia de desalojo hasta el mes de setiembre de 2027, por la deuda de S/ 80 000.
Fundamentos	1. Por el principio constitucional de pluralidad de instancia¹, el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente; y, cuando la apelación es de un auto, la competencia del superior sólo alcanza a éste y a su tramitación². 2. El Tribunal Constitucional precisó que los recursos impugnatorios no son ajenos a la vinculación exigida por el principio tantum appellatum quantum devolutum, que implica que al resolverse la impugnación ésta sólo debe pronunciarse sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en el referido recurso. (STC Exp.N.º04166-2009-PA/TC. Fj.4) 3. Esta Sala Superior delimita la controversia observando el principio de congruencia recursal, dado que el conocimiento de este órgano revisor se circunscribe a los alcances de la pretensión impugnatoria y los agravios denunciados en el recurso de apelación interpuesto, bajo esa perspectiva el tema de debate³ radica en: i) Determinar si la sentencia apelada vulnera o no los derechos a la tutela jurisdiccional efectiva y motivación de resoluciones judiciales, considerando el literal a) de los agravios denunciados en el recurso de apelación. ii) Establecer si corresponde o no amparar la pretensión de desalojo por la ocupación precaria y ordenar la restitución del bien inmueble objeto de controversia, considerando el IV Pleno Casatorio Civil y el literal b) de los agravios denunciados en el recurso de apelación.

Fuente: Caso N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01; distrito judicial de Juliaca

Lectura: En el cuadro 4 se observa que los demandados solicitan la revocatoria de la sentencia alegando vulneración de la tutela jurisdiccional efectiva y de la debida motivación, así como que no son ocupantes precarios por la existencia de un contrato de préstamo que justificaría su posesión. Ante ello, la Sala Superior delimita la controversia a evaluar únicamente los agravios planteados en la apelación, centrando el análisis en la correcta motivación de la sentencia y en la procedencia del desalojo por ocupación precaria conforme al IV Pleno Casatorio Civil.

Cuadro 5

Los fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia		
Facticos	Fundamentos	Descripción
	Propiedad del bien inmueble	La demandante acreditó que el inmueble ubicado en (...), pertenece a la sociedad conyugal, actuando ella válidamente como representante de esta.
	Ocupación del demandado	El demandado ocupa el inmueble desde setiembre de 2020, inicialmente amparado en un contrato de arrendamiento celebrado con el esposo de la demandante.
	Nulidad del título posesorio	El contrato de arrendamiento fue declarado nulo mediante sentencia firme (Sentencia N.º 219-2022), quedando el demandado sin título válido para poseer el bien.
	Contrato de préstamo alegado por el demandado	El demandado invoca un contrato de préstamo de dinero por S/ 80,000; sin embargo, dicho contrato no otorga derecho real ni posesorio sobre el inmueble.
	Persistencia en la ocupación sin derecho	Pese a la nulidad del contrato y a los requerimientos de restitución, el demandado continuó ocupando el inmueble.
Jurídicos	- Artículo 911 del Código Civil	Se configura la posesión precaria cuando se ocupa un bien sin título o con título fenecido, supuesto que se verifica en el caso concreto.
	- IV Pleno Casatorio Civil – Casación N.º 2195-2011-Ucayali	Define como ocupante precario a quien ocupa un inmueble sin título válido o con título ineficaz, incluso cuando dicho título no produce efectos frente al propietario. Esta doctrina es aplicada directamente para confirmar la procedencia del desalojo.
	- Artículo 221 del Código Procesal Civil	Regula la admisión de hechos no controvertidos. Se aplica al considerar que el demandado reconoce la existencia de la sociedad conyugal y la titularidad del bien como bien social.
Decisión adoptada		La Sala declaró infundado el recurso de apelación, confirmó la sentencia de primera instancia y ordenó la devolución de los autos al juzgado de origen, dejando constancia de la validez de la resolución conforme al artículo 149º del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Fuente: Caso N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01; distrito judicial de Juliaca

Lectura: En el cuadro 5 se observa que la Sala de segunda instancia confirma que la demandante acreditó válidamente la titularidad del inmueble como bien de la sociedad conyugal y que el demandado, si bien inició su ocupación con un contrato de arrendamiento, quedó sin título posesorio tras la declaración judicial de nulidad de dicho contrato. El contrato de préstamo alegado no le otorgó derecho alguno para poseer el bien, por lo que su permanencia configuró posesión precaria conforme al artículo 911 del Código Civil y al IV

Pleno Casatorio Civil. En consecuencia, se declaró infundado el recurso de apelación y se confirmó la sentencia de primera instancia que ordena la restitución del inmueble.

V. DISCUSION

Respecto a los hechos que sustentan la pretensión planteada.

En el cuadro N° 1 se observa que la pretensión de desalojo se sustenta en la condición de ocupante precario del demandado, quien inicialmente ocupó el inmueble amparado en un contrato de arrendamiento, el cual fue declarado judicialmente nulo, extinguiendo así su título posesorio. A pesar de ello, el demandado continuó en posesión del bien y se negó a restituirlo, configurándose la ocupación precaria conforme al artículo 911 del Código Civil.

Este resultado guarda relación con los antecedentes revisados; sin embargo, más que una simple coincidencia, evidencia una tensión estructural en la comprensión jurídica de la posesión y la legitimidad del título. En ese sentido, Peceros (2025), al analizar el desalojo por ocupación precaria en Ayacucho, sostiene que la posesión únicamente adquiere legitimidad cuando el demandado cuenta con un título jurídico válido y vigente, destacando además que el proceso sumarísimo se configura como un mecanismo idóneo para restituir la posesión a quien demuestra un mejor derecho. No obstante, esta premisa revela una problemática más profunda: la tendencia del sistema jurisdiccional a reducir el análisis del conflicto posesionario a la mera existencia o inexistencia formal de un título, dejando en segundo plano otros elementos relevantes como la realidad fáctica de la posesión, la buena fe del ocupante o las condiciones materiales que originaron la ocupación.

Bajo esta perspectiva, el caso analizado muestra una dinámica similar. Si bien la declaración judicial de nulidad del contrato elimina el sustento jurídico que inicialmente legitimaba la posesión del demandado, ello también pone de manifiesto cómo la fragilidad de los actos jurídicos puede derivar en situaciones de precariedad posesoria, trasladando al proceso de desalojo la función de corregir conflictos que en realidad se originan en relaciones contractuales defectuosas o en prácticas jurídicas poco diligentes, por lo tanto el establecimiento de desalojo no solo se justifica por la falta de un título vigente sino que también revela la forma en que el sistema procesal sobrepone la protección del derecho formalmente demostrado, inclusive cuando el conflicto cuestionado revela fallas estructurales en la seguridad jurídica de las acciones civiles.

Por un lado, Lipe (2022) señala que el acto del desalojo resulta procedente cuando el demandante es propietario y los demandados no cuentan en su poder un título reconocido, y que afirmando que la posesión esta avalada por documentos privados sin eficacia jurídica esta no puede

sobreponerse sobre el derecho de propiedad debidamente registrado. Esto coincide con el escenario de nuestro estudio, donde el demandado persistió en ocupar el inmueble sin título válido, lo que legitima la restitución ordenada por el juzgado.

Por último, Yupanqui (2022) destaca la importancia de que el juez ejerza un rol activo en la conducción del proceso, valorando correctamente los medios probatorios y garantizando coherencia entre la pretensión y la sentencia. En el caso de análisis la sentencia del Segundo Juzgado Civil de San Román Juliaca no se separa de este enfoque aplicando rigurosamente el artículo 911 del Código Civil y así asegurando la tutela jurisdiccional efectiva, tal y como sugieren los antecedentes.

Respecto a los hechos probados.

Del análisis de los hechos probados en el Caso N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01 del distrito judicial de Juliaca muestra evidencia la concreta en la acreditación de la propiedad del inmueble por parte de la demandante, así como la existencia en un principio del contrato de arrendamiento que concedía temporalmente título de posesión al demandado, aunque la nulidad de acto jurídico sobre dicho contrato con calidad de cosa juzgada y la clara ocupación sin un título válido, le configuraron la situación jurídica de ocupante precario al demandado, respaldado legalmente a la demandante a ejercer la acción de desalojo conforme al artículo 911 del Código Civil.

Este resultado se encuentra en la misma línea con los resultados de Casas (2023) donde concluyó que en los procesos de desalojo por ocupación precaria entre familiares y la permanencia en el inmueble solamente puede justificarse mediante la existencia de un título válido legalmente o de una relación que le otorga una obligación legal determinada como por ejemplo la dependencia económica, una situación de necesidad o la existencia de sociedad de gananciales, el planteamiento señalado también nos permite conocer que en la práctica, jurídicamente la valoración de la relación familiar puede quedar sujeta a la verificación cuidadosa de la existencia de un título legal, lo que revela una práctica a preferir por sobre otras el criterio jurídico del documento por encima de las circunstancias materiales que pueden conformar la ocupación del bien, en el caso de análisis de la investigación el demandado no cuenta con un título de posesión válido una vez anulado el contrato, por lo que su ocupación no tiene sustento jurídico válido, por lo cual es aún más favorable la aplicación del principio de protección del derecho de propiedad.

En la investigación de Grados (2021) señala que los procesos de desalojo por ocupación precaria exigen una correcta valoración probatoria y el cuidado a las garantías del debido proceso, enfatizando la necesidad de que las decisiones judiciales estén resguardadas en una fundamentación jurídica clara y consecuente con los hechos acreditados, esta exigencia también pone en evidencia que en muchos otros casos el proceso de desalojo termina resolviendo conflictos con dificultades evidentes con la simple reconocimiento de la precariedad del poseedor, en el caso de estudio, si evidentemente existe los hechos y documentos aportados como la escritura pública y la sentencia que declara la nulidad del contrato que permiten acreditar de forma lógica la aplicación del desalojo, también queda evidente cómo la nulidad de un acto jurídico puede cambiar la relación inicial legítima en una de ocupación precaria, incidiendo en el proceso judicial con la corrección de deficiencias generadas en la relación contractual anterior.

Por un lado Mamani (2023) señala que la realidad de un vínculo familiar no constituye por si misma un título válido que legitime la posesión de un bien inmueble, esta posición coincide con nuestro caso de estudio porque no se identifica alguna relación de dependencia o una situación de necesidad que sugiera la permanencia del demandado en el bien inmueble, este tipo de conflictos también revela la dificultad de armonizar el principio de protección de la propiedad privada con la dimensión social y familiar que muchas veces subyace en los conflictos de posesión. En el presente caso, la inexistencia de impedimentos legales y la falta de un nuevo contrato válido determinan que la permanencia del demandado sea calificada como precaria; sin embargo, también pone de relieve cómo la ausencia de mecanismos jurídicos que regulen de manera más clara las ocupaciones derivadas de relaciones familiares puede generar controversias que finalmente deben ser resueltas mediante el proceso de desalojo, priorizando el derecho de propiedad frente a cualquier otra consideración.

Respecto a los fundamentos y la doctrina adoptada en primera instancia.

El análisis del caso presentado en el Cuadro 3 evidencia una situación típica de ocupación precaria, donde la demandante, copropietaria del inmueble ubicado en Jr. Mama Ocllo, Urbanización Santa Rosa, cuenta con un título legítimo de propiedad y el demandado carece actualmente de cualquier título que legitime su posesión tras la nulidad judicial del contrato de arrendamiento previo. Este escenario permite identificar con claridad la aplicación de los artículos 911° y 923° del Código Civil, así como los lineamientos del IV Pleno Casatorio Civil - Casación N.° 2195-2011-Ucayali, al

determinar que la ocupación del demandado corresponde a la figura de ocupante precario y que, por tanto, procede la restitución del bien a la copropietaria.

Al relacionar este caso con los antecedentes revisados, se observan patrones recurrentes en la dinámica del desalojo por ocupación precaria que permiten advertir cómo el sistema judicial tiende a estructurar este tipo de conflictos en torno a la existencia o inexistencia de un título posesorio válido. En la investigación de Pacheco (2024), referida a la ocupación de bienes inmuebles públicos en Moquegua, se concluyó que los ocupantes que carecían de título legítimo y de autorización del propietario fueron objeto de sanciones administrativas y órdenes judiciales de desalojo, esto revela una relación directa entre la no existencia legítima jurídica en la posesión y la posterior restitución del inmueble a favor del titular del predio, en estos resultados se pone a revelar que el análisis judicial puede concentrarse principalmente en la verificación de forma del título, y así se puede reducir la complejidad del conflicto de la posesión a un análisis en su mayoría documental, donde se pone en primer lugar la restitución del bien por encima de otras eventualidades que pudieron haber ocurrido en el origen a la ocupación, el antecedente afirma que los órganos judiciales de forma reiterada resguardan el derecho de propiedad por sobre la ocupación sin título, haciendo correcto uso de la aplicación de la norma legal sobre posesión precaria.

Por su lado en el estudio de García (2024), donde trata la calidad de las sentencias de desalojo en Ayacucho muestra que sobre un bien en primera instancia puede declararse fundada la demanda por ocupación precaria y luego estos fallos judiciales no necesariamente pueden ser inalterables en una posible segunda instancia, generalmente cuando el demandado logra demostrar documentación probatoria que le permita justificar legalmente su posesión, este hallazgo revela que la determinación de la precariedad posesoria no siempre constituye una conclusión automática, sino que depende de una valoración judicial más amplia de los títulos, contratos y demás actos jurídicos que intervienen en la relación posesoria. En el caso analizado, la sentencia de primera instancia sigue el patrón identificado por García, al considerar plenamente acreditado el derecho de propiedad de la demandante y, paralelamente, la inexistencia de un título válido que legitime la permanencia del demandado en el inmueble. Sin embargo, esta situación también evidencia cómo la nulidad consentida del contrato de arrendamiento transforma una relación jurídica inicialmente válida en una situación de precariedad posesoria, trasladando al proceso de desalojo la tarea de restablecer el equilibrio jurídico alterado por la invalidez del acto contractual.

Respecto a la pretensión recursal y los fundamentos que sustenten el recurso de apelación.

En el presente caso, los demandados interponen un recurso de apelación solicitando la revocatoria de la sentencia, alegando vulneración de los derechos a la tutela jurisdiccional efectiva y a la motivación de las resoluciones judiciales, así como cuestionando su carácter de ocupantes precarios debido a la existencia de un contrato de préstamo que justifica su posesión del inmueble hasta setiembre de 2027. La Sala Superior, al delimitar la controversia, se centra en analizar únicamente los agravios presentados, evaluando si la sentencia apelada cumplió con la correcta motivación y si corresponde amparar la pretensión de desalojo por ocupación precaria conforme al IV Pleno Casatorio Civil.

Este escenario guarda relación con los hallazgos de Paez (2021), quien en su investigación sobre el desalojo por incumplimiento de contrato de locación en Paraguay identificó deficiencias en la protección efectiva del derecho de propiedad del locador. El autor sostiene que, a pesar de la existencia de procedimientos especiales orientados a tramitar los desalojos en plazos reducidos, la sobrecarga de los tribunales y el formalismo procesal terminan prolongando innecesariamente los procesos. Esta situación no solo debilita la eficacia de la tutela jurisdiccional, sino que también genera mayores costos y una prolongación injustificada de la privación del uso del bien por parte del propietario, lo que evidencia una brecha entre la finalidad de los mecanismos procesales y su aplicación práctica en los tribunales.

De manera similar, en el caso analizado, la apelación presentada pone de manifiesto la preocupación por la adecuada valoración de los medios probatorios y la motivación de la sentencia, aspectos que resultan determinantes para garantizar una tutela jurisdiccional efectiva del derecho de propiedad. Sin embargo, este tipo de cuestionamientos también revela cómo, en muchos procesos de desalojo, la discusión procesal se desplaza hacia aspectos formales relacionados con la interpretación de los medios probatorios o la motivación de la decisión judicial, lo que puede terminar dilatando la resolución del conflicto, la argumentación del demandado en relación a su supuesta condición de ocupante legítimo, demuestra la importancia de una interpretación adecuada de los contratos, además de los actos jurídicos que están regulados respecto de la posesión del inmueble, también así advierte en su estudio, al indicar la necesidad de establecer causales claras y procedimientos mejorados que eliminen las interpretaciones ambiguas y situaciones de indefensión.

Por esto la comparación con el antecedente permite conocer que la eficacia del proceso de desalojo no es por solamente de la existencia de las normas que regulen la ocupación precaria, además se por la forma en que los órganos judiciales jurisdiccionales interpretan y aplican dichas normas en cada caso específico. Por ello, resulta indispensable que las decisiones judiciales se sustenten en una motivación suficientemente detallada y en un análisis integral de los medios probatorios, evitando formalismos innecesarios que puedan prolongar el proceso. Solo de esta manera se garantiza que el desalojo cumpla su función de restituir el inmueble al titular del derecho cuando corresponda, en concordancia con los criterios establecidos en el IV Pleno Casatorio Civil, fortaleciendo al mismo tiempo la seguridad jurídica y la previsibilidad en la resolución de los conflictos relacionados con la ocupación precaria.

Respecto a los fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia

El análisis del caso N.º 00609-2023-0-2111-JR-CI-01 evidencia que la Sala de segunda instancia confirmó la validez de la titularidad del inmueble como bien de la sociedad conyugal y reconoció que el demandado se encontraba en posesión precaria tras la nulidad del contrato de arrendamiento y la falta de un título válido que sustentara su ocupación. Este resultado se alinea con la doctrina nacional sobre la posesión precaria, específicamente el artículo 911 del Código Civil y la definición del IV Pleno Casatorio Civil N.º 2195-2011-Ucayali, que establecen que la ocupación de un inmueble sin título válido configura la situación jurídica de ocupante precario y justifica el desalojo judicial.

Relacionando estos hallazgos con los antecedentes de investigaciones similares en la región andina, Naula (2024) destaca la importancia de contar con procedimientos de desalojo eficaces para garantizar la seguridad jurídica y la tutela del derecho de propiedad. El autor sostiene que la ausencia de mecanismos especiales, como aquellos que incorporan intervención notarial, limita la celeridad del proceso y reduce la efectividad con la que los propietarios pueden recuperar la posesión de sus bienes. Sin embargo, esta situación también evidencia que la eficacia de los mecanismos de desalojo no depende únicamente de la existencia de procedimientos diferenciados, sino de la capacidad del sistema jurídico para aplicarlos sin generar dilaciones innecesarias ni formalismos que dificulten la restitución del inmueble. En ese sentido, aunque el estudio señala limitaciones en determinados modelos procedimentales, también permite advertir que incluso cuando existen vías judiciales establecidas, la efectividad real del desalojo depende de la coherencia entre la norma procesal y su

aplicación por los órganos jurisdiccionales, en el presente estudio de investigación la actuación judicial permitió restablecer la posesión del inmueble además de proteger el derecho patrimonial de la demandante, esto también pone de conocimiento que el sistema judicial continúa siendo el principal mecanismo para resolver conflictos que en muchos casos se originan por relaciones de contratos deficientes o por interpretaciones ambiguas sobre la posesión legítima.

Por una parte, Valencia (2021) indica que la ejecución de obligación por desalojar debe garantizar el cumplimiento efectivo de la resolución fijada y emitida por la autoridad competente, así evitando que los ocupantes recurran a mecanismos de mano propia para recuperar sus bienes, también indica que se puede encontrar vacíos normativos en los procedimientos notariales de desalojo que no logran agilizar la restitución del inmueble, y que esto pueden generar incertidumbre en lo jurídico y atrasos en la ejecución de las decisiones, esta lectura del caso revela que la problemática del desalojo acaba en la etapa donde se emite el fallo judicial del proceso, porque aún se espera resolver a la fase de ejecución donde normativa no es muy clara y no cuenta con mecanismos eficientes, por esto se puede ver interrumpida la ejecución del derecho reconocido judicialmente, respecto de nuestro estudio de investigación la Sala de segunda instancia confirmó la restitución del inmueble, considerando que el contrato de préstamo presentado por el demandado no generaba efectos de relación reales sobre el bien, tampoco constituye un título posesorio válido legalmente, la decisión muestra la aplicación correcta de los principios que regulan la ocupación precaria, por otro lado también demuestra cómo los pueden existir actos que buscan demostrar posesión mediante documentación carente de eficacia real, y así alargando de forma innecesaria el conflicto judicial, donde el órgano judicial está llamado a restablecer el equilibrio jurídico entre la protección del derecho de propiedad y el derecho de posesión.

VI. CONCLUSION

Respecto a los hechos que sustentan la pretensión planteada.

Se concluye que los hechos que sustentan la pretensión de la demanda es que el desalojo es plenamente procedente, por razón que el demandado ocupa el inmueble sin un título jurídico válido porque su contrato de arrendamiento estaba declarado nulo y según el artículo 911 del Código Civil esto lo declara como ocupante precario, el demandado al no tener un título valido y no dejar la posesión del inmueble inclusive llega a vulnerar el derecho de propiedad del titular que está correctamente acreditado, el juzgado reconoce lo mencionado y por lo tanto cumple con la obligación de tutelar la restitución del inmueble y la del derecho del propietario, y podemos apreciar en la sentencia la correcta aplicación de la normativa frente al ocupante precario.

Respecto a los hechos probados.

La conclusión respecto a los hechos probados es que la acción de desalojo resulta procedente, porque se logró acreditar la propiedad del inmueble por parte de la demandante, y del contrato de arrendamiento inicialmente válido este fue declarado nulo en otro proceso judicial, esto le genero que ya no cuente con título de posesión valido lo que configura en su condición de ocupante precario, por esto es que ya no pudo amparar su permanencia en el inmueble donde estaba arrendado, abriéndole la oportunidad legítima a la propietaria de solicitar que se desaloje al ocupante precario, porque no existe algún otro vínculo legal que lo mantenga en posesión conforme al artículo 911 del Código Civil, para que se cumpla con la garantía de la restitución, su derecho de propiedad y la correcta aplicación de la ley, asegurándole el cumplimiento del debido proceso en su pretensión recursar.

Respecto a los fundamentos y la doctrina adoptada en primera instancia.

La conclusión respecto a los fundamentos y la doctrina adoptada en primera instancia es que la sentencia resulta adecuada y coherente reconociéndole que en su bien el poseedor es precario que viene a ser el demandado y que quien puede disponer del bien es la titular del inmueble que viene siendo la demandante, una prueba contundente fue la nulidad de acto jurídico sobre el contrato de arrendamiento, lo que genero la precariedad de la posesión en concordancia con los artículos 911° y 923° del Código Civil en lineamiento con la doctrina, podemos apreciar que en la resolución judicial se aplicó análisis judicial correcto, validando correctamente los medios probatorios y emitiendo el fallo declarando el desalojo del ocupante, salvaguardando el derecho de propiedad de la demandante de acorde a lo que la ley señala.

Respecto a la pretensión recursal y los fundamentos que sustenten el recurso de apelación.

Se concluye que la pretensión recursal y los fundamentos del recurso de apelación es que el demandado no reconoce la condición de ocupante precario alegando lo que constituiría una vulneración de derechos procesales, indica también que existe una deuda motivo por el cual se habría realizado el contrato de alquiler anulado, aunque es desestimada, de esta manera la sentencia de primera instancia continua siendo contundente por su debida motivación que está sustentada correctamente en la restitución del inmueble, qui se valoran de forma precisa los contratos y medios probatorios y se reafirma que la ocupación no cuenta con el título válido que proteja su posesión irregular, garantizándole al demandado al mismo tiempo seguridad jurídica mediante el cumplimiento la normativa civil y el IV Pleno Casatorio Civil.

Respecto a los fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia

Se concluye que los fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia es que la Sala confirmó la titularidad del demandado sobre el inmueble correctamente y estableciendo la condición de ocupante precario del demandado todo conforme a ley para asegurar la correcta motivación para cumplir con el desalojo, se estableció que el contrato de arrendamiento estaba correctamente nulo, y sin otro que le acredite al demandado cumplir con restituir el bien al titular que si acredito la posesión legitima, la correcta tutela judicial permitió al juez hacer valer la normativa vigente evitando que la ocupación irregular continúe vulnerando derechos que le son inherentes a la propiedad como es el caso de la posesión lo que reafirma la importancia de procesos judiciales eficientes apoyados de un marco normativo claro y correctamente definido en sus conceptos doctrinales.

VII. RECOMENDACION

- Se recomienda que los procedimientos de desalojo por ocupante precario se siga desarrollando en su jurisprudencia correctamente, en la verificación de la titularidad del inmueble y la validez de los títulos posesorios para que de esa forma seguir asegurando la restitución un bien y se realice conforme establece a la normativa, también se recomienda a los propietarios, abogados y quienes conforman los órganos judiciales documenten y sustenten adecuadamente los contratos, títulos y medios probatorios para garantizar la protección de efectiva del derecho de propiedad, la seguridad jurídica y el debido proceso, para fortalecer la confianza entre la ciudadanía y el poder judicial que solo será posible uniformizando la doctrina y la correcta aplicación de la norma legal salvaguardando los derechos de los propietarios frente a la ocupación ilegítima sobre su bien inmueble.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Arauco. (2023). *The Fourth Plenary Session on Civil Matters vs. Jurisdictional Plenary Sessions: Disagreements, Contradictions, and Uncertainty*. Ius et Veritas. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/27270>
- Aldea. (2023). *La actividad probatoria dinámica en la teoría general de la prueba dentro del proceso civil peruano* (tesis de doctorado). Universidad Nacional Mayor de San Marcos. <https://hdl.handle.net/20.500.12672/20812>
- Asencio. (2025). *La carga de la prueba en el proyecto de reforma del Código Procesal Civil peruano*. Revista de la Maestría en Derecho Procesal, 10(1), 128–164. Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoprocesal/article/view/32177>
- Alva. (2022). *El derecho a la propiedad en el derecho civil en el marco del constitucionalismo: la constitucionalidad del derecho civil en el Estado constitucional de derecho peruano*. Ius et Praxis, 55, 47–63. <https://doi.org/10.26439/iusetpraxis2022.n055.6092>
- Bojórquez. (2025). ¿Qué es la posesión? LP Derecho. Recuperado de <https://lpderecho.pe/que-es-la-posesion/>
- Bernal Torres, C. A. (2021). Metodología de la investigación: administración, economía, humanidades y ciencias sociales (4.^a ed.). Pearson Educación. <https://books.google.com/books?id=H5JGEAAQBAJ>
- Calle. (2022). El proceso de desalojo por ocupación precaria y la seguridad jurídica en el Perú. Universidad Inca Garcilaso de la Vega. <https://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/6267>
- Crisol, (2021). El desalojo por ocupante precario y su tratamiento jurisprudencial en el derecho civil peruano. Universidad Señor de Sipán. https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/USPE_0c974c51acbd679eb2352c108cd916b9
- Crosby, A. (2023). Evictions governance and housing insecurity in contemporary cities. Housing Studies, 38(5), 872–890. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2045003>
<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02673037.2022.2045003>

- Casas. (2023). El proceso de desalojo por ocupación precaria, frente al vínculo de familiaridad, en el Perú [Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional UCV.
https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/139292/Casas_MMJ-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Coronel. (2023). Las variables y su operacionalización. *Archivo Médico de Camagüey*, 27, e8775. <https://revistaamc.sld.cu/index.php/amc/article/view/8775>
- Coca. (2021). Proceso sumarísimo: reglas, plazos, competencia (Artículo sobre proceso sumarísimo y competencia). Recuperado de <https://lpderecho.pe/proceso-sumarisimo-codigo-procesal-civil/>
- Condori Quispe, R. A. (2022). *El proceso sumarísimo y la tutela jurisdiccional efectiva en los juzgados civiles del Distrito Judicial de Puno* (Tesis de licenciatura). Universidad Nacional del Altiplano.
<https://repositorio.unap.edu.pe/handle/20.500.14082/18532>
- Castillo Freyre, M. (2021). *Derechos reales*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://books.google.com/books?id=5oNCEAAAQBAJ>
- Coronado. (2021). Aplicación de tutela sumaria en procesos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento. *YachaQ: Revista de Derecho*.
<https://doi.org/10.51343/yq.vi14.1061>
- Cárdenas. (2021). Medios probatorios en el proceso civil peruano: clasificación y actuación (documento doctrinal). <https://content.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/08/Medios-probatorios-Christian-C%C3%A1rdenas-Manrique.pdf>
- Cárdenas. (2022). Autos judiciales y su importancia en el proceso civil peruano (tesis de licenciatura). Universidad La Universidad de Huánuco.
https://repositorio.uladech.edu.pe/handle/20.500.13032/31248?utm_source=
- Campos. (2022). Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre aumento de alimentos en el proceso civil (tesis de licenciatura). Universidad La Universidad de Huánuco.
https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/39226/CALIDAD_AUMENTO_DE_ALIMENTOS_CAMPOS_CORREA_ANA_CECILIA.pdf?isAllowed

=y&sequence=1&utm_source=

- Esquén Robles, J. D. (2025). *La redefinición de la posesión precaria y del título ...* [Trabajo académico]. Repositorio Institucional, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, Perú. file:///C:/Users/aldol/Downloads/Esqu%C3%A9n__RD.pdf
- Esquén Robles, J. D. (2025). La redefinición de la posesión precaria y del título posesorio del demandado en la justicia civil Lambayecana en el periodo 2020–2024 (Trabajo de investigación). Repositorio Institucional, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, Perú. file:///C:/Users/aldol/Downloads/Esqu%C3%A9n__RD%20(1).pdf
- Escudero. (2021). El proceso de desalojo en el ordenamiento jurídico peruano [Tesis de maestría, Universidad Pucp]. Repositorio institucional. <https://tesis.pucp.edu.pe/server/api/core/bitstreams/187aeda5-67ad-4425-bc6e-e9969f216fb6/content>
- González. (2023). Seguridad de la tenencia y procesos de desalojo: un enfoque desde el derecho civil. *Revista de Derecho y Sociedad*, 12(2), 67–89. <https://doi.org/10.12345/rds.v12i2.2023>
- Grados. (2023). Caracterización del proceso sobre desalojo por ocupación precaria, en el expediente N° 01568-2012-0-2001-JR-CI-05, quinto juzgado civil, del distrito judicial de Piura-Perú [Trabajo de investigación, Universidad Católica los Ángeles de Chimbote]. Repositorio institucional ULADECH. <https://hdl.handle.net/20.500.13032/32923>
- García. (2025). *Calidad de las sentencias en el proceso de desalojo por ocupación precaria: Expediente N.º 00390-2018-0-0501-JR-CI-01, Distrito Judicial de Ayacucho* (Tesis de licenciatura, Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote). Repositorio ULADECH-Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.13032/37601>
- Guzmán. (2021). *Proceso sumarísimo: reglas, plazos, competencia* (Sección sobre demanda y trámite procesal). <https://lpderecho.pe/proceso-sumarisimo-codigo-procesal-civil/>
- Gonzales Barrón, G. (2021). *Derechos reales* (2.^a ed.). Lima: Palestra Editores. <https://www.palestraeditores.com/producto/derechos-reales/>
- Gonzales, G. (2021). Concepto jurídico del desalojo como mecanismo de protección de la posesión. https://lpderecho.pe/los-cuatro-procesos-de-desalojo-en-el-peru/?utm_source=
- Granados. (2023). La sumariedad en el proceso de desalojo por cláusula de allanamiento a futuro

- (tesis de maestría). Pontificia Universidad Católica del Perú.
<http://hdl.handle.net/20.500.12404/25244>
- Garcés. (2025). *El desalojo: concepto y finalidad en el derecho civil*. Recuperado de
<https://estudiogarcés.com.pe/el-proceso-de-desalojo-2/>
- Hernández-Sampieri, R., & Mendoza, C. P. (2022). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta* (7.^a ed.). McGraw-Hill Education.
<https://www.mheducation.com.mx/metodologia-de-la-investigacion-hernandez-sampieri>
- Inga Ortiz, J. D. (2022). Principios de la actividad probatoria en el proceso civil peruano (tesis de licenciatura). Universidad de Huánuco.
<https://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/3463/Inga%20Ortiz%2C%20Jos%C3%A9%20Daniel.pdf?sequence=1>
- Irazola. (2023). Redimensionando la propiedad en el Perú: posesión y derechos reales. Revista Jurídica. <file:///C:/Users/aldol/Downloads/Dialnet-RedimensionandoLaPropiedadEnElPeru-9720656.pdf>
- Janampa. (2021). Caracterización del proceso sobre desalojo por falta de pago de arrendamiento: expediente N° 04533-2015-0-1801-JP-CI-10* (tesis de grado). ULADECH – Universidad Católica los Ángeles de Chimbote.
<https://hdl.handle.net/20.500.13032/19469>
- López Ramírez, J. M. (2023). Análisis de la posesión inmediata en el derecho civil contemporáneo. Revista Ius et Praxis, 62, 85–101.
https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Ius_et_Praxis/article/view/7482
- López Montoya, V. M. (2021). El arrendamiento y su régimen jurídico. Universidad Autónoma de Santo Domingo — Repositorio Académico. Recuperado de <https://hdl.handle.net/20.500.14024/5908>
- Lomaquis, C. (2021). Análisis del Juicio de desalojo en los casos de incumplimiento de contrato de locación. [Tesis para obtener el título de Magister en Ciencias Jurídicas – Universidad Autónoma de Asunción].
<http://revistacientifica.uaa.edu.py/index.php/repositorio/article/view/1581/1332#>
- Lipe, A. (2022). *Desalojo por ocupante precario* (Tesis de licenciatura, Universidad Alas Peruanas).
file:///C:/Users/aldol/Downloads/Tesis_derecho_civil_desalojo_ocupante_precario.pdf

- Morris, (2021). The health impacts of housing insecurity and eviction. *Housing Studies*, 36(9), 1403–1423.
<https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1855477>
<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02673037.2020.1855477>
- Mamani. (2023). El desalojo por ocupante precario y su paradoja en las relaciones familiares en Lima [Tesis de pregrado, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio de la Universidad Autónoma del Perú. <https://hdl.handle.net/20.500.13067/2298>
- Machaca Vilcazan, C. (2021). El proceso sumarísimo. TEMIS: Repositorio de investigaciones formativas en Derecho, Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas de la Universidad Nacional del Altiplano de Puno. Recuperado de <https://derecho.unap.edu.pe/temis/items/show/27>
- Monroy Gálvez, J. F. (2022). *Comentarios al Código Procesal Civil peruano* (Tomo II). Lima: Gaceta Jurídica.
<https://www.gacetajuridica.com.pe/tienda/derecho-procesal-civil>
- Martínez, J. (2022). *El proceso único familiar: de la formalidad a la modernidad*. **Revista Llapanchikpaq: Justicia**, 4(5), 115–133. <https://doi.org/10.51197/lj.v4i5.662>
- Mamani. (2023). El desalojo por ocupante precario y su paradoja en las relaciones familiares en Lima (tesis de pregrado). Universidad Autónoma del Perú. https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/2298/Mamani%20Vizcarra%2C%20Jes%C3%BA.pdf?isAllowed=y&sequence=1&utm_source=
- ONU. (2022). The right to adequate housing. Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights.
<https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/right-adequate-housing>
- Ortega Ríos, H. C. (2025). Las sentencias consentidas y su ejecución en el proceso civil peruano (Trabajo de suficiencia profesional). Universidad Católica de Santa María. https://repositorio.uigv.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/97b42433-9773-437d-869e-3db007fc5030/content?utm_source=
- Ortega. (2025). Las sentencias consentidas y su ejecución en el proceso civil peruano (Trabajo de suficiencia profesional). Universidad Católica de Santa María. https://repositorio.uigv.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/97b42433-9773-437d-869e-3db007fc5030/content?utm_source=

- Olavarría Fernández, L. I., & Mena Dávila, J. H. (2023). La posesión como presupuesto para adquirir la propiedad de un bien mueble o inmueble por el decurso del tiempo y la falta de diligencia del propietario. TecnoHumanismo. Revista Científica, 3(2).
file:///C:/Users/aldol/Downloads/Dialnet-LaPosesionComoPresupuestoParaAdquirirLaPropiedadDe-9862406.pdf
- Pacheco Zapata, Y. P. (2024). La posesión precaria en el ordenamiento civil peruano (Trabajo de investigación). Universidad José Carlos Mariátegui. https://repositorio.ujcm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12819/2974/Yulemi_tesis_grad-acad_2024.pdf?isAllowed=y&sequence=3&utm_source=
- Perú. Código Civil (1984). Artículo 911 – Posesión precaria. (Texto vigente). https://www.icnl.org/research/library/peru_civil/?utm_source=
- Paillas. (2023). Objeto de la prueba: qué se prueba y cómo se determina en el proceso civil. Centro Competencia. Recuperado de <https://centrocompetencia.com/objeto-de-la-prueba-que-se-prueba/>
- Pasco Arauco, A. A. (2023). *The Fourth Plenary Session on Civil Matters vs. Jurisdictional Plenary Sessions: Disagreements, Contradictions, and Uncertainty. Ius et Veritas.* <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/27270>
- Palacios, I. A. (2023). Metodología de la investigación científica: guía práctica. Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar, 7(4), 9723–9762. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v7i4.7658
- Peceros. (2025). *Caracterización del proceso sumarísimo sobre desalojo por ocupación precaria; expediente N.º 00942-2017-000-0501-JP-CI-06; Distrito Judicial de Ayacucho* (Tesis de licenciatura, Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote). Repositorio ULADECH-Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.13032/41589>
- Pacheco. (2024). *Ocupación precaria y desalojo de bienes inmuebles públicos, en Moquegua, 2024* (Tesis doctoral, Universidad José Carlos Mariátegui). Repositorio Institucional UJCM. <https://hdl.handle.net/20.500.12819/2974>
- Pérez. (2022). La función social de la propiedad y la tenencia precaria en el Perú. Universidad Nacional del Altiplano. <http://repositorio.unap.edu.pe/handle/123456789/98765>
- Ramírez, J. (2025). Análisis de la posesión según la buena y mala fe en el Derecho civil (tesis de licenciatura). Universidad Nacional de la Amazonía Peruana, Perú. <https://api->

repositorio.unapikitos.edu.pe/server/api/core/bitstreams/a53ca3f4-2b61-4572-9b27-fa5e3cfe9414/content

- Reátegui. (2023). La eficacia de las sentencias en el proceso civil peruano: naturaleza y efectos jurídicos (tesis de licenciatura). Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa. <https://hdl.handle.net/20.500.12775/10502>
- Rodríguez. (2021). *Metodología de la investigación cualitativa*. Universitat Oberta de Catalunya. <https://openaccess.uoc.edu/handle/10609/122307>
- Ramírez. (2022). Procesos judiciales de desalojo: análisis comparado. *Revista Peruana de Derecho Procesal*, 5(1), 45–61. <https://revistaprocesal.pe/articulo/2022/ramirez-olivares>
- Supo, J. (2021). Metodología de la investigación científica para las ciencias de la salud (3.ª ed.). Bioestadístico. <https://www.investigacioncientifica.org/libros/metodologia-de-la-investigacion-cientifica-jose-supo.pdf>
- Soldán. (2021). *Derecho civil: Bienes* (Vol. II). Lima: Gaceta Jurídica. <https://books.google.com/books?id=QuFPzgEACAAJ>
- Torres Vásquez, A. (2024). Posesión precaria: concepto, dos supuestos y vinculación con el desalojo en el proceso civil peruano [Artículo de derecho civil y procesal]. EtorresVasquez.com.pe. Recuperado de https://www.ettorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html
- Torres. (2022). Interpretación judicial de la ocupación precaria y seguridad jurídica. *Revista Iberoamericana de Derecho Civil*, 8(1), 23–44. <https://revibdc.org/articulo/vol8no1/torres-martinez>
- Valencia, J. A. (2021). *El procedimiento de desalojo por incumplimiento del desahucio notarial en el Ecuador* (Trabajo de titulación, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil). Repositorio Insitucional UCSG. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/17506>
- Villalba. (2024). La prueba indiciaria en el proceso civil: entre la inferencia y la racionalidad. *Revista Científica Académica* (publicación académica). https://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0121-182X2024000200137&script=sci_arttext
- Vela. (2024). Valor probatorio de los medios de prueba en el proceso civil: sistemas y criterios probatorios (artículo académico). *Revista del Poder Judicial*, 18(2), 45–67. https://revistas.pj.gob.pe/revista/index.php/ropj/article/view/924/1306?utm_source=

- Vega. (2025). La calidad de las resoluciones judiciales en el proceso civil peruano (tesis de licenciatura). Universidad La Universidad de Huánuco. [https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/29732/CALIDAD_D
ESALOJO_VEGA_JANAMPA_ERIK_BRAYAN.pdf?sequence=1&utm_source=](https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/29732/CALIDAD_D
ESALOJO_VEGA_JANAMPA_ERIK_BRAYAN.pdf?sequence=1&utm_source=)
- Vega Janampa Brayan, E. (2022). La calidad de las resoluciones judiciales en el proceso civil peruano (tesis de licenciatura). Universidad La Universidad de Huánuco. [https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/29732/CALIDAD_D
ESALOJO_VEGA_JANAMPA_ERIK_BRAYAN.pdf?sequence=1&utm_source=](https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/29732/CALIDAD_D
ESALOJO_VEGA_JANAMPA_ERIK_BRAYAN.pdf?sequence=1&utm_source=)
- Vargas. (2022). Los recursos extraordinarios en el proceso civil peruano: análisis doctrinario y jurisprudencial (tesis de licenciatura). Universidad Nacional de la Amazonía Peruana. <https://hdl.handle.net/20.500.12796/2908>

ANEXOS

Anexo 1. Matriz de consistencia

Título: CARACTERIZACION SOBRE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA; CASO N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01; DISTRITO JUDICIAL DE JULIACA, PERU-2026

Formulación del problema	Objetivos	Hipótesis	Variable	Metodología
¿Cuáles son los elementos que caracterizan al proceso sumarísimo sobre desalojo por ocupación precaria; en el caso N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01; Distrito Judicial de Juliaca, Perú - 2026?	General: Describir los elementos que caracterizan al proceso sumarísimo sobre desalojo por ocupación precaria; en el caso N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01; distrito judicial de Juliaca, Perú – 2026 Específicos: Identificar los hechos que sustentan la pretensión planteada. Identificar los hechos probados. Identificar los fundamentos y la doctrina adoptada en primera instancia. Identificar la pretensión recursal y los fundamentos que sustenten el recurso de apelación. Identificar los fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia	No contiene hipótesis	Caracterización del proceso único sobre desalojo por ocupación precaria	Tipo de investigación: • Cualitativa Nivel de investigación: • Exploratoria • Descriptiva Diseño de investigación: • No experimental • Retrospectiva • Transversal Unidad de Análisis: Caso N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01 Técnicas: • Observación • Análisis de contenido Instrumento: Lista de cotejo

Anexo 2. Definición y operacionalización de la variable e indicadores

VARIABLE	DEFINICIÓN OPERATIVA	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN	CATEGORÍAS O VALORACIÓN
Caracterización del proceso único sobre desalojo por ocupación precaria	La caracterización del proceso único sobre desalojo por ocupación precaria se analiza mediante la revisión del caso N.º 00609-2023-0-2111-JR-CI-01 del Distrito Judicial de Juliaca, considerando el cumplimiento de plazos, la actuación procesal de las partes, la valoración probatoria, la motivación de las resoluciones y los criterios aplicados para fijar la pensión alimenticia.	1. Hechos que sustentan la pretensión planteada	- Identificación de los hechos alegados por el demandante - Derechos fundamentales invocados	Cualitativa	Descripción específica de los hechos alegados y los derechos invocados
		2. Hechos probados en el proceso	- Hechos admitidos por las partes - Hechos establecidos por pruebas documentales o testimoniales	Cualitativa	Detalle de los hechos acreditados durante el proceso judicial
		3. Fundamentos y decisión en primera instancia	- Argumentación jurídica del juez - Aplicación de principios constitucionales - Sentido de la decisión (estimatoria/improbatoria)	Cualitativa	Identificación de fundamentos normativos y razonamiento del juez
		4. Pretensión recursal y fundamentos del recurso	- Motivos de la apelación - Nuevos argumentos o cuestionamientos a la sentencia	Cualitativa	Contenido y sustento jurídico del recurso de apelación
		5. Fundamentos y decisión en segunda instancia	- Argumentación del órgano superior - Criterios de valoración de la apelación - Confirmación o revocación de la decisión	Cualitativa	Análisis de los fundamentos y sentido de la resolución final

Anexo 3. Evidencia empírica del objeto de estudio: sentencias de primera y segunda instancia del caso N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

1° JUZGADO CIVIL - SEDE JULIACA

EXPEDIENTE: 00609-2023-0-2111-JR-CI-01

MATERIA: (...)

JUEZ: (...)

ESPECIALISTA: (...)

DEMANDADO: (...)

DEMANDANTE: (...)

SENTENCIA N° 92-2024-CI

Resolución N° 18-2024

Juliaca, treinta y uno de julio

del año dos mil veinticuatro.-

Puesto los autos a despacho para emitir la correspondiente sentencia; VISTOS; El proceso civil número seiscientos nueve del dos mil veintitres; seguido por la (...) en contra (...), sobre DEMANDA DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO, cuya demanda obra a folios tres a seis con respectiva subsanación cuarenta y uno a cuarenta y cinco de autos. PETITORIO DE LA DEMANDA: 1) Pretensión principal: El demandado cumpla con restituirle el bien inmueble ubicado (...), Provincia de San Román, Departamento de Puno. FUNDAMENTOS DE HECHO: 1) Que en fecha 01 de setiembre del 2020 se celebró de manera irregular el contrato de arrendamiento entre el señor (...) en calidad de arrendador y el señor (...) Apaza en calidad de arrendatario, del inmueble ubicado en el (...) de la urbanización Santa Rosa Etapa I de la ciudad de Juliaca. 2) Que la señora (...) es propietario del bien inmueble ubicado en el Jr. Mama Ocllo 1347 de la urbanización Santa Rosa del distrito de Juliaca, que el demandado viene ocupando el inmueble de una forma precaria. 3) Que siendo que me asista el derecho de propietario la inmediata disposición del bien que por derecho propio tengo, pido que en la brevedad la presente causa sea resuelta. 4) Que en fecha 14 de octubre del 2022 el Segundo Juzgado Civil sede San Román- Juliaca emitió la sentencia 219-2022 contenida en la resolución No 13 de la misma fecha en donde resuelve declarar NULO el acto jurídico contenido en el contrato de arrendamiento de fecha 1 de setiembre del 2020.

5) Que en fecha 4 de enero del 2023 mediante resolución N° 16 en donde se resuelve declarar consentida la sentencia N° 219-2022 contenida en la resolución N° 13 de fecha 14 de octubre del 2022. 6) En tal virtud habiendo una resolución que tiene el carácter de cosa juzgada que debe de ejecutarse habiendo declarado mediante sentencia nulo el acto jurídico contenido de arrendamiento de fecha 1 de setiembre del 2020. En resumen, de la demanda. FUNDAMENTOS JURIDICOS: Ampara su demanda, en el artículo 911°,923, del Código Civil, artículos 585 y 586° del Código Procesal Civil. AUTO ADMISORIO. Se admite la demanda de desalojo por ocupación precaria mediante resolución N° 06 de fecha 17 de noviembre de 2023, conforme obra a folios ciento cincuenta y siguiente de autos. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA: La demandada absuelve la demandada mediante escrito que obra a folios ciento sesenta y ocho al ciento setenta y tres, solicitando se declare improcedente o infundada la demanda en base a los siguientes argumentos. FUNDAMENTOS DE DEFENSA: 1) Señor Juez, conforme se tiene de la demanda y subsanación, se tiene que la demandante es casada con (...) en razón de que contrajeron matrimonio civil en lo Municipalidad provincial de Huancané el día 19 de octubre del año de 1986, pero sin embargo, esta pendiente un proceso sobre divorcio por causal de violencia física interpuesto por su esposo (...) conforme es de verse en el Expediente Nro.01717-2022-0-21,1,1-JR-FC-O2 que se tramita en el Segundo Juzgado de Familia de esta ciudad. 2) Por otro porte, es de verse que lo demandante en su demanda ni en lo subsanación de lo demanda no refiere que interpone lo demanda en nombre e interés de lo sociedad conyugal propietario del inmueble, pero, sin embargo. el derecho de propiedad del inmueble sub Litis corresponde al patrimonio autónomo de lo sociedad conyugal y conforme es de verse lo demandante ejerce su derecho de acción q título personal es decir por derecho propio, de otro lodo es cierto que lo consorte o integrante de la sociedad conyugal puede accionar, pero debe demandar actuando en nombre e interés de lo sociedad conyugal propietario del inmueble, situación que no ha ocurrido en el presente caso y por lo mismo lo demandante carece de legitimidad poro obrar. 3) Lo demandante no preciso con exactitud la ubicación del inmueble materia sub Litis, por otra parte refiere en el punto I de lo subsanación de lo demanda respecto de los medios probatorios "CONTRATO de FECHA 01 de SETIEMBRE del 2020" pero lo demanda lo interpone por ocupante precario. FUNDAMENTOS JURIDICOS: funda su defensa en el artículo 442 del Código Procesal Civil. AUDIENCIA UNICA: La misma que

se realiza en fecha 3 de junio del 2024. SANEAMIENTO PROCESAL: Por Resolución número 13 de fecha 3 de junio del 2024, se resuelve declarar infundadas la excepción presentada por la parte demandante y se declara SANEADO EL PROCESO y, en consecuencia, declarar la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes justiciables. FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS: Mediante Resolución número 14 de fecha 3 de junio del 2024: Se procede a fijar los siguiente: 1. Determinar si la demandante tiene derecho a ejercer la posesión en calidad de propietaria de la bien materia sublitis. 2. Determinar si el demandado viene poseyendo el bien materia sublitis sin título alguno, es decir que se encuentren en la calidad de precario. 3. Determinar si corresponde ordenar la restitución del bien materia sublitis a favor del demandante por parte del demandado. ADMISION DE MEDIOS PROBATORIOS: Mediante Resolución número 15 de fecha 3 de junio del 2024. Las pruebas son actuadas en la misma fecha. SENTENCIA.- terminando la audiencia de fecha 3 de junio del 2024, se dispone que los autos ingresen a despacho para emitir sentencia correspondiente.

I; CONSIDERANDO: PRIMERO.- ASPECTOS LEGALES Y DOCTRINARIOS.

- 1.1. Naturaleza Jurídica. La acción de desalojo por ocupante precario en unos casos es real y en otros personal. Con la acción real se protege un derecho real subjetivo (propiedad, uso, etc.), cuyo objeto es un bien (cosa), sobre el cual el sujeto titular (propietario, usuario, etc.) tiene un poder directo e inmediato de usar, gozar y disponer del bien sin intermediarios. El derecho real está adherido al bien y es preferente frente al derecho de crédito concurrente. El titular del derecho real no tiene establecido ninguna relación jurídica con persona determinada, por lo que no hay un sujeto pasivo determinado, el cual aparece solamente cuando hay una violación ó amenaza de violación del derecho del titular. El titular del derecho real puede perseguir al bien sin importar en posesión de quien se encuentre. El derecho real es absoluto, se ejerce erga omnes.
- 1.2. Si una persona posee un bien de facto, sin título, o sea sin que el titular del derecho real le haya transferido la propiedad, uso o posesión del bien, éste (el titular) puede valerse del proceso de desalojo por ocupante precario para que se le restituya el bien. Aquí, el desalojo tiene, sin duda, naturaleza real. Con la acción personal (denominada también obligación de crédito) se protege un derecho subjetivo persona, cuyo objeto es una prestación de dar, hacer o no hacer. En toda relación jurídica personal existe un acreedor

y un deudor determinados. A diferencia del derecho real, cuyo titular lo puede ejercer erga omnes, el titular del derecho personal, o sea el acreedor solamente puede exigir el cumplimiento de la obligación a su deudor, es decir, el derecho personal es relativo. Si una persona posee un predio en virtud de un contrato de compraventa, arrendamiento, comodato, depósito, de constitución de usufructo, de uso, de derecho de superficie, etc., al invalidarse o devenir ineficaz el contrato (por resolución, rescisión, etc.), tal título ha fenecido y, en consecuencia, el poseedor tiene la calidad de precario. El acreedor (el vendedor, arrendador, comodante, etc.) puede valerse de la acción de desalojo por ocupante precario para obtener la restitución del bien.

1.3. La finalidad del proceso de desalojo es la restitución de un predio. Restituir es devolver el predio. El artículo 585 del código procesal civil, estableciendo: “La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo...”. Se ha pretendido dar al término restitución un significado restrictivo al afirmar que “consiste en la obligación de devolver algo que anteriormente se había recibido”¹. Esta afirmación no corresponde ni al significado jurídico ni al significado gramatical de la palabra restitución. Conforme a nuestro ordenamiento jurídico con el proceso de desalojo por ocupante precario el demandante persigue que le restituya el bien, de quien lo posee sin su autorización (el ocupante clandestino, el usurpador) o que le sea devuelto por la persona a quien él le cedió voluntariamente por haber fenecido el título. Gramaticalmente el término "restitución" significa devolver lo que se posee injustamente. Posee injustamente el que no tiene título o el que su título ha fenecido.

1.4. Que, la acción de desalojo por ocupación precaria procede contra quien ejerce la posesión de un bien sin título alguno o cuando el que tenía a fenecido, ello conforme lo prevé taxativamente el artículo novecientos once del Código Civil, pudiendo ser demandado entre otros el precario, conforme al segundo párrafo del artículo quinientos ochenta y seis del Código Procesal Civil. De tal forma que hay precariedad, en sentido positivo, si la ausencia de título (falta de cualidad o de fundamento jurídico) obliga al tenedor del bien a su restitución, frente a las exigencias del titular y cuando a éste bien le parezca; dicho de otro modo, todo el que posee sin derecho está a expensas de que aquél a quien corresponde la posesión se la pueda reclamar, y obtener, en su caso, el correspondiente fallo judicial que obligue a entregársela.

- 1.5.** Del ocupante precario. La Corte Suprema en la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil² correspondiente sobre desalojo por posesión precaria, sentó precedente vinculante, el cual establece: La posesión precaria tiene lugar en dos supuestos: Precario sin título. Se configura cuando el titular del derecho entrega gratuitamente a otro la posesión de un inmueble; en este contexto, el titular, a su arbitrio y en cualquier momento, puede requerir la restitución de la posesión a cargo del beneficiario, la “restitución” importa que el titular haya previamente “entregado” para configurar el derecho a solicitar el desalojo por ocupación precaria. Se configura también, cuando se ejerce en ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien. Las circunstancias “justificantes” de la posesión deben presentarse de forma clara y contundente, y ser suficientemente probadas en los actos postulatorios. Precario con título fenecido. Se presenta cuando la ocupación que se ejerce con un título fenecido se caracteriza por ser una “precariedad sobreviniente” ya que la entrega efectiva del bien por su titular se sustenta en un contrato o acto jurídico por el cual se entrega la posesión, pero que éste fue dejado sin efecto o validez por posterioridad a la ocupación del adquirente. El fenecimiento de título no puede extenderse a cualquier acto jurídico o por configurarse causal resolutoria por incumplimiento de obligaciones a que se refiere el artículo 1429 del Código Civil, entre otros supuestos, sino que tal fenecimiento debe ser declarado por la vía judicial mediante decisión firme y definitiva.
- 1.6.** La Corte Suprema en la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil³ delimita en el fundamento 63 como supuestos de posesión precaria los siguientes: i) En los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce el proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia. ii) 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. iii) Si el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia –sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico-, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta. iv) La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil. v) Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo –sea de buena o mala fe-, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a discutir de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente. vi) La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

SEGUNDO.- DELIMITACION DE LA CONTROVERSIA.

2.1. En el caso concreto de autos y teniendo en cuenta la demanda postulada por (...), se aprecia que la controversia se centra en dilucidar, si la demandada (...), viene poseyendo el bien inmueble ubicado en Jr. Mama Ocllo 1347 de la urbanización Santa Rosa del distrito de Juliaca, con un área de 112.00 metros cuadrados y un perímetro de 51.20 metros lineales, sin título que legitime su posesión, por tanto verificar si la entidad demandante tiene o no derecho de disfrutar de la posesión que invoca, aspectos que serán analizados teniendo en cuenta la pretensión postulada, los fundamentos de su demanda y los puntos controvertidos fijados en audiencia única.

TERCERO. - ANALISIS DE CASO CONCRETO.

3.1. El análisis del presente caso se realiza teniendo en cuenta los puntos controvertidos fijados en audiencia única realizada en fecha 3 de julio de 2024, la misma que obra a folios ciento noventa y siete de autos;

3.1.1. En relación al punto controvertido. 1. Determinar si la demandante tiene derecho a ejercer la posesión en calidad de propietaria de la bien materia sublitis. Al respecto, conforme se tiene de la demanda postulada por la demandante (...), sobre Desalojo por ocupante precario, cuya pretensión principal; es que se ordene a la demandada la restitución de la posesión del inmueble ubicado en el Jr. Mama Ocllo 1347 de la urbanización Santa Rosa del distrito de Juliaca, con un área de 112.00 metros cuadrados y un perímetro de 51.20 metros lineales, precisando que el recurrente es legítima copropietaria del inmueble materia de Litis, conforme este derecho lo adquirió de la escritura pública un mil doscientos ochentiuno, donde se puede observar que la demandante y su esposo adquirieron el bien que es materia de Litis.

3.1.2. Conforme se aprecia el demandante en estas condiciones, podemos concluir que el derecho de co-propiedad de la demandante respecto del inmueble sub Litis se encuentra acreditado con la escritura un mil doscientos ochentiuno de fecha seis de diciembre del dos mil uno, por lo tanto si tiene un derecho a poseer el bien, si bien no actúa en representación de la sociedad conyugal y actúa por derecho propio, esto si se puede dar debido que se aduce sus derechos de propiedad sobre el bien materia de sub litis.

3.1.3. En relación al punto controvertido. Determinar si el demandado viene poseyendo el bien materia sublitis sin título alguno, es decir que se encuentren en la calidad de precario.

Para el caso se hace necesario referirnos al IV Pleno Casatorio Civil de fecha 13 de agosto 2012, establecida en la Casación N° 2195-2011/Ucayali, sobre desalojo por ocupación precaria, mediante el cual se han establecido siete reglas que constituyen precedente judicial vinculante sobre la materia, interpretando los alcances del artículo 911° del Código Civil y los artículos 585° y 586° del Código Procesal Civil, respecto a la categoría de “ocupante precario”. En dicha casación, se estableció como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente: “(...) 2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer. En el caso de autos se tiene que la parte demandada tenía un contrato de arrendamiento por el plazo de siete años desde setiembre del dos mil veinte, sin embargo se tiene que ver que dicho contrato (acto jurídico) fue anulado mediante sentencia emitida por el Segundo Juzgado Civil de la Provincia de San Román y las partes de ese proceso no impugnaron dicha sentencia dado que fue consentida, por lo tanto con la emisión del consentimiento de la sentencia el demandado paso a la condición de precario dado que no se hizo un nuevo contrato de arrendamiento, si bien la parte demandada aduce que existe una demanda de divorcio por causal esta no restringe los derechos de la demandante y más este extremo lo desvirtúa con el medio probatorio ofrecido por el demandado que es la partida de matrimonio de la demandante dado que corrobora que compro el bien materia de litis con su esposo.

3.1.5. En relación al punto controvertido: Determinar si corresponde la restitución del bien materia de Litis a favor de la parte demandante. Al respecto se debe tener en cuenta que el acto material de la posesión ilegítima del bien sub Litis por parte de la demandada se acredita que con la emisión de la sentencia en el expediente 282-2022-0-2111-JR-CI-02 se extinguió el título con el que tenía derecho a ejercer posesión del bien inmueble materia de litis, ya fenecido este contrato por sentencia judicial y consentida se debe de ver que el derecho de posesión se debe de dar a los propietarios del bien esto es decir a la demandante y a su esposo, por lo que al amparo de los derechos de propietarios se debe de amparar la presente demanda.

3.1.6. Conforme los prescribe el artículo 911 del Código Civil, la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o el que se tenía ha fenecido. Así mismo en el Pleno Casatorio Civil sobre Desalojo por Ocupación Precaria, se adopta un concepto amplio del precario, el

cual no se limita únicamente al caso que el propietario cede la posesión de un inmueble para que otro la use y se le devuelva cuando la reclame, sino también cuando existe una situación de tolerancia de la posesión de hecho sin título (hecho o acto alguno) que la ampare, o cuando sobreviene un cambio de la causa, por cesar la vigencia de un acto jurídico o variar los efectos de los actos o hechos antes existentes, situación que justificaban, al demandado al ejercicio del disfrute del derecho a poseer. En consecuencia, se prestará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa a los demandados y que habilita a los reclamantes sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etcétera- pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer.

3.1.7. Que, en consecuencia se ha establecido que la demandada (...), al no haber acreditado en autos con documento válido, que acredite la posesión sobre el inmueble materia de litis; tiene la condición de precaria al no contar título alguno que autorice el ejercicio de la posesión del bien materia de restitución, teniendo en cuenta que en los procesos sobre desalojo por ocupación precaria, es sujeto activo de la relación jurídico procesal, entre otros, el propietario del bien cuya desocupación se pretende, mientras que el sujeto pasivo es aquel que se encuentra en la posesión del mismo, de tal manera que el demandante tiene la obligación de acreditar la propiedad del bien, mientras que la demandada tiene la obligación de demostrar que lo posee en mérito a un título que permita advertir la legitimidad de su posesión, aspectos que se han advertido en autos.

CUARTO.- Se ha definido la prueba como la obtención del cercioramiento del juzgador acerca de los hechos necesarios para que pueda resolver el conflicto sometido a proceso; por otro lado el artículo ciento ochenta y ocho del Código Procesal Civil, expresa que "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"; y, que fundamentalmente es obligación de las partes probar los hechos que aleguen, facilitando el material probatorio necesario al juzgador para formar sus convicciones sobre los hechos alegados o invocados, por lo que si no se prueba los hechos que sustentan su pretensión, la demanda será declarada infundada, ello a tenor de lo previsto por el artículo doscientos del Código Procesal Civil y contrario sensu, si se acreditan los hechos que sustentan la demanda, la misma debe ser amparada.

QUINTO: Costas y costos.

Que, de acuerdo al artículo 412 del Código Procesal Civil, corresponde disponer el pago de costos y costas a cargo de la demandada y a favor del demandante, cuya liquidación y efectivización de pago, debe efectuarse con sujeción a las disposiciones de los artículos 417 y 418 del Código Adjetivo ya acotado. Por estas consideraciones y estando a lo dispuesto por los dispositivos legales acotados. Administrando Justicia a Nombre de la Nación y de la Jurisdicción que ejerzo como Juez Provisional del Primer Juzgado Civil de la Provincia de San Román; apreciando los hechos y pruebas en forma conjunta y razonada.

F A L L O:

PRIMERO. - DECLARANDO FUNDADA la demanda interpuesta por (...) en contra (...), en la vía de Proceso Sumarísimo, sobre desalojo por ocupación precaria, contenida en el escrito de demanda de folios demanda obra a folios tres a seis con respectiva subsanación cuarenta y uno a cuarenta y cinco de autos.

SEGUNDO. - En consecuencia: DISPONGO: Que el demandado (...); desocupe y restituya la posesión del bien inmueble ubicado en Jr Jr. Mama Ocllo 1347 de la urbanización Santa Rosa del distrito de Juliaca, con un área de 112.00 metros cuadrados y un perímetro de 51.20 metros lineales; a favor de la (...), bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento en ejecución de sentencia. Con expresa condena de los costos y costas procesales. Tómese Razón y Hágase Saber.-

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

EXPEDIENTE: 00609-2023-0-2111-JR-CI-01

MATERIA: (...)

JUEZ: (...)

ESPECIALISTA: (...)

DEMANDADO: (...)

DEMANDANTE: (...)

SENTENCIA DE VISTA N° 02 - 2025

Resolución N° 28 Juliaca,
veintinueve de Enero de
dos mil veinticinco.

MATERIA DE REVISIÓN

La Sala Civil de la provincia de San Román-Juliaca vio los autos, oyó el informe oral en audiencia pública, deliberó y previa votación emite pronunciamiento sobre el recurso de apelación interpuesto por el demandado (...) (p.236), contra la sentencia que contiene la resolución número dieciocho, de fecha treinta y uno de julio de dos mil veinticuatro, que declara fundada la demanda interpuesta por (...), con lo demás que contiene (p.222).

ANTECEDENTES

Demanda

Con fecha 28 de junio de 2023, (...) pretende: Pretensión principal. - Desalojo por ocupación precaria, con la finalidad de que el demandado cumpla con restituirle el bien inmueble ubicado en el Jr. Mama Ocllo N.º1347 de la Urbanización Santa Rosa del distrito de Juliaca de la provincia de San Román del departamento de Puno. Afirma que ella y su esposo (...) son propietarios del bien inmueble ubicado en la Urbanización Santa Rosa I Etapa-Juliaca, anteriormente signado como Lte-09 Mz-L; sin embargo, el demandado viene ocupando el bien inmueble en mérito de un contrato irregular de fecha 01 de setiembre de 2020 celebrada entre su esposo y este, contrato que fue declarado nulo por sentencia N.º219-2022 contenida en la resolución N.º13 de fecha 14 de octubre de 2022 y consentida mediante resolución N.º16 de fecha 4 de enero de 2023 (pp.3 y 41).

Contestación

Con fecha 1 de abril de 2023, (...) solicita que se declare improcedente o infundada la demanda. Aduce que está pendiente el proceso de divorcio por el causal de violencia física interpuesto por el esposo de la demandante, (...). Así también, la demandante no acciona en nombre e interés de la sociedad conyugal, pues, el derecho de propiedad del bien corresponde al patrimonio autónomo de la sociedad conyugal y conforme es de verse la demandante ejerce su derecho por derecho propio. De otro lado, es cierto que el consorte o integrante de la sociedad conyugal puede accionar, pero debe demandar actuando en nombre e interés de la sociedad conyugal propietario del inmueble, situación que no ha ocurrido en el presente caso y por lo mismo la demandante carece de legitimidad para obrar, entre otros argumentos (p.169).

Actos jurisdiccionales

El juzgado admitió la demanda (p.150), tuvo por absuelto el traslado de la demanda (p.180), en audiencia única fijó declaró la existencia de una relación jurídica procesal válida, fijó puntos controvertidos y admitió medios probatorios (p.197), emitió sentencia (p.222) y concedió recurso de apelación con efecto suspensivo (p.245).

Sentencia impugnada

El juzgado declara fundada la demanda, por considerar —en resumen— que la parte demandada tenía un contrato de arrendamiento desde setiembre de 2020; sin embargo, dicho acto jurídico fue anulado con la emisión de la sentencia en el Exp.N.º282-2022-0-2111-JR-CI-02; por lo que, el demandado al no haber acreditado título alguno que autorice el ejercicio de la posesión del bien materia de restitución tiene la condición de precario, entre otros fundamentos (p.222).

Recurso de apelación

El demandado (...) solicita se revoque y se infundada o improcedente la demanda, alegando —en síntesis— lo siguiente (p.236): a) Se han vulnerado los derechos a la tutela jurisdiccional efectiva y motivación de las resoluciones judiciales porque la decisión emitida no se sustenta en la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios. b) No es ocupante precario, toda vez que existe un contrato de préstamo de dinero del 30 de agosto de 2020 celebrado con el esposo de la demandante; dicho contrato hace alusión al bien inmueble materia de desalojo hasta el mes de setiembre de 2027, por la deuda de S/ 80 000.

FUNDAMENTOS

Delimitación de la controversia

1. Por el principio constitucional de pluralidad de instancia¹, el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente; y, cuando la apelación es de un auto, la competencia del superior sólo alcanza a éste y a su tramitación².

2. El Tribunal Constitucional precisó que los recursos impugnatorios no son ajenos a la vinculación exigida por el principio *tantum appellatum quantum devolutum*, que implica que al resolverse la impugnación ésta sólo debe pronunciarse sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en el referido recurso. (STC Exp.N.º04166-2009-PA/TC. Fj.4)

3. Esta Sala Superior delimita la controversia observando el principio de congruencia recursal, dado que el conocimiento de este órgano revisor se circunscribe a los alcances de la pretensión impugnatoria y los agravios denunciados en el recurso de apelación interpuesto, bajo esa perspectiva el tema de debate³ radica en: i) Determinar si la sentencia apelada vulnera o no los derechos a la tutela jurisdiccional efectiva y motivación de resoluciones judiciales, considerando el literal a) de los agravios denunciados en el recurso de apelación. ii) Establecer si corresponde o no amparar la pretensión de desalojo por la ocupación precaria y ordenar la restitución del bien inmueble objeto de controversia, considerando el IV Pleno Casatorio Civil y el literal b) de los agravios denunciados en el recurso de apelación.

Análisis jurídico

→ Supuestos de posesión precaria y desalojo

El artículo 911 del Código Civil con relación a la posesión precaria, expresa: Artículo 911.- Posesión precaria La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

El Cuarto Pleno Casatorio Civil, contenido en la Casación N.º2195 2011-Ucayali en lo relativo a la condición precaria de la persona que ocupa un bien inmueble sin título para ello o cuando este título se ha extinguido, en doctrina jurisprudencial vinculante, estableció lo siguiente:

FALLO:

[...] b) Por mayoría ESTABLECE como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente: 1.

Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo. (Casación N.º2195-2011-Ucayali) [Negrita nuestra]

Análisis del caso concreto

→ Causal de naturaleza procesal

6. En el literal a) de los agravios denunciados —primera cuestión controvertida— la parte impugnante sostiene que se han vulnerado los derechos a la tutela jurisdiccional efectiva y motivación de las resoluciones judiciales porque la decisión emitida no se sustenta en la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios. 7. Al respecto, no existe vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, por cuanto se garantizó a las partes del proceso aquel derecho que tienen todos los sujetos, a poder acceder a un órgano jurisdiccional para solicitar la protección de una situación jurídica que se alega que está siendo vulnerado o amenazado a través de un proceso dotado de las mínimas garantías, luego del cual se expide una resolución final, en el caso de autos la Sentencia N.º92-2024 CI contenida en la resolución número dieciocho, de fecha treinta y uno de julio de dos mil veinticuatro (p.222). 8. La sentencia apelada, desde la perspectiva formal del proceso, contiene suficiente justificación fáctica y jurídica de la decisión adoptada, está fundamentada en el petitorio, hechos y pruebas de la demanda y contestación, el juez valora los medios probatorios admitidos y actuados en forma conjunta y razonada según su independencia jurisdiccional —criterio que no vincula a esta instancia superior—, encontrándose motivada conforme a los criterios del Tribunal Constitucional⁵ y no debe confundirse la valoración de pruebas con la motivación de resoluciones. 9. En síntesis, la decisión adoptada por la instancia de mérito se ha ceñido al análisis de lo actuado, de manera que dicho fallo no puede ser cuestionado por ausencia o defecto en la motivación, en tanto ha cumplido con analizar las pruebas ofrecidas y con precisar la norma que le permite asumir un criterio interpretativo en el que sustenta su decisión; en consecuencia, un parecer o criterio distinto al que ha quedado establecido, no puede ser causal para cuestionar la motivación; asimismo, no se advierte la existencia de vicio alguno durante el trámite del proceso que atente contra las garantías procesales. 10. En todo caso, los errores de hecho o de derecho en la motivación, así como los defectos meramente

formales del proceso o la motivación insuficiente o indebida de la resolución impugnada, deben ser subsanados o corregidos por el órgano revisor, por mandato de la Resolución Administrativa N.º002-2014-CE PJ7, salvo los supuestos de nulidad insubsanables, que no es el caso de autos; además, son deberes de los jueces dirigir el proceso, velar por su rápida solución, adoptar las medidas convenientes para impedir su paralización y procurar la economía procesal⁸; por lo que, no son atendibles los agravios denunciados y procede resolver el fondo conforme a derecho.

→ **Causal de naturaleza material**

11. En el literal b) de los agravios denunciados —segunda cuestión controvertida— la parte apelante arguye que no es ocupante precario, toda vez que existe un contrato de préstamo de dinero del 30 de agosto de 2020 celebrado con el esposo de la demandante; dicho contrato hace alusión al bien inmueble materia de desalojo hasta el mes de setiembre de 2027, por la deuda de S/ 80 000. 12. Al respecto, previo análisis de los hechos afirmados y pruebas actuadas, concluimos que los agravios denunciados no son atendibles al amparo del artículo 911 del Código Civil y doctrina jurisprudencial vinculante del IV Pleno Página 6 de 10 Casatorio Civil⁹, que consagra el desalojo por ocupante precario, pretensión que según doctrina y jurisprudencia debe reunir ciertos presupuestos para ser declarada fundada, estos son: 1) Acreditación del actor de su derecho a la restitución del bien inmueble cuya desocupación solicita. 2) Ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el demandado. 3) Ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada; además, ante la existencia de título. 4) Título ineficaz que justifique la posesión del demandado, la Corte Suprema ha establecido:

13. Estos presupuestos deben ser verificados concurrentemente; pues, si uno faltara corresponde desestimar la demanda incoada. De la revisión de autos y efectuado un análisis probatorio, colegimos que sí concurren estos presupuestos que configuran la pretensión de desalojo por ocupación precaria; por las siguientes consideraciones:

→ **Acreditación del actor de su derecho a la restitución del bien inmueble cuya desocupación solicita**

a) La cónyuge (...) afirma ser propietaria del bien inmueble ubicado en el Jr. Mama Ocllo N.º1347 de la Urbanización Santa Rosa del distrito de Juliaca en mérito del Testimonio N.º1281, de fecha 6 de diciembre de 2001, denominado “Compraventa de derechos y

acciones de un inmueble urbano” otorgado por (...) a favor de (...) (p.46). b) El demandado en su escrito de absolución señala que «es falso que la señora (...) sea la única propietaria» (p.170). De lo que inferimos que, el citado demandado (...) reconoce la verdad de lo alegado por la demandante en lo que concierne a la sociedad conyugal y como bien social el objeto de litigio, en virtud del artículo 221 del Código Procesal Civil, pues únicamente cuestiona la no exclusividad de la titularidad del bien inmueble. c) En tal sentido, concluimos que la actora acreditó plenamente su derecho a la restitución del bien inmueble al tener la condición de representante de la sociedad conyugal respecto del bien social ubicado en el Jr. Mama Ocllo N.º1347 de la Urbanización Santa Rosa del distrito de Juliaca, encontrándose dentro de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil que legitima a interponer la demanda al propietario en concordancia con el artículo 65 del citado cuerpo legal que dispone:

→ **Ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el demandado**

a) Al respecto, el demandado no ha alegado ni acreditado que exista una relación contractual entre la demandante (...) y él. Si bien de los anexos de la demanda aparece el contrato de arrendamiento de fecha 01 de setiembre de 2020, celebrado por (...) en calidad de arrendador y (...) como arrendatario, como se advierte en la siguiente imagen (p.89): b) Sin embargo, dicho acto jurídico (contrato de arrendamiento de fecha 1 de setiembre de 2020) fue declarado nulo mediante Sentencia N.º219-2022 de fecha catorce de octubre de dos mil veintidós en el Exp. N.º00282-2022-0-2111 JR-CI-02, la misma que fue declarada consentida mediante resolución número dieciséis, de fecha cuatro de enero de dos mil veintitrés (p.22), como se advierte de las siguientes capturas: Sentencia N.º219-2022 de fecha catorce de octubre de dos mil veintidós (p.8)

c) En tal sentido, advertimos ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el demandado; pues la parte actora no solo requirió la devolución del bien materia de controversia mediante conciliación conforme acredita el Acta de Conciliación N.º80-2021 de falta de acuerdo por inasistencia de las partes (p.54), sino que demostró que el contrato de arrendamiento que legitimaba la posesión del demandado fue declarado nulo.

→ **Ausencia absoluta de circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte demandada**

a) Conforme dispone el artículo 911 del Código Civil «La posesión precaria es aquella que

se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido». Norma que contiene dos supuestos: a) Ausencia de título y b) Título fenecido. Interpretando dicho dispositivo legal, la Corte Suprema de Justicia de la República, en el IV Pleno Casatorio Civil¹¹ estableció como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

FALLO:

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

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

b) En ese marco, la misma jurisprudencia vinculante expresa que una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título que genere ningún efecto de protección, supuesto en el que se subsume el caso concreto; cumpliéndose así, el presupuesto sobre ausencia absoluta de cualquier título (hecho o acto jurídico) que justifique el uso y disfrute del bien por parte del demandado, al quedar acreditado que el título que tenía para poseer fue declarado nulo. c) En suma, el demandado está en la ineludible obligación de restituir el predio a la accionante, puesto que la actora (...), acreditó su derecho a la restitución del bien ubicado en el Jr. Mama Ocllo N.º1347, urbanización Santa Rosa etapa I, distrito de Juliaca; asimismo no se acreditó la existencia de alguna relación contractual vigente; por tanto, existe ausencia absoluta de alguna circunstancia que justifique el uso del bien inmueble por el demandado (...), dado que, el contrato de arrendamiento que ostentaba antes, fue declarado nulo de pleno derecho con la emisión de la sentencia que declara la nulidad de dicho acto jurídico.

→ Título ineficaz que justifique la posesión del demandado

a) Si bien el demandado alegó la existencia de un contrato de préstamo de dinero por la suma de S/ 80 000 celebrado con el esposo de la actora que tendría vigencia hasta el mes de setiembre de 2027, tal argumento carece de relevancia en la presente causa porque no otorga derecho de posesión sobre el inmueble; además, aunque se hace referencia al contrato de arrendamiento, la Corte Suprema de la República en la Casación N.º2156-2014-Arequipa ha establecido que se debe evaluar la eficacia del mismo, teniendo en cuenta su subsunción en alguno de los siguientes supuestos: a) que el título con el que se cuenta sea nulo, haya

quedado resuelto o hubiese fenecido; b) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y, c) que se adquiriera de aquél que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo. b) Por lo demás, no se advierte que el demandado (...) haya acreditado tener algún derecho sobre el bien materia de restitución, debiendo desestimarse los argumentos genéricos sin pruebas que la sustenten, toda vez que no obra en el expediente medio probatorio idóneo que desvirtué los hechos y pruebas que postuló la parte demandante; por el contrario, el mismo demandado al contestar la demanda, admite como hecho cierto que la demandante es casada con (...) (p.169); si esto es, evidentemente la demandante actúa en representación de la sociedad conyugal y no por derecho propio, como erróneamente insinúa el demandado.

Conclusión

14. En consecuencia, deben desestimarse los agravios denunciados, debiendo declararse infundado el recurso de apelación y confirmar la sentencia apelada, por las razones expuestas; tanto más, si no se advierte afectación a los principios de tutela jurisdiccional y la motivación de resoluciones judiciales, tutelados por el inciso 3) y 5) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. Por estos fundamentos.

DECISIÓN:

DECLARARON INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por el demandado (...) (p.236); en consecuencia: **CONFIRMARON** la sentencia que contiene la resolución número dieciocho, de fecha treinta y uno de julio de dos mil veinticuatro, que declara fundada la demanda interpuesta por (...), con lo demás que contiene (p.222). **ORDENARON** se devuelvan los autos al juzgado de origen por secretaría de la sala. T.R. y H.S. Interviene el juez Sarmiento Apaza como ponente. La presente resolución se emite con arreglo al artículo 149° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, respecto de los señores Jueces Superiores: (...), quienes dejaron de ser parte de este Colegiado, en mérito a lo dispuesto en la Resolución Administrativa N° 000001-2025-P-CSJP-PJ de fecha 02 de enero de 2025; por tanto, forma parte de la presente resolución (Sentencia de Vista), el **VOTO** suscrito por los referidos magistrados, **DISPONIENDO** que Secretaría de Sala agregue copia certificada del voto a la presente resolución de vista.

Anexo 4. Instrumento de recolección de datos

GUIA DE OBSERVACION

Respecto del 1er. objetivo específico: Identificar los hechos que sustentan la pretensión planteada.

--

Respecto del 2do objetivo específico: Identificar los hechos probados.

--

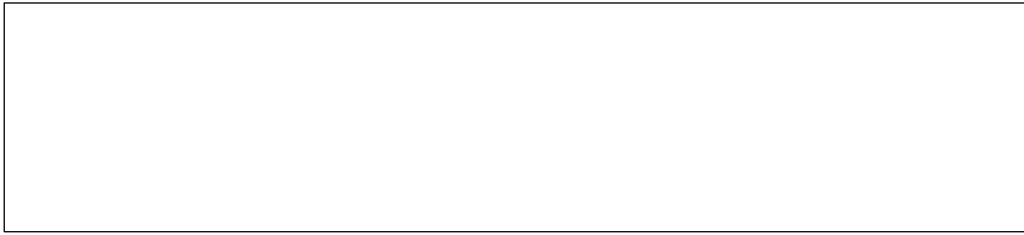
Respecto del 3er objetivo específico: Identificar los fundamentos y la doctrina adoptada en primera instancia.

--

Respecto del 4to objetivo específico: Identificar la pretensión recursal y los fundamentos que sustenten el recurso de apelación.

--

Respecto del 5to objetivo específico: Identificar los fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia

A large, empty rectangular box with a thin black border, intended for the user to provide the answer to the question above.

Anexo 05: ficha de validación de expertos

CARTA DE PRESENTACIÓN

Abog/ Lic./ Magíster / Doctor: Ruben Nestor Macedo Idme

Presente. -

Tema: **PROCESO DE VALIDACIÓN A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTOS**

Ante todo, saludarlo cordialmente y agradecerle la comunicación con su persona para hacer de su conocimiento que yo: Machaca Mamani Rey Leonar egresado del programa académico de: Derecho, de la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, debo realizar el proceso de validación del instrumento de recolección de información, motivo por el cual acudo a Ud. para su participación en el Juicio de Expertos.

El proyecto se titula: CARACTERIZACION SOBRE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA; CASO N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01; DISTRITO JUDICIAL DE JULIACA, PERU-2026

Y adjunto a la presente carta para la respectiva validación se anexa lo siguiente:

- Ficha de Identificación de experto para proceso de validación
- Instrumento de recojo de datos/información
- Matriz de consistencia
- Matriz de operacionalización de la variable (s)
- Ficha de validación

Agradezco anticipadamente su atención y participación, me despido de usted.

Atentamente:



MACHACA MAMANI, REY LEONAR
N° DE DNI: 47388433

FICHA DE IDENTIFICACIÓN DEL EXPERTO PARA EL PROCESO DE VALIDACIÓN

Nombres y apellidos: *Ruben Walter Macedo Idme*

N° DNI/Carnet de extranjería: *0508491*

Edad: *56*

Teléfono/celular: *966-348 358*

Email: *rmacedo@idmeahogados@gmail.com*

Título profesional: *Abogado*

Grado académico: *Doctor*

Especialidad:

Institución donde labora: *Estudio Privado*

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN O TESIS

Título: **CARACTERIZACION SOBRE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA; CASO N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01; DISTRITO JUDICIAL DE JULIACA, PERU-2026**

Autor: **Machaca Mamani Rey Leonar**

Programa académico: **Derecho**

[Firma manuscrita]

Dr. Sc. *[Firma]* Firma del experto
ABOGADO
C.A.R. N° 305



Huella del experto

FICHA DE VALIDACIÓN								
TÍTULO: CARACTERIZACIÓN SOBRE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA; CASO N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01; DISTRITO JUDICIAL DE JULIACA, PERU-2026								
Variable	Caracterización del proceso sumarísimo sobre desalojo por ocupación precaria	Relevancia		Pertinencia		Claridad		Observaciones
		Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	
Indicadores								
01	Hechos que sustentan la pretensión planteada	x		x		x		
02	Hechos probados en el proceso	x		x		x		
03	Fundamentos y decisión en primera instancia	x		x		x		
04	Pretensión recursal y fundamentos del recurso	x		x		x		
05	Fundamentos y decisión en segunda instancia	x		x		x		

Recomendaciones: Ninguna

Opinión del experto: Ninguna

Aplicable: x

Aplicable después de modificar:

No aplicable:

(Marcar con una x)

Nombre del experto:

DNI: 01508491


 MACEDO MORALES & ASOCIADOS
 Dr. & ABOGADO M. MACEDO MORALES
 ABOGADO
 C.A.P. N° 305

CARTA DE PRESENTACIÓN

Abog/ Lic./ Magíster / Doctor: Hugo Neptali Caveró Aybar

Presente. -

Tema: **PROCESO DE VALIDACIÓN A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTOS**

Ante todo, saludarlo cordialmente y agradecerle la comunicación con su persona para hacer de su conocimiento que yo: Machaca Mamani Rey Leonar egresado del programa académico de: Derecho, de la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, debo realizar el proceso de validación del instrumento de recolección de información, motivo por el cual acudo a Ud. para su participación en el Juicio de Expertos.

El proyecto se titula: CARACTERIZACION SOBRE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA; CASO N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01; DISTRITO JUDICIAL DE JULIACA, PERU-2026

Y adjunto a la presente carta para la respectiva validación se anexa lo siguiente:

- Ficha de Identificación de experto para proceso de validación
- Instrumento de recojo de datos/información
- Matriz de consistencia
- Matriz de operacionalización de la variable (s)
- Ficha de validación

Agradezco anticipadamente su atención y participación, me despido de usted.

Atentamente:



.....
MACHACA MAMANI, REY LEONAR
N° DE DNI: 47388433

FICHA DE IDENTIFICACIÓN DEL EXPERTO PARA EL PROCESO DE VALIDACIÓN

Nombres y apellidos: *Hugo Cueva Aybar*

N° DNI/Carnet de extranjería: *01332589*

Edad: *56*

Teléfono/celular: *951-965379*

Email:

Título profesional: *Abogado*

Grado académico: *Doctor*

Especialidad:

Institución donde labora: *Migaciones Puno*

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN O TESIS

Título: **CARACTERIZACION SOBRE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA; CASO N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01; DISTRITO JUDICIAL DE JULIACA, PERU-2026**

Autor: Machaca Mamani Rey Leonar

Programa académico: Derecho



Firma del experto



Huella del experto

FICHA DE VALIDACIÓN								
TITULO: CARACTERIZACION SOBRE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA; CASO N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01; DISTRITO JUDICIAL DE JULIACA, PERU-2026								
Variable	Caracterización del proceso sumarisimo sobre desalojo por ocupación precaria	Relevancia		Pertinencia		Claridad		Observaciones
		Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	
Indicadores								
01	Hechos que sustentan la pretensión planteada	x		x		x		
02	Hechos probados en el proceso	x		x		x		
03	Fundamentos y decisión en primera instancia	x		x		x		
04	Pretensión recursal y fundamentos del recurso	x		x		x		
05	Fundamentos y decisión en segunda instancia	x		x		x		

Recomendaciones: Ninguna

Opinión del experto: Ninguna

Aplicable: ☒ Aplicable después de modificar: ☐ No aplicable: ☐

(Marcar con una x)

Nombre del experto: HUGO N. CAJANO AYAZO
DNI: 01332589

Anexo 06: DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD, COMPROMISO ÉTICO Y NO PLAGIO

Yo, MACHACA MAMANI, REY LEONAR identificado(a) con Documento Nacional de Identidad (DNI) N.º 47388433, con domicilio en Urb. Los Ángeles Mz. B2 Lote 6, en mi condición de Autora vinculado al proyecto de investigación titulado: "CARACTERIZACION SOBRE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA; CASO N° 00609-2023-0-2111-JR-CI-01; DISTRITO JUDICIAL DE JULIACA, PERU-2026"

DECLARO BAJO JURAMENTO lo siguiente:

I. DECLARACIÓN DE INTEGRIDAD CIENTÍFICA

1. Que el proyecto de investigación presentado ha sido elaborado respetando los principios de honestidad, veracidad, rigor metodológico, transparencia y responsabilidad científica, conforme al Reglamento de Integridad Científica de la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote.
2. Que los datos, resultados, fuentes bibliográficas, instrumentos y procedimientos metodológicos declarados en el proyecto son auténticos y verificables, y no han sido fabricados, falsificados ni manipulados.
3. Que me comprometo a ejecutar la investigación conforme a lo aprobado por el Comité de Ética de la Investigación (CEI), absteniéndome de realizar modificaciones sustanciales sin la autorización previa correspondiente.
4. Que respeto y respetaré los derechos de autor, la propiedad intelectual y las normas de citación académica vigentes, evitando toda forma de plagio, autoplagio o apropiación indebida.
5. Que conozco que cualquier infracción a los principios de integridad científica será evaluada conforme al Reglamento de Integridad Científica y demás normativa institucional aplicable.

II. DECLARACIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS

6. Que declaro haber evaluado la existencia de conflictos de interés reales, potenciales o aparentes que pudieran influir en el diseño, ejecución, análisis o difusión de los resultados de la investigación.
7. En relación con el proyecto de investigación señalado:

☒ **X NO PRESENTO** conflictos de interés.

☐ **SÍ PRESENTO** conflictos de interés, los cuales describo a continuación:

Que me comprometo a informar oportunamente al Comité de Ética de la Investigación cualquier situación sobrevenida que pudiera constituir un conflicto de interés durante el desarrollo de la investigación.

III. DECLARACIÓN FINAL

8. Que la información consignada en la presente declaración jurada es verdadera, completa y fidedigna, y que soy consciente de las responsabilidades administrativas, académicas y legales que se derivan de una declaración falsa u omisión deliberada.
9. Que autorizo al Comité de Ética de la Investigación y a las instancias competentes de la universidad a verificar la información declarada, en el marco de sus funciones.

Chimbote 21 de enero de 2026



MACHACA MAMANI, REY LEONAR
DNI: 47388433

Anexo 07: Evidencia de ejecución

