



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

**CARACTERIZACIÓN DEL PROCESO SUMARÍSIMO SOBRE DESALOJO (OCUPACIÓN
PRECARIA); EXPEDIENTE N° 05273-2020-0-1801-JR-CI-23; DISTRITO JUDICIAL DE
LIMA. MAYO 2025**

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN
DERECHO CONSTITUCIONAL, CORPORATIVO Y AMBIENTAL

AUTOR
RUIZ MONTAÑEZ, JOHN ALBERTO
ORCID:0009-0009-2952-7045

ASESOR
MUÑOZ ROSAS, DIONEE LOAYZA
ORCID:0000-0002-9773-1322

CHIMBOTE-PERÚ
2025



FACULTAD DE HUMANIDADES, CIENCIAS Y SALUD

PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO

ACTA N° 0364-068-2025 DE SUSTENTACIÓN DEL INFORME DE TESIS

En la Ciudad de **Chimbote** Siendo las **07:38** horas del día **31** de **Mayo** del **2025** 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:

ZAMUDIO OJEDA TERESA ESPERANZA Presidente
CHECA FERNANDEZ HILTON ARTURO Miembro
MARQUEZ GALARZA ISABEL DAFNE DALILA Miembro
Mgtr. MUÑOZ ROSAS DIONEE LOAYZA Asesor

Se reunieron para evaluar la sustentación del informe de tesis: **CARACTERIZACIÓN DEL PROCESO SUMARÍSIMO SOBRE DESALOJO (OCUPACIÓN PRECARIA); EXPEDIENTE N° 05273-2020-0-1801-JR-CI-23; DISTRITO JUDICIAL DE LIMA. MAYO 2025**

Presentada Por :
(6606112092) **RUIZ MONTAÑEZ JOHN ALBERTO**

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:

ZAMUDIO OJEDA TERESA ESPERANZA
Presidente

CHECA FERNANDEZ HILTON ARTURO
Miembro

MARQUEZ GALARZA ISABEL DAFNE DALILA
Miembro

Mgtr. MUÑOZ ROSAS DIONEE LOAYZA
Asesor



CONSTANCIA DE EVALUACIÓN DE ORIGINALIDAD

La responsable de la Unidad de Integridad Científica, ha monitorizado la evaluación de la originalidad de la tesis titulada: CARACTERIZACIÓN DEL PROCESO SUMARÍSIMO SOBRE DESALOJO (OCUPACIÓN PRECARIA); EXPEDIENTE N° 05273-2020-0-1801-JR-CI-23; DISTRITO JUDICIAL DE LIMA. MAYO 2025 Del (de la) estudiante RUIZ MONTAÑEZ JOHN ALBERTO , asesorado por MUÑOZ ROSAS DIONEE LOAYZA se ha revisado y constató que la investigación tiene un índice de similitud de 14% 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, 20 de Octubre del 2025




Mgtr. Roxana Torres Guzman
RESPONSABLE DE UNIDAD DE INTEGRIDAD CIENTÍFICA

AGRADECIMIENTO

A Dios:

Agradezco profundamente a Dios por su presencia constante a lo largo de mi formación profesional. Ha sido mi guía en los momentos de incertidumbre, mi fortaleza en las adversidades y la fuente de bendiciones que me han permitido crecer con sabiduría, fe y alegría.

A mis padres:

A mis queridos padres, John Octavio Ruiz Zegarra y Hanyely del Carmen Montañez Pajuelo, por su amor incondicional, apoyo permanente y consejos llenos de sabiduría. Su esfuerzo, entrega y ejemplo han sido pilares fundamentales en mi desarrollo académico y personal. Esta tesis representa no solo un logro propio, sino también el fruto de sus sacrificios. Les dedico este trabajo con inmensa gratitud y amor eterno.

A mis hermanos:

A mis amados hermanos, Jessica Hanyely, Katherine Elizabeth y Jaime Eduardo. Espero que este logro sea un motivo de inspiración para que persistan en sus sueños y objetivos. Gracias por ser parte de mi vida y acompañarme en este camino.

John Alberto Ruiz Montañez

DEDICATORIA

El presente trabajo se lo dedico a mi familia por ser ese apoyo incondicional en lo largo de este camino. A mi amada esposa Fiorela Castañeda por ser la fuente de inspiración y por cada palabra de aliento que me ha permitido llegar hasta aquí. A mis adorados hijos Adriano Ruiz y Liam Ruiz por ser ese motor que me impulsa a ser mejor persona y enseñan a no rendirme para ser un buen ejemplo para ellos.

John Alberto Ruiz Montañez

ÍNDICE GENERAL

	Pág
Carátula.....	I
Jurado evaluador.....	II
Reporte turnitin.....	III
Agradecimiento.....	IV
Dedicatoria.....	V
Índice general.....	VI
Índice de resultados.....	X
Resumen.....	XI
Abstract.....	XII
I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	1
1.1. Descripción del problema.....	2
1.2. Formulación del problema.....	3
1.3. Justificación.....	4
1.4. Objetivos.....	4
II. MARCO TEÓRICO.....	5
2.1. Antecedentes.....	5
2.2. Bases teóricas.....	7
2.2.1. La posesión.....	7
2.2.1.1. Concepto.....	7
2.2.1.2. La posesión en el código civil.....	7
2.2.1.2. Clases de posesión.....	9
2.2.1.2.1. Posesión mediata.....	9

2.2.1.2.2. Posesión inmediata.....	9
2.2.1.2.3. Posesión legítima.....	8
2.2.1.2.4. Posesión ilegítima.....	10
2.2.1.2.4.1. Posesión ilegítima de buena fe.....	10
2.2.1.2.4.2. Posesión ilegítima de mala fe.....	11
2.2.1.2.4.3. Diferencias posesión ilegítima de mala y buena fe.....	11
2.2.1.2.5. La posesión precaria.....	12
2.2.2. Proceso de desalojo.....	12
2.2.2.2. Concepto.....	12
2.2.2.3. Propósito.....	13
2.2.3. El proceso sumarísimo.....	13
2.2.3.2. Concepto.....	13
2.2.3.3. Características.....	13
2.2.3.4. Competencia.....	14
2.2.4. La sentencia.....	14
2.2.4.2. Concepto.....	14
2.2.4.3. Estructura.....	15
2.2.4.3.1. Parte expositiva.....	15
2.2.4.3.2. Parte considerativa.....	15
2.2.4.3.3. Parte resolutive.....	15
2.2.4.4. Clases.....	15
2.2.4.4.1. Declarativas.....	15
2.2.4.4.2. Constitutivas.....	16
2.2.4.4.3. De condena.....	16
2.2.4.5. La sentencia en el reglamento del IV pleno casatorio civil (casación	

2195- 2011, Ucayali)	16
2.2.5. La motivación en la sentencia.....	16
2.2.5.1. Concepto.....	16
2.2.5.2. La motivación según el artículo 139, inciso 5 de la Constitución.....	17
2.2.5.2. Tipos de motivación	17
2.2.6. El principio de congruencia.....	18
2.2.6.1. Concepto.....	18
2.2.6.3. Límites de la congruencia.....	18
2.2.6.3.1. El principio iura novit curia.....	18
2.2.6.3.2. La flexibilización de la congruencia.....	19
2.2.6.4. La incongruencia.....	19
2.2.6.4.1. Incongruencia por ultra petita.....	19
2.2.6.4.2. Incongruencia por extra petita.....	20
2.2.6.4.3. Incongruencia por citra petita.....	20
2.2.6.5. La claridad o lenguaje jurídico.....	20
2.2.6.6. La sana crítica.....	21
2.2.6.7. Las máximas de la experiencia.....	21
2.3. Marco conceptual.....	21
III. METODOLOGÍA.....	22
3.1. Nivel, tipo y diseño de investigación.....	22
3.2. Unidad de estudio.....	23
3.3. Variables. Definición y operacionalización.....	23
3.4 Técnica e instrumentos de recolección de información	23
3.5.. Método de análisis de datos.....	24
3.6. Aspectos éticos	25

IV. RESULTADOS.....	27
V. DISCUSIÓN.....	30
VI. CONCLUSIONES.....	31
VI. RECOMENDACIONES.....	33
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	34
ANEXOS.....	38
Anexo 01. Matriz de operacionalización de la variable.....	39
Anexo 02. Matriz de consistencia lógica.....	40
Anexo 03. Instrumento de recolección de la información.....	42
Anexo 04. Ficha de validación del instrumento.....	43
Anexo 05. Evidencia empírica documental	44
Anexo 06. Declaración jurada de compromiso ético y no plagio.....	67
Anexo 07. Evidencias de la ejecución	68

ÍNDICE DE RESULTADOS

Cuadro 1 Hechos que dieron origen a la sentencia 1° instancia.....	26
Cuadro 2. Fundamentación Jurídica que dieron origen a la demanda por Desalojo.....	26
Cuadro 3. Vía Procedimental.....	27
Cuadro 4. Fijación de los Puntos Controvertidos.....	27
Cuadro 5. Sentencia de la Primera Instancia.....	27
Cuadro 6. Sentencia de Segunda Instancia.....	28

RESUMEN

El objetivo en la presente investigación es conocer los elementos que caracterizan al proceso sumarísimo sobre desalojo; en el expediente N° 05273-2020-0-1801-JR-CI-23, Distrito Judicial de Lima. Mayo 2025. Se trata de un estudio de nivel descriptivo, de tipo cualitativo, con un diseño no experimental y transversal. La fuente de recolección de información fue una sentencia del proceso judicial antes mencionado, seleccionada mediante un método no probabilístico denominado método por conveniencia. Las técnicas empleadas fueron la observación y el análisis de contenido, utilizando como instrumento una guía de observación. De acuerdo con los resultados, las conclusiones son: El proceso sumarísimo de desalojo por ocupación precaria permite una respuesta judicial rápida cuando el título de posesión ha vencido, La sentencia de primera instancia se fundamenta en la falta de pago de renta y la resolución automática del contrato, La segunda instancia confirma la condición de precarista del demandado, al no demostrar un título vigente, Se evidencia que el proceso judicial se ajusta a los principios de motivación, congruencia y economía procesal, La jurisprudencia actual prioriza la tutela efectiva del derecho de propiedad frente a la posesión sin título, La aplicación del IV y IX Pleno Casatorio Civil refuerza la protección al propietario frente al ocupante precario.

Palabras clave: desalojo por ocupación precaria, motivación de la sentencia, proceso sumarísimo.

ABSTRACT

The objective of this research is to identify the elements that characterize the summary eviction process in case file No. 05273-2020-0-1801-JR-CI-23, Judicial District of Lima. May 2025. This is a descriptive-level, qualitative-type study, with a non-experimental and cross-sectional design. The data collection source was a judgment from the aforementioned judicial process, selected through a non-probability method known as convenience sampling. The techniques used were observation and content analysis, with a guide for observation as the primary instrument. Based on the results, the conclusions are as follows: The summary eviction process for precarious occupation enables a swift judicial response when the right to possession has expired; the first-instance judgment is based on the failure to pay rent and the automatic termination of the lease agreement; the second-instance ruling confirms the defendant's status as a precarious occupant due to the lack of a valid title; the judicial process complies with the principles of reasoning, consistency, and procedural economy; current case law prioritizes the effective protection of property rights over possession without legal title; and the application of the Fourth and Ninth Civil Plenary Rulings strengthens the protection of the property owner against precarious occupants.

Keywords: eviction due to precarious occupation, judgment reasoning, summary process.

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción del problema

El Cuarto Pleno Casatorio Civil, emitido el 14 de agosto de 2013, redefinió la interpretación judicial en materia de desalojo, eligiendo brindar protección inmediata al titular del inmueble y simplificar su recuperación. Con este nuevo criterio jurisprudencial, se autoriza que, a partir de un examen preliminar del conflicto, se haga valer el derecho de posesión, sin perjuicio de que la resolución pueda ser revisada en una instancia judicial más detallada. Este cambio jurisprudencial implica un respaldo fundamental al procedimiento de desalojo dentro del ordenamiento legal peruano (Poder judicial, 2013).

Con la finalidad de estandarizar el tratamiento de la ocupación precaria en el derecho peruano y disminuir los litigios asociados a este tema, el Cuarto Pleno Casatorio Civil ha implementado un mecanismo de protección ágil y eficiente a favor del propietario, administrador o cualquier titular con derecho a la restitución del inmueble. Así, se eliminan trabas que podrían extender de manera innecesaria la ejecución del remedio legal de restitución (Del Risco, 2016).

En el contexto actual, se evidencia un incremento significativo en la cantidad de procesos judiciales relacionados con el desalojo por ocupación precaria, lo que pone de manifiesto la importancia social de los conflictos vinculados a la propiedad y la posesión en el país. Diversos factores de índole socioeconómica han propiciado que, en muchos casos, la tenencia de bienes inmuebles no se encuentre respaldada por títulos de propiedad debidamente registrados y reconocidos legalmente. En este sentido, en diversas ocasiones, el sustento principal de la posesión de un inmueble radica en el uso que el ocupante hace de este. Como resultado, las disputas sobre la titularidad y el derecho a la posesión de bienes inmuebles son llevadas constantemente ante los órganos jurisdiccionales, ya que los procedimientos de desalojo suelen prolongarse durante años sin la emisión de una sentencia en primera instancia, lo que genera incertidumbre jurídica (Gonzales, s.f.).

En este orden de ideas, un alto porcentaje de las demandas de desalojo por ocupación precaria recae sobre inmuebles destinados a la vivienda. Este hecho guarda estrecha relación con la función esencial de la vivienda como espacio fundamental para la vida privada y el desarrollo tanto individual como familiar. La falta de claridad en la definición del concepto de ocupación precaria genera un escenario de inseguridad jurídica, lo que representa un desafío para la administración de justicia. En consecuencia, las instituciones encargadas de impartir justicia tienen el deber de adoptar medidas que permitan corregir estas deficiencias y garantizar la adecuada tutela de los derechos de los propietarios y poseedores legítimos (Gonzales, s.f.).

A partir de esta problemática, se han implementado diversas normativas para regular los procesos de desalojo en el país, entre las que destacan la Ley N° 30201, que establece el procedimiento de desalojo exprés; el Decreto Legislativo N° 1177, que regula el proceso único de ejecución de desalojo; la Ley N° 30933, que incorpora un procedimiento especial con intervención notarial; y el proceso de desalojo por ocupación precaria. No obstante, ninguna de estas disposiciones ha logrado proporcionar una solución integral y eficiente que garantice tanto la protección de los titulares del derecho de posesión como la celeridad procesal. Como consecuencia, se ha generado un escenario propicio para el abuso por parte de determinados ocupantes, incluyendo arrendatarios que incumplen con el pago de sus obligaciones contractuales. Esta situación afecta directamente a los propietarios, quienes deben enfrentarse a procedimientos prolongados para recuperar su propiedad.

Desde una perspectiva jurídica, la Constitución Política del Perú, en su artículo 139, establece los principios y derechos fundamentales que rigen la función jurisdiccional. En particular, su inciso 5 dispone que todas las resoluciones judiciales deben estar debidamente motivadas por escrito en cada instancia, salvo los decretos de mero trámite. Además, se señala la necesidad de fundamentar las decisiones judiciales en normas jurídicas aplicables y en hechos debidamente acreditados. En este contexto, los jueces tienen el deber de sustentar sus resoluciones mediante argumentos sólidos y razonables, con el objetivo de garantizar la calidad y legitimidad de sus fallos, asegurando así una adecuada administración de justicia.

Con base en este marco normativo, los jueces deben resolver los casos de desalojo por ocupación precaria en función de la legislación vigente y su interpretación sistemática. En estos procesos, se determina quién posee el derecho a la posesión del bien inmueble, tomando en consideración los medios probatorios presentados y la existencia de un título legítimo que acredite la titularidad del derecho. En contraposición, aquellos ocupantes que carecen de un documento válido que justifique su posesión son calificados como precaristas, ya que no cuentan con respaldo legal que sustente su permanencia en el inmueble en cuestión.

A nivel regional, la Corte Superior de Justicia del Santa ha establecido como objetivo principal garantizar una administración de justicia basada en los principios de equidad y transparencia, en cumplimiento de los principios de seguridad jurídica y tutela jurisdiccional. Esta institución busca fortalecer el Estado de derecho, promover la paz social y contribuir al desarrollo del país. Para alcanzar estos propósitos, se cuenta con magistrados íntegros, altamente capacitados y con sólidos valores éticos, cuyas competencias se alinean con las necesidades de la sociedad actual. Asimismo, se han promovido reformas orientadas a mejorar la gestión pública, optimizar la organización de los despachos judiciales y capacitar al personal, con la finalidad de elevar la calidad del servicio brindado a los justiciables (Memorial Anual CSJS, 2017).

En este contexto, la necesidad de garantizar una administración de justicia objetiva y eficiente requiere un análisis exhaustivo sobre los criterios utilizados por los magistrados al emitir sus decisiones. Es fundamental que las resoluciones judiciales sean debidamente motivadas, en estricto cumplimiento de los principios constitucionales y la normativa aplicable. De esta manera, se podrá asegurar una tutela efectiva de los derechos en controversia, reforzando la seguridad jurídica y garantizando la eficiencia del sistema judicial en materia de desalojo por ocupación precaria.

1.2. Formulación del problema

¿Qué elementos caracterizan al proceso sumarísimo sobre desalojo; en el expediente N° 05273- 2020-0-1801-JR-CI-23; Distrito Judicial de Lima? ¿Mayo 2025?

1.3. Justificación

El presente estudio encuentra su justificación en la relevancia social de los conflictos derivados de la posesión, así como en la frecuencia con la que los justiciables recurren a la interposición de demandas de desalojo. Esta situación evidencia una notable incertidumbre jurídica por parte de los propietarios de bienes inmuebles en relación con la administración de justicia. En consecuencia, resulta fundamental optimizar los mecanismos que permitan a los justiciables acceder al órgano jurisdiccional con la confianza de obtener una justicia pronta y efectiva. Asimismo, es necesario que las autoridades comprendan las razones que llevan a determinados sectores de la población a establecerse en inmuebles en calidad de poseedores precarios.

En muchos casos, las personas en condición de vulnerabilidad enfrentan dificultades para llevar adelante un proceso judicial ágil y equitativo, especialmente cuando la parte demandada cuenta con mayores recursos. Esta desigualdad puede generar una percepción de inaccesibilidad a la tutela jurisdiccional efectiva. Además, en el ámbito local y nacional, la corrupción en el sistema judicial representa un problema significativo, lo que refuerza la necesidad de restablecer la confianza en el Poder Judicial mediante la emisión de sentencias debidamente motivadas y con plena imparcialidad.

1.4. Objetivos General:

Conocer los elementos que caracterizan al proceso sumarísimo sobre desalojo; en el expediente N° 05273-2020-0-1801-JR-CI-23; Distrito Judicial de Lima. Mayo 2025

Específicos

- Identificar los hechos que sustentan la pretensión planteada
- Identificar los hechos probados
- Identificar los fundamentos y la decisión adoptada en primera instancia.

- Identificar la pretensión recursal y los fundamentos que sustentan el recurso de apelación.
- Identificar los fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

2.1.1. Internacionales

Florencia (2020) llevó a cabo una investigación en Argentina titulada *"Los desalojos en los nuevos asentamientos urbanos (NAU) en la ciudad de Buenos Aires: un estudio de caso del asentamiento Costanera Sur Rodrigo Bueno"*. El estudio tuvo como objetivo analizar las estrategias y mecanismos implementados por el gobierno de la ciudad para la resolución del conflicto con el NAU Costanera Sur Rodrigo Bueno, en el marco de las políticas de erradicación. Para la recolección de datos, se empleó una metodología cualitativa basada en entrevistas, centrada en las representaciones y significados que los propios sujetos atribuyen a su realidad, considerando las situaciones y el contexto en el que se encuentran. Entre las principales conclusiones, la investigación destaca que los sectores populares han desarrollado estrategias habitacionales en los últimos años a través de la conformación de nuevos asentamientos urbanos (NAU), lo que permite comprender el contexto en el que surgieron estos espacios y los desafíos que enfrentan.

Valencia (2021) realizó un estudio en Ecuador titulado *"El procedimiento de desalojo por incumplimiento del desahucio notarial en el Ecuador"*. La investigación tuvo como objetivo clasificar los distintos tipos de desalojo y describir de manera detallada el procedimiento que debe seguirse en cada caso. Para el desarrollo del estudio, se recopilaron datos a partir de normas sustantivas y adjetivas, artículos científicos publicados en revistas indexadas en formato digital, así como libros especializados en la materia. La metodología empleada se basó en un análisis cualitativo, siguiendo una

síntesis interpretativa crítica. Como principal resultado, la investigación determinó la existencia de dos tipos de desahucio: el judicial y el notarial, cada uno de los cuales se formaliza mediante documentos públicos que generan distintos efectos jurídicos en el proceso de desalojo.

2.1.2. Nacionales

López (2022), en Lima, efectuó una investigación titulada *“Desalojo por ocupación precaria en el distrito de Villa El Salvador”*, cuyo propósito fue equilibrar los vínculos jurídicos entre arrendadores e inquilinos, considerando que la vivienda representa un derecho fundamental e irrenunciable para toda persona. La indagación se sustentó en un análisis doctrinal sobre las causas de la precariedad, indicando que la posesión puede sostenerse con un título válido o con uno extinguido. Sin embargo, el marco normativo no define con exactitud la situación de los títulos caducados, lo que provoca incertidumbre jurídica. La investigación, de carácter básico y exploratorio, presentó las siguientes conclusiones: 1) En los contratos de arrendamiento con un tiempo determinado, al concluir el plazo, el arrendatario no debería ser catalogado como ocupante precario, dado que el título no desaparece de inmediato. No obstante, sigue existiendo la obligación de resolver las condiciones del contrato, y la posesión obtenida en estos casos no se considera legítima. 2) En consecuencia, no se cumplen los requisitos para calificar la ocupación como precaria, pues la posesión se mantiene bajo un título vigente o extinguido. No obstante, la legislación no delimita con precisión la validez de un título caducado, lo que genera inconsistencias en la normativa.

Por otro lado, Tapia (2021), en Chiclayo, llevó a cabo el estudio *“Modificación de la legitimidad pasiva en el proceso de desalojo para asegurar el derecho a la propiedad y posesión en el Perú”*, cuyo objetivo fue promover la uniformidad de criterios y modificar la legitimidad pasiva dentro del proceso de desalojo en el país. La investigación se sustentó en encuestas dirigidas a profesionales del derecho y adoptó un enfoque básico-aplicado, con un diseño no experimental. Entre sus principales conclusiones se encuentran los siguientes: 1) El estudio planteó una reforma legislativa para corregir la distorsión que actualmente afecta el proceso de desalojo. Asimismo, se estableció una distinción clara entre el proceso de desalojo y el de reivindicación, ya

que cada uno protege derechos distintos: el primero salvaguarda la posesión, mientras que el segundo garantiza el derecho de propiedad. Además, se determinó que estos procedimientos poseen estructuras y plazos diferentes, siendo el desalojo un trámite sumario y expedito, que idealmente debería resolverse en un periodo de cinco meses, a diferencia del proceso de reivindicación. 2) Respecto al análisis del estado actual de la propiedad y la posesión en relación con el desalojo, se constató que ambos derechos han sido aplicados de manera indistinta dentro del proceso de desalojo, sin considerar sus particularidades. Esta situación se ha originado a raíz de los pronunciamientos emitidos en el IV y IX Pleno Casatorio Civil, los cuales han generado ambigüedades en la interpretación y aplicación de estos procedimientos.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. La posesión

2.2.1.1. Concepto

De acuerdo con Aguilar (2008), la posesión o el control físico de un bien representa una situación fáctica. En este sentido, se diferencia entre el derecho a obtener la posesión y el derecho a mantenerla o recuperarla. Aquellos que cuentan con una facultad que les permite realizar actos materiales sobre un bien, como el propietario, el usufructuario o el arrendatario, disfrutan, en virtud de dicho derecho, del denominado *ius possidendi*, el cual les confiere la capacidad de poseer el bien.

Por otro lado, todo poseedor tiene la prerrogativa de no ser afectado en su posesión ni despojado de ella de manera arbitraria. Es decir, debe conservar la posesión del bien hasta que una resolución judicial definitiva establezca que otra persona ostenta un derecho superior para poseerlo. A este derecho de continuidad en la posesión se le conoce como *ius possessionis* (p. 31).

2.2.1.2. La posesión en el código civil peruano:

El artículo 896 del Código Civil conceptualiza la posesión como el dominio efectivo de uno o varios poderes que integran el derecho de propiedad. Dentro de las atribuciones esenciales de este derecho se incluyen el uso, goce, disposición y reivindicación, según

lo señalado en el artículo 923 del mismo código. No obstante, estas no son las únicas prerrogativas, pues el propietario tiene la autoridad para ejercer control sobre el bien de la manera más amplia posible, siempre y cuando no contravenga una norma prohibitiva. En otras palabras, puede ejecutar cualquier acción que no esté expresamente restringida.

La posesión se establece sin depender del tipo de comportamiento ejercido sobre el bien, siempre que este refleje el ejercicio de alguna de las facultades inherentes al dominio. Por esta razón, no solo se considera poseedor a quien actúa como propietario, sino también a quienes obtienen un beneficio económico del bien, aun cuando su aprovechamiento sea transitorio y sin que ostenten la titularidad del inmueble.

2.2.1.3. Elementos

a) Corpus

La posesión se fundamenta en la acción de disponer de un bien. Se trata de una condición de hecho que supone la tenencia física del objeto (*possessio corpore*), donde es suficiente ejercer control sobre este y manifestar un dominio con un propósito económico. Esta vinculación externa entre el poseedor y la cosa configura el *corpus* de la posesión.

Por otro lado, la detentación es entendida como un concepto regulado por la normativa, exigiéndose únicamente la presencia del sujeto y del objeto en cuestión. Aunque el *animus domini* puede encontrarse presente, no constituye un elemento esencial en este ámbito; en su lugar, se debe hacer referencia al *animus* o *affectio tenendi*, el cual refleja la intención de poseer y mantener la tenencia del bien (Varsi, 2019, p. 32).

b) Animus

La posesión supone la intención de disponer de un bien. Cuando se ejerce en nombre propio o bajo la condición de propietario, se manifiesta a través del control efectivo sobre un determinado bien con el propósito de asumirlo como propio o beneficiarse de

un derecho sobre este. Dicha modalidad se diferencia de la simple tenencia o de la posesión en representación de un tercero.

Desde esta perspectiva, la posesión surge de la combinación entre la detentación y el *animus*, es decir, la voluntad posesoria. Su estructura se fundamenta en la interacción de dos aspectos esenciales: el *corpus* (tenencia física del bien) y el *animus* (intención de poseerlo como propio). En otros términos, se trata de la fusión entre el deseo de poseer (*animus domini*) y el control material del objeto, lo que implica tanto un componente psicológico o subjetivo como un elemento físico o palpable (Varsi, 2019, p. 33).

2.2.1.4. Clases de posesión

2.2.1.4.1. Posesión mediata

Gonzales (2016) indica que la posesión mediata se sustenta en la presencia de un estado posesorio de nivel superior, el cual no es una construcción teórica o ficticia, sino que se apoya en hechos verificables. Dicha posesión posibilita el ejercicio de múltiples prerrogativas, como la obtención de los frutos o la preservación del bien mediante un tercero, lo que igualmente se reconoce como una modalidad de posesión.

2.2.1.4.2. Posesión inmediata

Se entiende por su ejercicio actual y transitorio, llevado a cabo mediante un acto derivativo que confiere al poseedor inmediato una determinada situación jurídica. Diversos expertos, entre ellos Martín Wolf, han señalado que la posesión mediata constituye una forma aparente de posesión, ya que se origina a partir de un acto derivativo en el cual el poseedor mediato transfiere ciertos derechos al poseedor inmediato. Desde esta perspectiva, el poseedor mediato también es identificado como poseedor principal u originario, mientras que el poseedor inmediato es referido como subposeedor o poseedor subordinado (Vásquez, 2005, p. 79).

Específicamente, la posesión inmediata no puede darse de manera autónoma, puesto que siempre requiere la intervención de un tercero. Este tipo de posesión implica un vínculo directo y tangible entre el poseedor y el bien sobre el cual se ejerce la tenencia.

2.2.1.4.3. Posesión legítima

Se define como aquella que cuenta con el respaldo del ordenamiento jurídico, es decir, se fundamenta en una causa o un título reconocido por el derecho. Desde esta perspectiva, poseer con un título equivale a ejercer la posesión con sustento legal.

El propietario es considerado un poseedor legítimo, dado que su posesión se basa en su derecho de propiedad. Del mismo modo, el usufructuario ostenta un derecho válido sobre el bien en virtud del "derecho de superficie". Asimismo, otros poseedores legítimos incluyen a quienes detentan un bien bajo un derecho de uso y a los arrendatarios, cuya posesión se justifica a través del derecho de crédito originado en un contrato de arrendamiento suscrito con el propietario. En todos estos casos, la posesión es legítima, ya que se encuentra respaldada por un título jurídico que la ampara (Pasco, 2019).

2.2.1.4.4. Posesión ilegítima

Se configura cuando el acto que origina la posesión presenta defectos sustanciales o formales. Entre las circunstancias que encajan en esta clasificación se encuentran la invalidez del acto jurídico debido a la incapacidad de alguna de las partes, la inexistencia de un título o la anulación del mismo, el incumplimiento de las formalidades establecidas por la ley o la imposibilidad de transferir un bien específico (Arias, 2011, p. 117).

2.2.1.4.4.1. Posesión ilegítima de buena fe

De acuerdo con Campos (2017), se entiende como poseedor de buena fe a aquella persona que obtiene la posesión (corpus) amparándose en un título que, aparentemente, le concede el derecho a poseer. Del mismo modo, también se considera poseedor de buena fe a quien ignora la existencia de defectos en su título que invalidan su derecho posesorio (p. 109).

2.2.1.4.4.2. Posesión ilegítima de mala fe

Se considera poseedor de mala fe a quien, teniendo conocimiento de la invalidez de su título, continúa ejerciendo facultades propias del derecho de propiedad, como la utilización o el aprovechamiento del bien.

En este contexto, un poseedor de mala fe es aquel que, de manera intencional, mantiene una posesión que reconoce como ilegítima, o quien, tras descubrir la falta de legitimidad de su posesión, persiste en su conducta por negligencia, siendo consciente de que su título está afectado por vicios. Si bien la buena fe original no se anula por el hallazgo posterior de la invalidez del título, esta influirá en la permanencia de la posesión (Vásquez, 2005, p. 185).

2.2.1.4.4.3. Diferencias entre la posesión ilegítima de mala fe y de buena fe

- Quien posee de buena fe tiene derecho a retener los frutos generados por el bien, mientras que quien lo hace de mala fe debe restituirlos o, en su defecto, abonar el valor estimado de aquellos que pudo haber obtenido.
- El poseedor de buena fe no responde por la pérdida o deterioro del bien cuando estos ocurren por causas ajenas a su voluntad. En cambio, el poseedor de mala fe solo queda exento de responsabilidad si demuestra que el bien habría sido destruido incluso estando bajo la titularidad del propietario.
- El poseedor de buena fe puede beneficiarse de un plazo de prescripción adquisitiva reducido (5 años en el caso de bienes inmuebles y 2 años para bienes muebles), mientras que el poseedor de mala fe debe cumplir con períodos más extensos (10 años para inmuebles y 4 años para muebles) (Pasco, 2019, p. 27).

2.2.1.4.5. Posesión precaria

El artículo 911 del Código Civil establece que la posesión precaria es aquella que se detenta sin contar con un título válido o cuando el título que la justificaba ha perdido su vigencia.

Se considera que la posesión reviste carácter precario cuando el derecho de ocupar, utilizar o gozar de un bien inmueble se otorga de forma gratuita y puede ser revocado en

cualquier momento. La postura mayoritaria en la doctrina señala que, para que la posesión sea considerada precaria, no debe existir ninguna contraprestación, ya que, de haberla, se configuraría un contrato de arrendamiento. No obstante, algunos autores sostienen que podría admitirse una retribución mínima, siempre que ello no limite la facultad del propietario de exigir la devolución del bien en cualquier instante (Ferreira de la Rúa & Rodríguez, 2009).

2.2.2. Proceso de desalojo

2.2.2.1. Concepto

El desalojo constituye un mecanismo de resguardo de carácter personal cuyo propósito es recuperar el uso y disfrute de un bien inmueble que se encuentra en posesión de un ocupante sin un título legítimo para ello. Esta situación puede originarse por la existencia de una obligación exigible de devolución o por la condición de poseedor precario.

Dado que el fin del desalojo es la restitución del bien, el procedimiento se desarrolla bajo las disposiciones de un proceso ágil y simplificado, como el sumarísimo, en virtud del principio de economía procesal. No obstante, estas disposiciones también pueden extenderse a bienes muebles o inmuebles distintos a los predios, conforme a lo dispuesto en el artículo 596 del Código Procesal Civil (Ledesma, 2015).

Gonzales (2016) señala que el desalojo es un instrumento legal orientado a proteger aquellos casos en los que un poseedor mediato requiere la devolución de un bien cedido temporalmente a un poseedor inmediato. En este contexto, la disputa se centra en la obligación de restitución del bien.

Cabe precisar que el proceso de desalojo no tiene por objeto determinar la titularidad de un bien, ya que este tipo de controversias deben ventilarse en procedimientos específicos. En reiteradas ocasiones, la Corte Suprema ha establecido que, en un proceso de desalojo, lo único que debe verificarse es si el demandante posee el derecho de restitución del bien, sin perjuicio de que el demandado pueda iniciar otro proceso para hacer valer sus derechos (Casación 1009-2014).

2.2.2.2. Propósito

Aucaylle (2020) afirma que el proceso de desalojo constituye un procedimiento breve cuyo propósito es restituir el predio a favor de quien posee el derecho a ocuparlo. En este tipo de litigios, la controversia se enfoca en la posesión del bien y no en la determinación de su propiedad.

2.2.3. El proceso sumarísimo

2.2.3.1. Concepto

Es un procedimiento contencioso de corta duración que limita ciertos actos procesales con el fin de agilizar la resolución del conflicto. Estas limitaciones incluyen la reducción de medios probatorios a aquellos de actuación inmediata y la improcedencia de determinados recursos, como la revocación o la modificación de la demanda (C.P.C., arts. 552, 553 y 559).

Según Tantaleán (2016), un proceso bien estructurado debe garantizar un procedimiento adecuado, incluyendo la posibilidad de presentar la demanda, la oportunidad de contradicción, una audiencia para evaluar las pruebas y la emisión de la sentencia.

2.2.3.2. Características

- **Reducción de plazos:** Es el procedimiento más breve del C.P.C.
- **Concentración de diligencias:** Se combinan en una sola audiencia diversas etapas procesales.
- **Urgencia:** Se aplica a casos que requieren resolución inmediata.
- **Exclusividad:** Solo se tramitan conflictos expresamente regulados en el artículo 546 del C.P.C.
- **Oralidad:** Excepciones y cuestiones previas se presentan de manera oral.
- **Representación:** Las partes pueden actuar por medio de apoderados, conforme al artículo 554 del C.P.C.

2.2.3.3. Competencia

Según el Código Procesal Civil del Perú (1993), el proceso sumarísimo en materia de desalojo es de naturaleza contenciosa y su conocimiento corresponde a los Juzgados de Paz Letrados cuando el petitorio no supera las 100 Unidades de Referencia Procesal (URP). En caso de exceder dicho límite, la competencia será de los Juzgados Civiles. Este proceso se caracteriza por su celeridad, permitiendo la recuperación de la posesión de un inmueble frente a ocupantes sin derecho legítimo.

2.2.4. La sentencia

2.2.4.1. Concepto

La sentencia es una resolución judicial con carácter decisorio que finaliza la instancia y emite un pronunciamiento sobre el fondo del asunto. Representa el acto jurisdiccional por excelencia, materializando el derecho a la acción y a la tutela judicial efectiva (Sánchez, 2021).

La sentencia cumple dos funciones esenciales: dar por concluida la instancia procesal y emitir un pronunciamiento sobre el fondo del litigio. En este sentido, el análisis de fondo implica una evaluación sobre la pretensión formulada en la demanda, la cual puede ser declarada fundada, fundada en parte o infundada. En el marco de la impugnación de una sentencia, el juez debe resolver tanto la pretensión recursal, determinando si el recurso es fundado o infundado, como la pretensión original contenida en la demanda, la cual puede ser considerada procedente, fundada, fundada en parte o infundada. Así, la cuestión controvertida en el proceso se refiere a la *res in iudicium deducta*, es decir, el objeto principal del litigio y el núcleo central del debate jurídico (Canavi, 2017).

2.2.4.2. Estructura

Según Monroy (2016), la estructura de una sentencia judicial se compone de tres partes fundamentales: **i) Expositiva**, donde se detallan los antecedentes del caso, las pretensiones de las partes y los aspectos procesales relevantes; **ii) Considerativa**, en la

que el juez fundamenta jurídicamente su decisión a través del análisis normativo y jurisprudencial aplicable al caso; y **iii) Resolutiva**, que contiene la decisión final del órgano jurisdiccional, determinando si la demanda es fundada, infundada o improcedente.

2.2.4.3. Clases de sentencias

2.2.4.3.1. Declarativas

Estas resoluciones se encargan de confirmar o negar la existencia de una situación jurídica previa. Su finalidad principal es garantizar seguridad jurídica sobre el derecho en cuestión. Ejemplos de estas decisiones son la anulación de un título valor, la declaración de propiedad por prescripción y el reconocimiento de la paternidad (Chiovenda, 1954).

2.2.4.3.2. Constitutivas

Las resoluciones de carácter constitutivo generan, transforman o suprimen vínculos jurídicos. Se aplican en situaciones como la disolución del matrimonio, el reconocimiento de filiación y la invalidación de contratos. Sus efectos son inmediatos y no requieren ejecución forzada (Cabanellas, 2003).

2.2.4.3.3. De condena

Las sentencias de condena imponen a una de las partes la obligación de cumplir con una prestación específica, ya sea entregar, realizar o abstenerse de hacer algo. Estas resoluciones son ejecutables y su propósito es asegurar el cumplimiento de la obligación establecida (Cabanellas, 2003; Devis, 1984).

2.2.4.4. La sentencia en el reglamento del IV Pleno Casatorio Civil

El IV Pleno Casatorio Civil regula aspectos sobre la legitimidad en los procesos de desalojo. En estos supuestos, el demandante tiene que probar su derecho a recuperar el

inmueble, mientras que el demandado debe demostrar que cuenta con un título válido. Esta normativa fue modificada por el IX Pleno Casatorio, el cual faculta al juez a declarar la nulidad del título posesorio dentro de la parte resolutive de la sentencia (Risco, 2016, p. 139).

2.2.5. La motivación en la sentencia

2.2.5.1. Concepto

La obligación de fundamentar las resoluciones judiciales tiene un carácter instrumental, ya que permite a las partes supervisar la actuación jurisdiccional. Esto se logra mediante la exigencia al juez de exponer las razones que justifican su decisión (Sánchez, 2021, p. 46).

La motivación refleja la preeminencia de la racionalidad sobre la intuición en la elaboración de una sentencia. Sin embargo, no implica que todo el contenido de la resolución sea producto exclusivo del razonamiento lógico. Calamendrei señala que, en ciertos casos, el juez primero define la parte resolutive y posteriormente formula las premisas que la sustentan (Sánchez, 2021, p. 46).

El derecho a recibir una resolución debidamente motivada exige que los jueces expongan argumentos objetivos que fundamenten su decisión, basándose en la normativa vigente y en los hechos probados en el proceso. Para ello, deben realizar una evaluación integral de los medios probatorios (Casación Nro. 738-2012/Tacna, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-01-2014, p. 46300).

2.2.5.2. Motivación según el artículo 139, inciso 5 de la Constitución

La Constitución resalta la relevancia de la debida fundamentación de las resoluciones judiciales en todas las instancias. Estas deben apoyarse en la legislación aplicable y en los hechos probados en el proceso. No obstante, no es obligatoria la motivación en resoluciones de carácter meramente procedimental, como los decretos.

“El artículo 139, inciso 5 de la Constitución Política del Estado consagra el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, lo que significa que la decisión judicial debe contener una justificación razonada, argumentada y acorde con las pretensiones de las partes” (Casación Nro. 407-2012/Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-01-2014, p. 46184).

2.2.5.3. Tipos de motivación

Ezquiaga (2012) distingue varias clases de motivación:

- a) **Motivación publicada:** permite la fiscalización social de la decisión judicial, dado que su mera notificación a las partes no basta.
- b) **Motivación internamente justificada:** el fallo debe ser una consecuencia lógica de las premisas establecidas, asegurando coherencia entre estas y la decisión final.
- c) **Motivación externamente justificada:** cada premisa del razonamiento judicial debe estar sustentada. Si no hay controversia sobre ellas, bastaría con una justificación interna.
- d) **Motivación inteligible:** el lenguaje utilizado debe ser claro para la comunidad jurídica.
- e) **Motivación completa:** deben incluirse todas las decisiones relevantes del proceso, considerando tanto la cuestión jurídica como la fáctica.
- f) **Motivación suficiente:** cada determinación debe estar debidamente fundamentada, no basta con un solo argumento.
- g) **Motivación autosuficiente:** la sentencia debe comprenderse sin necesidad de recurrir a documentos adicionales
- h) **Motivación congruente:** los argumentos deben adecuarse al tipo de premisa que se pretende sustentar.
- i) **Motivación con argumentos compatibles:** debe existir armonía entre los fundamentos utilizados.
- j) **Motivación proporcionada:** es necesario evitar tanto una justificación excesivamente breve como una innecesariamente extensa.

2.2.6. El principio de congruencia

2.2.6.1. Concepto

La congruencia es una obligación constitucional derivada del derecho a una tutela judicial efectiva y del principio dispositivo. Esto implica que la sentencia debe ajustarse a las pretensiones formuladas por las partes, sin que el tribunal pueda conceder más de lo solicitado por el demandante, menos de lo alegado por el demandado o fundamentarse en razones distintas a las presentadas en el proceso (Sánchez, 2021, p. 97).

El juez tiene el deber de respetar la congruencia, en virtud del derecho subjetivo público a la tutela judicial efectiva. Serra Domínguez resalta que este principio es fundamental en el Derecho Procesal, pues vincula las actuaciones iniciales del proceso con la resolución final y engloba diversos principios procesales (Sánchez, 2021, p. 97).

2.2.6.3. Límites de la congruencia

2.2.6.3.1. El principio *iura novit curia*

Siguiendo a De Hegedus, el tribunal tiene la facultad de evaluar los hechos, calificarlos jurídicamente y aplicar la norma que considere adecuada, sin estar supeditado a las alegaciones de las partes. Este principio se basa en la máxima latina *da mihi factum, dabo tibi ius*.

Sin embargo, el principio *iura novit curia* debe observar ciertos límites para que la calificación jurídica que realice el tribunal no trascienda los márgenes de la congruencia (Cal Laggiard, 2010, p. 21). En primer lugar, no pueden modificarse los hechos que sustentan la pretensión, pues estos constituyen un límite infranqueable para el juzgador, según De Hegedus. Esta autora sintetiza los límites del principio, señalando que la parte es quien define la pretensión, sin que el juez pueda sustituirla de oficio. Asimismo, la interpretación de la pretensión debe ser coherente con su finalidad, garantizando siempre imparcialidad y respetando el derecho de defensa (Cal Laggiard, 2010, p. 21).

2.2.6.3.2. La flexibilización de la congruencia

Basado en la discrecionalidad en la congruencia, lo que supone su relación con principios que prevalecen sobre ella, como la eficiencia e instrumentalización del proceso, la razonabilidad y el acceso a una tutela jurisdiccional justa y efectiva. Todo esto sugiere la conveniencia de un sistema menos rígido y más dinámico (Cal Laggiard, 2010, p. 22).

2.2.6.4. La incongruencia

2.2.6.4.1. Incongruencia por ultra petita

La incongruencia ultra petita ocurre cuando existe una discrepancia entre lo solicitado en la demanda o en la contestación y lo que finalmente se concede en la sentencia. Puede manifestarse de dos maneras:

- **Cuantitativa:** cuando el fallo otorga más de lo solicitado, por ejemplo, al disponer el pago de una suma superior a la requerida.
- **Cualitativa:** cuando se concede algo distinto de lo reclamado, como en el caso de imponer una sanción adicional a la resolución de un contrato.

Según Vescovi, se configura una situación de ultra petita cuando:

- Se concede un ajuste desde una fecha previa a la solicitada.
- Se ordena el pago en una moneda distinta a la reclamada.
- Se incluyen elementos no invocados ni demostrados por las partes.
- Se resuelven excepciones que no pueden ser apreciadas de oficio, como la prescripción (Cal Laggiard, 2010, p. 14).

2.2.6.4.2. Incongruencia por extra petita

Este tipo de incongruencia se produce cuando la sentencia reconoce algo diferente a lo pedido en la demanda. Según Barreiro, esta se configura en los siguientes supuestos:

- Se cambia la pretensión del demandante por una distinta.
- Se otorga algo adicional a lo solicitado.
- La decisión se fundamenta en una causa jurídica distinta a la invocada.

- Se condena a una persona que no fue parte del proceso (Cal Laggiard, 2010, p. 14).

2.2.6.4.3. Incongruencia por citra petita

Según Guasp, la incongruencia por citra petita ocurre cuando el juez omite pronunciarse sobre algún aspecto que ha sido sometido a su evaluación. Sin embargo, tanto la doctrina como la jurisprudencia sostienen que no hay incongruencia cuando:

- No se emite pronunciamiento sobre una petición accesorio si se ha aceptado la principal.
- Se resuelven cuestiones procesales sin entrar en el fondo del litigio (Cal Laggiard, 2010, p. 14).

2.2.6.5. La claridad en el lenguaje jurídico

El lenguaje jurídico constituye el medio de expresión empleado en el ámbito del derecho, caracterizándose por su precisión técnica y estructura particular (Carretero y Fuentes, 2019). De acuerdo con Richardson (2015), un texto puede considerarse claro si su organización facilita al lector la identificación, comprensión y aplicación de la

información de manera eficiente.

2.2.6.6. La sana crítica

La sana crítica consiste en el método de evaluación de la veracidad y fiabilidad de los hechos sin incurrir en errores o distorsiones, basándose en principios como la lógica, la argumentación, la experiencia, la equidad y otras herramientas auxiliares, con el fin de alcanzar certeza respecto a la prueba en el proceso (Barrios, 2018).

2.2.6.7. Las máximas de la experiencia

Dentro del marco de libre valoración de la prueba, el juez no actúa arbitrariamente, sino que fundamenta su decisión en conocimientos generales y en máximas de la

experiencia, las cuales corresponden a generalizaciones empíricas verificables (Castilla, 2020).

2.3. Marco conceptual

- **Aleatorio:** Es una técnica de selección de muestras donde cada unidad de la población tiene la misma probabilidad de ser elegida (Mertens, 2020).
- **No aleatorio:** Implica la selección basada en criterios como la conveniencia. (Etikan, Musa & Alkassim, 2019)
- **Análisis:** Permite interpretar patrones y significados en los datos. (Saldaña, 2021)
- **Doctrina:** Orienta la interpretación judicial desde una perspectiva académica. (Rodríguez, 2023)
- **Hermenéutica:** Permite comprender las normas más allá de su literalidad. (Conde, 2024)
- **Indicador de variable:** Permiten transformar conceptos abstractos en elementos observables. (Babbie, 2020)
- **Jurisprudencia:** Interpreta el derecho a través de fallos reiterados de los tribunales. (Gómez, Lázaro & Talavero, 2024)
- **Norma:** Regulan conductas sociales y garantizan el orden legal. (Bobbio, 2020)
- **Procedimiento:** Reúne actos procesales secuenciales para aplicar el derecho. (Carnelutti, 2021)

III. METODOLOGÍA

3.1. Nivel, tipo y diseño de investigación

Investigación de nivel descriptivo

Este nivel de investigación se orienta a reconocer y caracterizar un hecho, fenómeno, individuo o grupo, con el propósito de determinar su estructura o comportamiento. Dicho enfoque proporciona hallazgos con una profundidad intermedia en el conocimiento generado (Arias, 2012).

Tipo de investigación cualitativa

Tiene como finalidad profundizar en la comprensión de los fenómenos estudiados a partir de la percepción de los sujetos en su contexto natural. El enfoque cualitativo resulta idóneo cuando se busca conocer la experiencia subjetiva de los individuos o grupos respecto a su entorno, explorando sus opiniones, vivencias y significados. Asimismo, es pertinente cuando el objeto de estudio ha sido escasamente abordado o carece de antecedentes investigativos en un contexto social específico. La investigación cualitativa se inicia a partir de una idea de estudio (Hernández, 2010, p. 364).

Diseño de investigación

Corresponde al conjunto de estrategias utilizadas para recolectar y analizar las variables del estudio.

- **Diseño no experimental:** Se basa en la observación de los fenómenos sin intervención directa sobre las variables, es decir, sin manipularlas ni aplicar estímulos controlados. Los participantes son analizados en su contexto habitual, sin alterar las condiciones preexistentes. Este diseño se subdivide en transversal y longitudinal, dependiendo del período en que se lleve a cabo la investigación (Arias, 2020).
- **Diseño transeccional:** Implica la recopilación de información en un único punto temporal, obteniendo una imagen instantánea del fenómeno en cuestión. Puede presentar alcances exploratorios, descriptivos o correlacionales. Su rasgo distintivo es la ausencia de seguimiento en el tiempo (Manterola, Quiroz, Salazar & García, 2019).
- **Diseño retrospectivo:** Se fundamenta en el análisis de información recopilada sobre eventos ocurridos en el pasado (Hernández, Fernández & Batista, 2010).

3.2. Unidad de análisis

Las unidades de análisis corresponden a los elementos de los cuales se obtiene información y deben ser definidas con precisión, estableciendo a qué sujetos o grupos se aplicará la muestra para obtener datos relevantes (Centty, 2006, p. 69).

De acuerdo con Ñaupas, Mejía, Novoa & Villagómez (2013, p. 211), la selección de estas unidades puede realizarse mediante métodos probabilísticos o no probabilísticos. En la presente investigación, se empleó un muestreo no probabilístico, el cual prescinde del azar y del cálculo de probabilidades. Entre sus variantes se incluyen el muestreo por juicio o criterio del investigador, el muestreo por cuota y el muestreo accidental.

3.3. Variable. Definición y operacionalización

Una variable es una característica, propiedad o cualidad de un objeto o fenómeno que puede adoptar diferentes valores o categorías. Se trata de un concepto abstracto que debe transformarse en dimensiones observables y cuantificables. Los indicadores permiten descomponer las variables en aspectos específicos y medibles (Sánchez, Reyes & Mejía, 2018, p. 125).

La operacionalización consiste en desglosar los conceptos teóricos hasta alcanzar el nivel más concreto y verificable. Este proceso permite identificar manifestaciones del concepto en la realidad, posibilitando su medición, análisis y evaluación (Latorre, del Rincón & Arnal, 2005).

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

- **Técnica:** Conjunto de estrategias y recursos empleados para la aplicación del método de investigación. Se define como el conjunto de procedimientos y normas que rigen el uso de los instrumentos de recolección de datos (Sánchez, Reyes & Mejía, 2018).
- **Observación:** Procedimiento mediante el cual se registran, de manera estructurada y sistemática, los hechos, fenómenos o situaciones naturales o sociales en función de los objetivos del estudio (Arias, 2012).
- **Análisis de contenido:** Estrategia cualitativa y descriptiva que examina documentos y materiales escritos o audiovisuales con el propósito de convertirlos en información analizable e interpretable. Este método permite clasificar los datos en categorías establecidas por el investigador, pudiendo

incluir textos, entrevistas, imágenes, canciones y otros formatos (Sánchez, Reyes & Mejía, 2018).

- **Instrumento:** Medio utilizado dentro de una técnica de recolección de datos. Puede adoptar la forma de guías, manuales, cuestionarios, pruebas estandarizadas o herramientas especializadas (Sánchez, Reyes & Mejía, 2018).

3.5. Método de análisis de datos

De acuerdo con Hernández, Fernández y Baptista (2018), el método de análisis de datos consiste en el proceso sistemático mediante el cual se organizan, examinan e interpretan los datos obtenidos en una investigación, con el propósito de responder a los objetivos planteados y generar conocimiento basado en evidencia.

Los datos se recolectarán del proceso, tomando en cuenta los puntos señalados en los objetivos específicos, posteriormente serán organizados de manera ordenada, siempre en atención a los objetivos específicos. La presentación de los resultados, probablemente se presente en cuadros y con texto. Para el reconocimiento de estos datos en el texto del proceso, se utilizará las bases teóricas.

3.6. Aspectos éticos

Este estudio se desarrollará en estricto cumplimiento de los principios éticos que regulan la investigación científica, conforme al reglamento de integridad científica. Dichos principios garantizan la protección de los participantes, la transparencia en el proceso investigativo y el respeto por la propiedad intelectual.

3.6.1. Principios éticos aplicados en la investigación

1. **Respeto y protección de los derechos de los participantes:** Se asegurará que todas las personas involucradas sean tratadas con dignidad, respetando su

autonomía. Para ello, se obtendrá su consentimiento informado y se garantizará la confidencialidad de sus datos personales.

2. **Beneficencia:** Se buscará promover el bienestar de los participantes, procurando generar un impacto positivo con la investigación. Se adoptarán medidas para maximizar los beneficios y minimizar cualquier posible riesgo.
3. **No maleficencia:** Se evitará causar daño o perjuicio a los participantes. Se implementarán estrategias para garantizar que su intervención en el estudio no conlleve consecuencias adversas.
4. **Integridad y honestidad:** La investigación se llevará a cabo con total transparencia, asegurando la veracidad de los datos y evitando cualquier tipo de manipulación, plagio o falsificación de información. Todas las fuentes serán citadas adecuadamente.
5. **Justicia:** Se garantizará un trato equitativo para todos los participantes, sin distinción ni discriminación. Además, se procurará una distribución justa de los beneficios y cargas derivados del estudio.

3.6.2. Respeto por los derechos de autor y propiedad intelectual

El presente trabajo respetará las normativas vigentes en materia de propiedad intelectual. Todas las referencias utilizadas serán debidamente citadas, conforme a los estándares académicos aplicables. Se evitará cualquier forma de plagio, asegurando la originalidad del contenido (Redalyc, 2022).

3.6.3. Veracidad del contenido

El desarrollo de esta investigación se fundamentará en información verificada y respaldada por fuentes confiables. Se garantizará la objetividad en el análisis y presentación de los resultados, evitando cualquier manipulación de datos. (Redalyc, 2022).

IV. RESULTADOS

Cuadro 1

Hechos que dieron origen a la sentencia 1º instancia

HECHOS	DETALLES
Celebración de contrato de Alquiler	La propietaria celebro un contrato de alquiler de arrendamiento con el demandado lo cual le generaría una contraprestación.
Incumplimiento de la contraprestación	Mediante Carta Notarial remitida al demandado se le requirió para que en un plazo de 15 días útiles cumpla con ejecutar su obligación. Sino resolvería el contrato automáticamente. Art.1429 CC.
Demanda por Desalojo	El accionante interpone demanda de desalojo por incumplimiento de contraprestación.
Fallo 1ra Instancia	Declarando Fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria.

Lectura: el cuadro 1 se puede observar los hechos que dieron origen a la controversia.

Cuadro 2

Fundamentación Jurídica que dieron origen a la demanda por Desalojo

F. JURÍDICA	DETALLES
ART. 923 CC	Conforme al cual la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.
ART. 911 CC	Que establece claramente que la posesión precaria es la que se ejerce sin titulo alguno o la que se tenía ha fenecido.
ART. 585 CC	Según el cual la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso Sumarísimo.
ART. 586 CC	Del cual se infiere que puede demandar el desalojo, entre otros, el propietario y que puede ser demandado, entre otros, el precario ocurre en el caso de autos.

Lectura: el cuadro 2 revela la fundamentación jurídica que dio origen a la demanda.

Cuadro 3
Vía Procedimental

VÍA	DETALLE
PROCESO SUMARÍSIMO	La demanda se tramita en la vía de Proceso Sumarísimo, conforme al artículo 546° del Código Procesal Civil.

Lectura: el cuadro 3 revela la vía procedimental donde se solicitó la demanda.

Cuadro 4
Fijación de los Puntos Controvertidos

PUNTOS CONTROVERTIDOS	DETALLES
DEMANDANTE	Determinar, si la parte demandante ostenta título para solicitar el desalojo por ocupante precario a la parte demandada.
DEMANDADO	Determinar, si la parte demandada ocupa el inmueble materia de litis en calidad de ocupante precario, sin título alguno o el que tenía ha fenecido.

Lectura: en el cuadro 4 se puede observar la fijación de los puntos controvertidos.

Cuadro 5
Sentencia de la Primera Instancia

DECISIÓN	FALLO
JUEZ	Declarando Fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, en consecuencia, se dispone que la parte demandada cumpla con entregar el inmueble, a la parte demandante.

Lectura: el cuadro 5 revela la sentencia de 1era instancia.

Cuadro 6

Sentencia de la Segunda Instancia

DECISIÓN	FALLO
JUEZES SUPERIORES	Confirmaron la Sentencia de 1era Instancia, Declarando Fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, en consecuencia, se dispone que la parte demandada cumpla con entregar el inmueble, a la parte demandante.

Lectura: en el cuadro 6 se puede observar la sentencia de 2da instancia.

V. DISCUSIÓN

El presente trabajo de investigación analiza el proceso judicial de desalojo por ocupación precaria seguido ante el Vigésimo Tercer Juzgado Civil de Lima, en el expediente N.º 5273-2020. El caso gira en torno a un contrato de arrendamiento suscrito entre un propietario de un inmueble y un arrendatario, cuyo incumplimiento en el pago de las rentas motivó la resolución del contrato y posterior demanda de desalojo.

El demandante, en su calidad de propietario del inmueble ubicado en el distrito de Breña, Lima, solicitó judicialmente la restitución del predio. A pesar de los alegatos del demandado sobre la vigencia del contrato y la falta de legitimidad del actor, el juzgado determinó que el título que amparaba la posesión había fenecido, configurándose así una ocupación precaria conforme al artículo 911º del Código Civil.

La sentencia de primera instancia fue apelada, alegando vicios procesales y falta de valoración de los medios probatorios. Sin embargo, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima confirmó la sentencia, concluyendo que el demandante estaba legitimado para accionar y que la parte demandada no ostentaba título vigente que justificara su posesión del inmueble.

VI. CONCLUSIONES

1. Del análisis del expediente N.º 05273-2020-0-1801-JR-CI-23, se concluye que la pretensión de desalojo fue debidamente sustentada en la acreditación del derecho de propiedad del demandante, constituyendo este un título legítimo que habilita el ejercicio de acciones posesorias conforme al artículo 920º del Código Civil. Asimismo, se evidenció que la resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento del demandado fue ejecutada conforme a las previsiones legales, dejando sin efecto el título que justificaba la ocupación. Ello justifica jurídicamente la demanda interpuesta y configura una situación de posesión precaria.
2. En el proceso judicial se acreditó, mediante prueba documental y pericial, la calidad de propietario del actor, la existencia del contrato de arrendamiento y la comunicación de su resolución. También se comprobó que el demandado persistió en la ocupación del inmueble pese a la pérdida del título que originalmente legitimaba su posesión. Estos elementos fueron considerados válidamente por ambas instancias jurisdiccionales, que realizaron una adecuada valoración probatoria conforme a los principios de inmediación y razonabilidad.
3. La sentencia de primera instancia, luego confirmada por la Sala Superior, se sustentó en una interpretación coherente del artículo 911º del Código Civil, que establece la figura del ocupante precario. La resolución judicial no solo valoró adecuadamente las pruebas, sino que además cumplió con los principios de motivación suficiente y congruencia procesal. En consecuencia, se reconoció el derecho del propietario a recuperar la posesión del bien, reforzando el principio de tutela jurisdiccional efectiva y la protección constitucional del derecho de propiedad.

VII. RECOMENDACIONES

1. Sensibilizar a los propietarios sobre la importancia de redactar contratos de arrendamiento con cláusulas claras, precisas y detalladas en cuanto a plazos, condiciones de renovación y causales de resolución es esencial para prevenir controversias futuras. Una redacción rigurosa no solo protege los intereses de ambas partes, sino que también facilita una defensa jurídica sólida ante eventuales incumplimientos.
2. Difundir la práctica de actuar con diligencia frente a los incumplimientos contractuales, como el retraso en el pago de rentas, es clave para una gestión eficiente del arrendamiento. El arrendador debe emitir comunicaciones formales, como cartas notariales, de manera oportuna, asegurándose de conservar toda la documentación pertinente, ya que esta servirá como prueba fundamental en un eventual proceso judicial.
3. Socializar el uso de mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como la conciliación extrajudicial, resulta conveniente antes de iniciar un proceso judicial. Si bien no siempre garantizan una solución efectiva, estos medios reflejan la disposición al diálogo y el respeto a las exigencias legales que anteceden a la judicialización, contribuyendo a una cultura jurídica más preventiva y menos litigiosa.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Aguilar, A. (2008). Derecho de los bienes: patrimonio, derechos reales, posesión y registro público. México: Editorial Miguel Ángel Porrúa. Recuperado de <https://www.editorialmiguelangelporrua.mx>

Arias, F. (2012). El proyecto de investigación: Introducción a la metodología científica (sexta edición).

Arias, J. (2020). Proyecto de tesis: Guía para la elaboración (1.^a ed.). Perú. https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w26022w/Arias_S2.pdf

Arias, M. (2011). Exégesis del Código Civil peruano de 1984: Derechos reales (Tomo III). Lima: Normas Legales. <https://lpderecho.pe/clases-posesion-codigo-civil/>

Aucaylle, A. (2020). Pasión por el derecho. Recuperado de <https://lpderecho.pe/proceso-desalojo-ocupacion-precaria-afecta-derecho-debido-proceso-cuando-demandado-alega-usucapion-analisis-iv-casatorio-pleno-civil/>

Barrios, B. (2018). Teoría de la sana crítica. http://www.academiadederecho.org/upload/biblio/contenidos/Teoria_de_la_sana_critica_Boris_Barrios.pdf

Bisquerra, R. (2004). Metodología de la investigación educativa. Editorial La Muralla.

Cabanellas, G. (2003). Diccionario enciclopédico de derecho usual (Tomo VII). https://lpderecho.pe/sentencia-proceso-civil-naturaleza-clases-requisitos-partes/#_ftn6

Cal Laggiard, M. (2010). Principio de congruencia en los procesos civiles. <https://revistas.um.edu.uy/index.php/revistaderecho/article/view/677/777>

Campos, M. (2017). Bienes y derechos reales. México, D.F.: IURE Editores. <https://elibro.net/es/ereader/uladech/40193?page=42>

Canavi, R. (2017). ¿Qué es una resolución judicial? Un breve estudio analítico para el derecho procesal civil peruano. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/19762/19822>

Carretero, C., & Fuentes, J. (2019). La claridad del lenguaje jurídico. Revista del Ministerio Fiscal, 08(7-40). <https://repositorio.comillas.edu>

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

Centty, D. (2006). Manual metodológico para el investigador científico. Facultad de Economía de la U.N.S.A. Arequipa: Nuevo Mundo Investigadores & Consultores. <https://www.eumed.net/libros-gratis2010e/816/index.htm>

Chiovenda, G. (1954). Instituciones de derecho procesal civil (Vol. I, pp. 215-216). Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado. https://lpderecho.pe/sentencia-proceso-civil-naturaleza-clases-requisitos-partes/#_ftn6

Congreso de la República del Perú. (1993). Código Procesal Civil del Perú. El Peruano.

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

Devis, H. (1984). Teoría general del proceso. Buenos Aires: Universidad.

Ezquiaga, F. (2012). La motivación de las decisiones judiciales en el Derecho peruano. https://www.mpf.n.gob.pe/escuela/contenido/actividades/docs/3316_lectura_3_la_motivacion_de_las_decisiones_judiciales_ezquiaga_2012.pdf

Ferreira de la Rua, A., & Rodríguez, M. (2009). Manual del derecho procesal civil. Argentina: Alveroni.

Florencia, M. (2020). Los desalojos en los Nuevos Asentamientos Urbanos (NAU) de la ciudad de Buenos Aires. Argentina (Tesis de Maestría). Universidad FLACSO Argentina.

Gonzales, G. (2016). Proceso de desalojo y posesión precaria (tercera edición). Lima: Jurista Editores.

Gonzales, G. (s.f.). La posesión precaria, en síntesis (y réplicas contra los positivistas radicales). Actualidad Jurídica.

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/025099804dde7c7689bfdbcdee6548b3/1.+Tema+I.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=025099804dde7c7689bfdbcdee6548b3>

Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). Metodología de la investigación (sexta edición). México. McGraw-Hill.

Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2018). Metodología de la investigación (sexta edición.). México. McGraw-Hill.

Hernández, R. (2022). Fundamentos de metodología de la investigación (séptima edición). México. McGraw-Hill.

Iglesias, S. (2015). La sentencia en el proceso civil. España: Dykinson.

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

Latorre, C., del Rincón, D., & Arnal, J. (2005). Operacionalización de conceptos y variables. Universidad de Barcelona, España.

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

López, J. (2022). Desalojo por ocupación precaria en el distrito de Villa El Salvador, 2022 (Tesis de grado). Universidad Peruana de las Américas.

Manterola, C., Quiroz, G., Salazar, P., & García, N. (2019). Metodología de los tipos y diseños de estudio más frecuentemente utilizados en investigación clínica. Revista Médica Clínica Las Condes.

Monroy, J. (2016). Fundamentos del proceso civil. Editorial Gaceta Jurídica.

Redalyc. (2022). Entre la ética en la investigación y la propiedad intelectual: Prácticas anti-universitarias con relevancia para el Derecho de Autor. Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25744733003>

Redalyc. (2023). La ética en la investigación. Red de Revistas Científicas de América Latina y el Caribe, España y Portugal. Recuperado de <https://www.redalyc.org>

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

A N E X O S

ANEXO 1. MATRIZ DEFINICIÓN Y OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE

Título	Variable en estudio	Definición conceptual	Definición operacional
			Indicadores de la variable
CARACTERIZACIÓN DEL PROCESO SUMARÍSIMO SOBRE DESALOJO (OCUPACIÓN PRECARIA); EXPEDIENTE N° 05273-2020-0-1801-JR-CI-23; DISTRITO JUDICIAL DE LIMA. MAYO 2025	Caracterización del proceso sumarísimo sobre Desalojo (ocupación precaria).	El desalojo por ocupación precaria es una acción judicial que permite al propietario o legítimo poseedor de un bien inmueble recuperar su posesión de una persona que lo ocupa sin título válido o con un título que ha perdido su eficacia. De acuerdo con el artículo 911 del Código Civil Peruano, se considera poseedor precario a aquel que detenta un bien sin derecho alguno o sin título que justifique su posesión (Código Civil del Perú, 1984).	Hechos que sustentan la pretensión planteada. Hechos probados. Fundamentos y la decisión adoptada en primera instancia. Pretensión recursal y los fundamentos que sustentan el recurso de apelación. Fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia.

ANEXO 2. Matriz de coherencia lógica

TÍTULO	PROBLEMA	OBJETIVOS	METODOLOGÍA
CARACTERIZACIÓN DEL PROCESO SUMARISIMO SOBRE DESALOJO (OCUPACIÓN PRECARIA); EXPEDIENTE N° 05273-2020-0-1801-JR-CI-23; DISTRITO JUDICIAL DE LIMA. MAYO 2025	General	General	Tipo
	¿Qué elementos caracterizan al proceso sobre desalojo, en el expediente N° 05273-2020-0-1801-JR-CI-23; Distrito Judicial de Lima Mayo 2025?	Conocer los elementos que caracterizan al proceso sumarísimo sobre desalojo; en el expediente N° 05273-2020-0-1801-JR-CI-23; Distrito Judicial de Lima Mayo 2025	Cualitativo
	Específicos	Específicos	Nivel
	¿Cuáles son los hechos que sustentan la pretensión planteada?	Identificar los hechos que sustentan la pretensión planteada	Descriptivo simple
	¿Cuáles son los hechos probados?	Identificar los hechos probados	Diseño
	¿Cuáles son los fundamentos y la decisión adoptada en primera instancia?	Identificar los fundamentos y la decisión adoptada en primera instancia.	No experimental Transversal
	¿Cuál es la pretensión recursal y los fundamentos que sustentan el recurso de apelación?	Identificar la pretensión recursal y los fundamentos que sustentan el recurso de apelación.	Técnica: Observación y análisis de contenido Instrumento: Guía de observación
	¿Cuáles son los fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia?	Identificar los fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia	

ANEXO 3: INSTRUMENTO DE RECOJO DE DATOS

GUÍA DE OBSERVACIÓN

**CARACTERIZACIÓN DEL PROCESO SUMARÍSIMO SOBRE DESALOJO
(OCUPACIÓN PRECARIA); EXPEDIENTE N° 05273-2020-0-1801-JR-CI-23;
DISTRITO JUDICIAL DE LIMA. MAYO 2025**

1) Recolección de datos sobre: los hechos que sustentan la pretensión planteada

--

2) Recolección de datos sobre: los hechos probados

--

3) Recolección de datos sobre: los fundamentos y la decisión adoptada en primera instancia.

--

4) Recolección de datos sobre: la pretensión recursal y los fundamentos que sustentan el recurso de apelación.

--

5) Recolección de datos sobre: los fundamentos y la decisión adoptada en segunda instancia

--

ANEXO 4. FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO								
Título: CARACTERIZACIÓN DEL PROCESO SUMARÍSIMO SOBRE DESALOJO (OCUPACIÓN PRECARIA); EXPEDIENTE N° 05273-2020-0-1801-JR-CI-23; DISTRITO JUDICIAL DE LIMA. MAYO 2025								
Variable		Relevancia		Pertinencia		Claridad		Observaciones
Características del proceso sumarísimo en el expediente N° 5273-2020-Lima, sobre desalojo (ocupación precaria)		Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	
Indicadores								
1	Hechos que dieron origen al Proceso Sumarísimo sobre Desalojo (ocupación Precaria)	x		x		x		
2	Decisiones adoptadas en primera y segunda instancia	x		x		x		
3	Pretensión y sustento de la demanda de desalojo.	x		x		x		
4	Fundamentos expuestos en la sentencia de primera instancia	x		x		x		
5	Decisión adoptada por la segunda instancia	x		x		x		

Recomendaciones: Aplicar tomando en cuenta las bases teóricas, la observación y el análisis.

Opinión de experto: **Aplicable (x)** -Abg. Jaime Eduardo Ruiz Montañez N° DNI 46300213

Fecha: 20/04/2025



**JAIME EDUARDO
 RUIZ MONTAÑEZ
 ABOGADO
 REG. CAL 98708**

ANEXO 5. Evidencia empírica documental

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA VIGESIMO TERCER JUZGADO CIVIL

23° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : (...)
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : (...)
DEMANDADO : (...)
DEMANDANTE : (...)

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO SIETE

Lima, treinta de julio
del dos mil veintiuno

I.-VISTOS. -

1. ASUNTO:

Resulta de autos que por escrito de fojas cuarenta y nueve a cincuenta y uno, subsanado a fojas setenta y uno, (...) interpone demanda de Desalojo por ocupación Precaria contra (...). a efectos que:

Pretensión Principal: La parte demandada cumpla con desocupar el inmueble ubicado en General Varela N° 466, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima.

2. FUNDAMENTACIÓN FÁCTICA DE LA DEMANDA

Mediante escrito de folios 49 a 51, subsanado a folios 71, la parte demandante fundamenta su escrito de demanda en los siguientes términos:

- Que, con fecha 12 de diciembre de 2018, su señora madre (...) en calidad de copropietaria del inmueble, celebró con el demandado un contrato de arrendamiento que tuvo como objeto el inmueble ubicado en General Varela 466, distrito de Breña, Lima, inscrito en la Partida Registral N° 14008717 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima a cambio de una contraprestación mensual de s/. 4,800 hasta diciembre del 2019 y s/. 5,000 hasta febrero del 2020.
- Que, el incumplimiento de la contraprestación, mediante carta notarial remitida al demandado con fecha 06 de febrero del 2020 se le requirió para que el plazo de quince días útiles cumpla con ejecutar su obligación de pago íntegro de las rentas del contrato inejecutadas, bajo el apercibimiento de resolverse el contrato automáticamente de pleno derecho y sin necesidad de ninguna comunicación ulterior, de conformidad con el artículo 1429 del Código Civil, sin que hay cumplido con lo solicitado en el plazo otorgado, con lo cual el contrato de arrendamiento quedo resuelto de pleno derecho, razón por lo cual solicita la restitución del inmueble de su propiedad.
- En la actualidad el demandado se encuentra en posesión del inmueble objeto de desalojo, pese a que el título en virtud del cual ha ejercido la posesión ha fenecido, por lo cual se invitó al citado emplazado al Centro de Conciliación Extrajudicial APPSA, lo cual no se pudo solucionar el problema por falta de acuerdo, por lo que, habiendo cumplido con agotar los medios extrajudiciales dispuestos por ley, previos a la interposición de la demanda.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:

Ampara su demanda en lo dispuesto en los Artículos 911 y 923 del Código Civil y los Artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil

3. DE LA CONTESTACIÓN DE LA PARTE DEMANDADA

Mediante escrito del 08 de julio del 2021 la parte demandada fundamenta su contestación de demanda en los siguientes términos:

- Señala que no es cierto que se le haya arrendado el inmueble en calidad de copropietaria, lo efectuó en calidad de propietaria, habiendo ignorado hasta la fecha de la invitación a conciliar la existencia de la copropiedad , por consiguiente su vínculo contractual es con la señora (...) y no con el demandante, por lo cual su vínculo contractual con doña (...) respecto del inmueble materia de autos sigue vigente hasta la actualidad, no habiendo adquirido la calidad de ocupante precario.
- Señala que doña (...) mediante carta notarial del 03 de diciembre del 2019, en forma unilateral, sin que hubiera razón que así lo justifique decidió resolver el contrato de arrendamiento del 2018, que los vincula respecto de la propiedad que ocupa y conduce en calidad de inquilino; por tal motivo mediante carta notarial del 09 de diciembre del 2019, dentro del término de ley, dio respuesta a la carta notarial de resolución de contrato de la demandante (...), manifestándole que había efectuado el depósito de la renta y alquiler del inmueble antes del plazo de los 15 días, por lo cual se había extinguido la causal de resolución prevista en el contrato de arrendamiento que los vincula; no habiendo recibido contestación alguna, por lo que la citada carta notarial fue aceptada en todos sus términos, no habiéndose producido y/o incurrido en causal de resolución contractual alguna.
- Sostiene que, pese a no existir causal de resolución de contrato, doña (...) y el demandante (...) le hacen una invitación extrajudicial, habiendo incurrido en causal de nulidad insalvable toda vez que el contrato de arrendamiento no se encuentra resuelto; a la que se suma la participación de una tercera persona con la cual no tiene ninguna relación contractual y vínculo alguno.
- Que no se cumplió con entregarle todo el inmueble 460, sino solo el 466.

4. DEL TRAMITE:

- Admitida a trámite la demanda por Resolución número dos del 01 de junio del 2021, obrante de fojas 74 a 77, en la vía del proceso sumarísimo, se corrió traslado a la demandada; y mediante resolución nro. 04 del 16 de junio del 2021 se tiene por contestada la demanda, señalándose fecha para audiencia única para el día 23 de julio del 2021 a las 11:00 horas a través de la plataforma virtual de Google Meet en el enlace meet.google.com/rxo-utgf-tub. Mediante Acta de

fecha 23 de julio del 2021, se lleva a cabo la Audiencia Única, mediante la cual se declara saneado el proceso, se fijan los puntos controvertidos y se admiten los medios probatorios ofrecidos por las partes procesales y se oralizan los alegatos de ley, quedando los actuados para sentenciar. -

II.- CONSIDERANDO:

PRIMERO: El proceso judicial es un instrumento concebido por el ordenamiento jurídico con la finalidad de resolver un conflicto intersubjetivo de intereses con sujeción a un debido proceso y mediante la expedición de una sentencia motivada y razonablemente justa. En este sentido, *el inciso 3 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado reconoce a su vez, como principio y derecho de la función jurisdiccional, la observancia del debido proceso como instrumento de tutela de los derechos subjetivos que involucran dos expresiones: una sustantiva y otra formal; la primera se relaciona con los estándares de justicia como son la razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer; y la segunda en cambio se relaciona con los principios y reglas que lo integran, es decir, tiene que ver con las formalidades estatuidas, tales como el juez natural, el derecho de defensa, el procedimiento preestablecido por ley y la motivación que dada su preponderancia dentro del Estado Constitucional de Derecho ha sido reconocida a su vez en forma independiente también como principio y derecho de la función jurisdiccional por el inciso 5 del mismo artículo 139.*

SEGUNDO: TUTELA JURISDICCIONAL Y DEBIDO PROCESO.- Para el presente caso se deberá tomar en consideración que conforme lo dispone el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil: “Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”; asimismo, “El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivo los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia”, según lo dispuesto por el artículo III del Título Preliminar de la norma adjetiva citada.

TERCERO: Por otro lado, en materia procesal civil el Derecho a la Prueba aparea la posibilidad de postular, dentro de los límites y alcances que la Constitución y las Leyes reconocen, los medios probatorios pertinentes para justificar los argumentos que el justiciable esgrime a su favor. Por ello, no se puede negar la existencia del derecho fundamental a la prueba. Constituye un derecho básico de los justiciables producir la prueba relacionada con los hechos que configuran su pretensión o su defensa. Según este derecho, las partes o un tercero legitimado en un proceso o procedimiento tiene el derecho de producir la prueba necesaria con la finalidad de acreditar los hechos que configuran su pretensión o defensa.

CUARTO: Resulta útil indicar además, respecto al derecho a la prueba, que se trata, pues, de un derecho complejo cuyo contenido está determinado: “(...) *Por el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideran necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado (...)*¹”; en atención a lo indicado precedentemente el artículo 197 del Código Procesal Civil, prescribe que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustenten su decisión.

ANALISIS DE LA CONTROVERSIA:

QUINTO: En mérito a la controversia materia de la presente demanda, en atención al petitorio de la misma, así como de sus fundamentos expuestos, se ha fijado como puntos de controversia, según Acta de Audiencia Única: “**Uno:** Determinar, si la demandante

ostenta título para solicitar el desalojo por ocupante precario a la parte demandada. **Dos:** Determinar, si la parte demandada (...) ocupa el inmueble materia de litis en calidad de ocupante precario, sin título alguno o el que tiene a fenecido.

SEXTO: Ahora bien, en mérito a las alegaciones efectuadas por la parte demandante, quien señala que la emplazada posee el bien sub litis en calidad de poseedor precario; al respecto debe indicarse que la posesión precaria “*es la que se ejerce de facto o de forma clandestina, sin contar con título que justifique la posesión, entendiéndose como tal a la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante*”². Así mismo “la posesión nace del contacto del hombre con la tierra; exterioriza un estado de hecho”³ en esa misma línea el artículo 911° del Código Civil, precisa que la ocupación precaria de un bien inmueble se configura con la posesión del mismo sin detentar título alguno que justifique dicha posesión o el que se tenía, ha fenecido; siendo ello así, para el presente caso corresponde establecer si la demandada se encuentra en uno de los dos supuestos que prevé la citada norma, para considerarlo precario: **a) Ausencia de título:** Se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno; y, **b) Título fenecido:** El título fenece por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutoria, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, etcétera, esto es, cuando existe ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió la posesión del bien.

SEPTIMO: Que, respecto del precario, cabe precisar que, “específicamente se designa con este nombre a la posesión concedida a otro por alguien con reserva del derecho de revocarla a su voluntad”⁴, “(...) está claro que antes y ahora el precario es un poseedor que goza de la posesión en virtud a una liberalidad, por tolerancia o simple licencia del

concedente, y que está obligado a devolver el bien al primer requerimiento”⁵, siendo así, la precariedad en el uso del inmueble no se determina únicamente por la carencia de un título de propiedad o de arrendamiento, sino que debe entenderse como tal, a la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante, vale decir, que si existe algún elemento que justifique la posesión, ésta tendrá la calidad de título y con ello se desvirtuará toda calificación de precariedad en el poseedor, lo que significa también, que la sola presentación de un título de posesión no enervará la demanda de desalojo por ocupación precaria, si es que de éste no fluyen elementos suficientes que justifiquen dicha posesión⁶.

OCTAVO: Que, la Corte Suprema de Justicia de la República, mediante Sentencia del IV Pleno Casatorio Civil dictada en Sentencia Casatoria número 2195-2011-UCAYALI, de fecha trece de agosto del dos mil doce, ha establecido doctrina jurisprudencial vinculante, respecto a la correcta interpretación del artículo 911° del Código Civil, así como de los artículos 585° y 586° del Código Procesal Civil, es así que, por ejemplo, en el literal b) del fallo ha establecido lo siguiente:

1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.
2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

3. Interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido que por “restitución “del bien se debe de entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente, si es que es propietario o no.
4. Establecer, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.

NOVENO: En cuanto a lo descrito en el considerando precedente, y a fin de resolver los puntos controvertidos, cabe precisar que la parte demandante debe acreditar fehacientemente su calidad de propietario y/o Arrendador con relación al bien sub litis, o en todo caso la existencia del título válido y suficiente que otorgue el derecho a la restitución del bien, ello de conformidad con los artículos 585° y 586° del Código Procesal Civil; en ese sentido, la parte demandante adjunta y acredita su propiedad respecto al inmueble ubicado en General Varela N° 466, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, según consta del asiento C00001 de la Partida Registral 07025336 donde se advierte “*Sucesión Intestada: Su cónyuge supérstite (...) y sus hijos MARIA (...) y (...); adquieren la totalidad de derechos y acciones que pertenecían al causante RAUL (...), fallecido el 06/11/2017, por ser declarados herederos en la Partida N° 14008717 del Registro de Sucesión Intestada de Lima*”; por tanto, **se encuentra acreditado que el demandante ostenta la calidad de co-propietario del bien inmueble materia de litis**, por todo ello se encuentra legitimado para demandar conforme el Artículo 586 del Código procesal Civil, correspondiendo ahora verificar si la parte emplazada posee el bien justificando su posesión en la existencia de título válido que resulte oponible al de la demandante, siendo que, conforme lo señala la parte demandada en su contestación: “*que doña (...) mediante carta notarial del 03 de*

diciembre del 2019, en forma unilateral, sin que hubiera razón que así lo justifique decidió resolver el contrato de arrendamiento del 2018, que los vincula respecto de la propiedad que ocupa y conduce en calidad de inquilino; por tal motivo mediante carta notarial del 09 de diciembre del 2019, dentro del término de ley, dio respuesta a la carta notarial de resolución de contrato de la demandante (...), manifestándole que había efectuado el depósito de la renta y alquiler del inmueble antes del plazo de los 15 días, por lo cual se había extinguido la causal de resolución prevista en el contrato de arrendamiento que los vincula; no habiendo recibiendo contestación alguna, por lo que la citada carta notarial fue aceptada en todos sus términos, no habiéndose producido y/o incurrido en causal de resolución contractual alguna”.

Cabe precisar que conforme lo prevé el artículo 979 del Código Civil: “Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley.” En tal sentido, el demandante ostenta la calidad de co-propietario y puede demandar la presente acción en dicha condición, no siendo un tercero como señala el demandado, asimismo se aprecia del contrato de arrendamiento del 12 de diciembre del 2018 celebrado entre la otra co-propietaria (...) en calidad de arrendadora y (...) en calidad de arrendatario, que el plazo de duración del mismo es de un año forzoso, el cual empezaba el 27 de diciembre del 2018 y vencía el 26 de diciembre del 2019, el mismo que se extendía automáticamente renovado sin que medie comunicación alguna, apreciando que mediante carta notarial del 03 de febrero del 2020 corriente a fojas 2 y 3 dicha co-propietaria solicita el pago del saldo de la renta correspondiente al mes de octubre y las rentas íntegras correspondientes a los meses de noviembre a diciembre del 2019 y enero del 2020 en el plazo de 15 días, señalando que si al vencimiento del plazo no ha cumplido con lo solicitado, se tiene por resuelto el contrato, asimismo de folios 5 a 9 obra la Carta Notarial en la que la citada copropietaria da respuesta a la Carta Notarial del demandado, señalando dicha copropietaria que se ratifica en su Carta Notarial del 05 de febrero del 2020 por el incumplimiento del pago de rentas, al respecto el demandado con sus Cartas Notariales las cuales no adjuntan los recibos por las rentas impagas ni ha adjuntado tampoco los recibos de pago que acrediten que no se encuentra incurso en la causal de resolución del contrato prevista en la cláusula 10.1.a) del citado Contrato de Arrendamiento, la cual

señala: “ La Arrendadora queda facultada para resolver de pleno derecho el presente contrato previo aviso mediante una comunicación no mayor a (15) quince días a el Arrendatario en los siguientes casos: a) Incumplimiento por parte de El Arrendatario en el pago de la renta mensual correspondiente a dos (2) períodos.”, lo cual se hizo conforme a las Cartas Notariales obrantes en autos ya descritas líneas arriba.

Asimismo, respecto a lo alegado por el demandado que no se le entregó la cochera signada con la numeración 460, cabe precisar que la presente demanda, así como el Contrato de Arrendamiento es por el inmueble con la numeración 466 y no 460.

Por todo ello, el citado demandado no ha acreditado con documento alguno encontrarse en posesión del bien bajo un título válido o que acredite su titularidad respecto de éste. Siendo ello así, y tal como se expone en el Precedente vinculante tiene la condición de precaria la persona que ocupe un inmueble ajeno sin pago de renta o sin título para ello, teniendo legitimidad para obrar pasiva todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, quedando así resueltos los puntos controvertidos; por lo que, en atención a los considerandos que anteceden, resulta procedente amparar la pretensión de la parte demandante.

DECIMO: Habiéndose valorado los medios probatorios conjuntamente y en la forma prevista por el artículo 197 del Código Procesal Civil, las demás pruebas actuadas no enervan ni modifican los considerandos precedentemente expuestos.

III. DECISIÓN:

La señora Jueza del Vigésimo Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, con criterio de conciencia y administrando justicia a nombre de la Nación;

FALLA:

- i) Declarando **FUNDADA** la demanda de **DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA** seguida por (...) contra (...), en consecuencia, se dispone que la parte (...) cumpla con entregar el inmueble ubicado en General Varela N° 466,

distrito de Breña, Provincia y Departamento de Lima, a la parte demandante dentro de seis días de notificado, con costas y costos. -

- ii) Consentida y/o ejecutoriada que sea la presente, cúmplase en sus propios términos. **NOTIFIQUESE. -**

TERCERA SALA CIVIL

Expediente N° (...)

Demandante: (...)

Demandado : (...)

**Materia : Desalojo por ocupación
precaria**

RESOLUCIÓN N°05

Lima, veintiuno de diciembre
de dos mil veintiuno. -

VISTOS: *En audiencia de vista del día 21 de diciembre del año en curso, y con la votación de la fecha, interviniendo como ponente la señora jueza superior (...), se emite la siguiente resolución.*

MATERIA DEL RECURSO:

Es materia de impugnación la sentencia contenida en la resolución número siete de fecha treinta de julio de dos mil veintiuno¹, que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en consecuencia, se dispone que la parte demandada (...) cumpla con entregar el inmueble ubicado en General Varela N° 466, distrito de Breña, Provincia y Departamento de Lima, a la parte demandante dentro de seis días de notificado, con Costas y costas.

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La parte emplazada en su escrito de apelación de fecha *diez de agosto de dos mil veintiuno*² *precisa como agravios:*

1.- Al expedir sentencia el Juzgado ha incurrido en error de hecho y de derecho en el Numeral I, punto 1. Fundamentación Fáctica de la demanda por cuanto no precisa ni detalla en que parte del Contrato de Arrendamiento participa y/o interviene el demandante para que pueda legitimar su acción; habiéndose con ello contravenido el orden jurídico e incurrido en causa Insalvable de nulidad de acto procesal al no haberse calificado debidamente la demanda.

2.- Al expedir sentencia el Juzgado incurre en error de hecho y de derecho al no tomar en cuenta para nada los argumentos, fundamentos y medios probatorios de la contestación de la demanda, tan solo se limita a mencionar los argumentos y no valorarlos ni analizarlos, lo que contraviene el ordenamiento jurídico.

3.- El Juzgado incurre en error de hecho y de derecho en el Numeral II.- Considerando al no determinar si existe una relación jurídica valida o no, no precisado ni valorado debidamente el Contrato de Arrendamiento que contiene una Cláusula expresa de renovación automática no habiéndose establecido si real y efectivamente se resolvió el contrato de arrendamiento; más cuando el mismo Juzgado acepta como hecho concreto la existencia del citado Contrato de Arrendamiento. La sentencia le ocasiona perjuicios materiales por cuanto se afecta su derecho a la posesión del inmueble que ocupa y conduce en calidad de inquilino, siendo su pretensión que el Superior Jerárquica revoque la sentencia y reformándola la declare infundada e improcedente.

ANTECEDENTES.

1.- Demanda.

Por escrito del 14 de agosto de dos mil veinte³, subsanado por escrito del 15 de marzo de 2021 a páginas 71, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra (...), solicitando el desalojo del inmueble ubicado en General Varela N° 466, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima.

Fundamentos fácticos de la demanda.

La parte actora sostiene que, con fecha 12 de diciembre de 2018, su señora madre (...) en calidad de copropietaria del inmueble, celebró con el demandado un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en General Varela 466, distrito de Breña, Lima, inscrito en la Partida Registral N° 14008717 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima a cambio de una contraprestación mensual de S/. 4,800 hasta diciembre del 2019 y S/. 5,000 hasta febrero del 2020. Ante el incumplimiento de la contraprestación, mediante Carta Notarial remitida al demandado con fecha 06 de febrero del 2020 se le requirió para que el plazo de quince días hábiles cumpla con ejecutar su obligación de pago íntegro de las rentas del contrato inejecutadas, bajo el apercibimiento de resolverse el contrato automáticamente de pleno derecho y sin necesidad de ninguna comunicación ulterior, por lo cual el contrato de arrendamiento quedó

resuelto de pleno derecho, razón por lo cual solicita la restitución del inmueble de su propiedad. Agrega, que en la actualidad el demandado se encuentra en posesión del inmueble objeto de desalojo, pese a que el título en virtud del cual ha ejercido la posesión ha fenecido, por lo cual se invitó al citado emplazado al Centro de Conciliación Extrajudicial APPSA, no pudiendo solucionar el problema por falta de acuerdo, por lo que, ha cumplido

con agotar los medios extrajudiciales dispuestos por ley, previo a la interposición de la presente demanda.

2.- Contestación de demanda:

Mediante escrito del ocho de julio de dos mil veintiuno⁴, el emplazado contesta la demanda manifestando que, no es cierto que la señora (...) le haya arrendado el inmueble en calidad de copropietaria, sino que lo efectuó en calidad de propietaria, habiendo ignorado hasta la fecha de la invitación a conciliar la existencia de la copropiedad, por consiguiente, su vínculo contractual es con la señora (...) y no con el demandante, no habiendo adquirido la calidad de ocupante precario. Señala, que la mencionada mediante Carta Notarial del 03 de diciembre del 2019, en forma unilateral, sin que hubiera razón que así lo justifique decidió resolver el contrato de arrendamiento del año 2018, que los vincula respecto de la propiedad que ocupa y conduce en calidad de inquilino; por tal motivo mediante Carta Notarial del 09 de diciembre del 2019, dentro del término de ley, dio respuesta a la Carta Notarial de resolución manifestándole que había efectuado el depósito de la renta y alquiler del inmueble antes del plazo de los 15 días, por lo cual, se había extinguido la causal de resolución prevista en el contrato de arrendamiento que los vincula; no habiendo recibido contestación alguna, por lo que la citada carta notarial fue aceptada en todos sus términos, no habiéndose producido y/o incurrido en causal de resolución contractual alguna. Sostiene que, pese a no existir causal de resolución de contrato, doña (...) y el demandante (...) le hacen una invitación extrajudicial, habiendo incurrido en causal de nulidad insalvable toda vez que, el contrato de arrendamiento no se encuentra resuelto; a la que se suma la participación de una tercera persona, con la cual no tiene ninguna relación contractual y vínculo alguno. Además, no se cumplió con entregar la cochera signada con la numeración 460, sino solo el inmueble con la numeración 466.

3.- Audiencia Única virtual:

En audiencia única virtual de fecha veintitrés de julio del año dos mil veintiuno⁵, se fijó los siguientes puntos controvertidos:

- Determinar, si la demandante ostenta título para solicitar el desalojo por ocupante precario a la parte demandada.
- Determinar, si la parte demandada (...) ocupa el inmueble materia de litis en calidad de ocupante precario sin título alguno o el que tiene a fenecido.

4.- Sentencia de primera instancia.

Por sentencia contenida en la resolución número siete de fecha treinta de julio de dos mil veintiuno, se declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en consecuencia, se dispone que la parte demandada (...) cumpla con entregar el inmueble ubicado en General Varela N° 466, distrito de Breña, Provincia y Departamento de Lima, a la parte demandante dentro de seis días de notificado, con costas y costos.

CONSIDERANDOS.

Primero:

Por resolución número uno, de fecha veintiséis de noviembre del año en curso, el Superior Colegiado continua con la tramitación de los presentes actuados a mérito de lo dispuesto en el Reglamento del *Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral, Manual de Organización y Funciones del Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral y el Protocolo de Actuación para el Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral de esta Corte Superior de Justicia*, aprobados mediante Resolución Administrativa N° 31 0-2019-CE-PJ, publicado en el diario oficial “*El Peruano*” con fecha 10 de agosto de 2019, en lo que resulte aplicable.

Segundo:

En el caso de autos y estando a la materia controvertida, corresponde al Colegiado, *en vía de revisión*, verificar si a la parte demandante le

asiste el derecho de desalojo que alega sobre su propiedad, y si la parte demandada ocupa el mismo inmueble sin título o el que tenía ha fenecido; así como pronunciarse, además, sobre los agravios de la parte que recurre la sentencia de primera instancia, actuando de conformidad con el literal 2.2 del numeral 7.1. del Procedimiento de Actuación de la Sala Superior del Módulo Corporativo de Litigación Oral, aprobado por la Resolución Administrativa N° 015-2020-P-CE-PJ, *por lo que se procedió a fijar las siguientes cuestiones controvertidas:*

- *Determinar si el juzgado ha incurrido en error al no verificar si existe una relación jurídica válida, ya que, no habiendo interpuesto la demanda (...) quien de conformidad con nuestro ordenamiento sustantivo puede disponer libremente de la propiedad.*
- *Determinar si se ha valorado debidamente el Contrato de arrendamiento que contiene una cláusula expresa de renovación automática, no habiéndose establecido si real y efectivamente se resolvió el contrato de arrendamiento.*
- *Determinar si la demandada está obligada a desocupar y restituir el inmueble a favor de la actora.*

Tercero:

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

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

Así como:

*“El artículo 911 establece que la posesión precaria es la que se ejerce si título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. La norma acotada exige que se prueben **dos condiciones copulativas**: que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El “título” a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, ente otros, del bien que detenta, y no nace del solo estado o condición familiar del ocupante, como sería del ser humano, padre, hijo, primo, cónyuge del anterior propietario del bien o del actual, inclusive.”⁶*

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

Cuarto:

De los documentos presentados con la demanda, se advierte los siguientes:

4.1.-) Carta Notarial del 03 de febrero de 2020⁷ y con Certificación notarial del 06 de febrero de 2021, mediante la cual, la copropietaria y madre del demandante, señora (...), le requiere al demandado el pago de la suma de S/. (...) correspondiente al saldo del mes de octubre 2019, y al íntegro de las rentas mensuales de los meses de noviembre y diciembre de 2019 y el mes de enero de 2020, en el plazo de 15 días y bajo apercibimiento de resolverse el contrato de arrendamiento, conforme se aprecia en la siguiente imagen:

4.2.-) Carta Notarial del 18 de febrero de 2020⁸ y con certificación notarial del 22 de febrero de 2021, mediante la cual, la copropietaria señora (...), da respuesta a la carta notarial del demandado de fecha 10 de febrero de 2020, reafirmando en los términos expuestos en la Carta del 05 de febrero de 2020, conforme se aprecia en la siguiente imagen.

4.3.-) Copia de la Partida N° (...) del Registro de Propiedad inmueble⁹, en donde consta inscrito el bien materia de litis, así como se aprecia a los co propietarios del mismo:

4.4.-) El Contrato de Arrendamiento del 12 de diciembre de 2018¹⁰, suscrito por (...), en calidad de propietaria del bien materia de litis y el arrendatario emplazado (...).

Quinto:

Teniendo en cuenta los agravios del recurrente en forma conjunta y las siguientes cuestiones controvertidas:

En cuanto a la primera cuestión controvertida.

Determinar si el juzgado ha incurrido en error al no verificar si existe una relación jurídica válida, ya que, no habiendo interpuesto la demanda (...) quien de conformidad con nuestro ordenamiento sustantivo puede disponer libremente de la propiedad.

Respecto a la relación jurídica procesal válida, la parte demandante acredita su copropiedad sobre el inmueble materia de litis, según se verifica en el asiento (...) del registro de la Propiedad Inmueble, en donde se aprecia inscrita la “Sucesión Intestada: Su cónyuge supérstite (...) y sus hijos (...) y (...); adquieren la totalidad de derechos y acciones que pertenecían al causante (...), fallecido el (...), por ser declarados herederos en la Partida N° (...) del Registro de Sucesión Intestada de Lima”, la misma que ha sido inscrito el 15 de marzo de 2018; por tanto, se encuentra acreditado que el demandante ostenta la calidad de copropietario del bien inmueble materia de litis, por todo ello se encuentra legitimado para demandar conforme el artículo 586¹¹ del Código procesal Civil, en atención a lo dispuesto en el artículo 979 del Código Civil.

“Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley.”

Sexto:

En relación a la segunda cuestión controvertida.

Determinar si se ha valorado debidamente el contrato de arrendamiento que contiene una cláusula expresa de renovación automática, no habiéndose establecido si real y efectivamente se resolvió el contrato de arrendamiento.

Conforme se aprecia del contrato de arrendamiento del 12 de diciembre del 2018 celebrado entre la copropietaria (...) en calidad de arrendadora y (...) en calidad de arrendatario, en la cláusula quinta se aprecia que el plazo de duración es de un año forzoso, el cual empezaba a regir a partir del 27 de diciembre del 2018 y vencía el 26 de diciembre del 2019, el mismo que se entenderá automáticamente renovado sin que

medie comunicación alguna; sin embargo, en la cláusula décima, numeral 10.1, literal a) del contrato aludido, también se aprecia que una las causales de *resolución del contrato, es el incumplimiento por parte del arrendatario en el pago de la renta mensual correspondiente a dos periodos*, conforme se aprecia en la siguiente imagen:

Séptimo:

Por consiguiente, la copropietaria (...) requirió al emplazado el pago del saldo de la renta correspondiente al mes de octubre y las rentas íntegras correspondientes a los meses de noviembre a diciembre del 2019 y enero del 2020 mediante Carta Notarial del 03 de febrero del 2020¹² señalando que, si al vencimiento del plazo de 15 días no ha cumplido con lo solicitado, se tendría por resuelto el contrato; asimismo obra la Carta Notarial de fecha 18 de febrero del 2020¹³ en la que la citada copropietaria da respuesta a la Carta Notarial del demandado, señalando que se ratifica en su Carta Notarial del 05 de febrero del 2020 por el incumplimiento del pago de rentas, y ante el incumplimiento de dicho requerimiento por parte del emplazado, se configura la precitada resolución del contrato.

Octavo:

Debiendo precisar que el demandado alega haber cumplido con el pago requerido y dentro del plazo estipulado, mediante su carta Notarial del 09 de diciembre de 2019¹⁴; empero, dicho pago que alude haber realizado sería de otro requerimiento anterior (Carta Notarial del 03 de diciembre de 2019), entonces, a ello suma también las rentas impagas de los meses de septiembre y octubre de 2019, de los cuales tampoco adjunta los recibos de pago:

Por tanto, se acredita que el emplazado con su actuar renuente en el incumplimiento de los pagos de las rentas de alquiler, se encuentra incurso en la causal de resolución del contrato prevista en la cláusula 10.1.a) del citado Contrato de Arrendamiento, y con las Cartas Notariales del 03 y 18 de febrero del 2020, se ha dado por *resuelto* el contrato de arrendamiento que le daba el título para poseer al emplazado recurrente.

Noveno:

En relación a la tercera cuestión controvertida.

Determinar si la parte demandada está obligada a desocupar y restituir el inmueble a favor de la actora.

Conforme a lo precedentemente expuesto, se encuentra acreditado que al haberse resuelto el contrato de arrendamiento del 12 de diciembre de 2018, por el cual el demandado poseía dicho inmueble, al haber fenecido dicho título, *no ostenta título que justifique su posesión*; en cambio la parte demandante ha acreditado con la Partida N° (...) del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX, Sede Lima, que es el actual propietario registral conjuntamente con su madre (...) y su hermana (...), a mérito de la sucesión de su causante (...).

Décimo:

Consecuentemente, el poseedor que *no tiene un título que justifique su posesión*, se considera ocupante precario, conforme al *precedente vinculante* contenido en la *sentencia del IV Pleno Casatorio Civil* mencionada:

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

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

Por lo que corresponde, que el demandado (...), desocupe y restituya el bien materia de litis al actor y copropietario (...).

Undécimo:

Que, en relación a la alegación del demandado de que el A-quo no habría valorado ni

analizado sus medios de prueba, obviando las alegaciones de su parte; se advierte que el juez si habría valorados todos los medios de prueba conforme lo dispone el artículo 197 del Código Procesal Civil,¹⁵ por lo que el hecho que no esté de acuerdo con lo resuelto en autos, no significa que el A-quo no haya valorado sus medios de pruebas aportados y con ello vulnerado el ordenamiento jurídico, deviniendo en inamparable este agravio.

Duodécimo:

Consecuentemente, se han desvirtuado las alegaciones formulas por el apelante, así como se ha determinado su condición de *precario*, y la *posición habilitante de la parte actora* a fin que se le restituya el bien inmueble materia de desalojo, hechos que han sido plasmados en la sentencia recurrida la que está debidamente motivada y emitida en forma congruente con los hechos y medios de pruebas aportados en autos.

Décimo tercero:

Por consiguiente, teniendo en consideración que la parte recurrente no ha podido contradecir con fundamentos válidos los hechos expuestos en la demanda, por lo que, sus argumentos de apelación en nada enervan la sentencia apelada, por tanto, *la parte demandada no ostenta título alguno que legitime su posesión; y por el contrario la parte demandante ha acreditado ser copropietario del bien materia de desalojo, por lo que tiene derecho a su restitución*, en consecuencia, debe confirmarse la recurrida.

Por las razones expuestas:

CONFIRMARON la sentencia contenida en la resolución número siete de fecha treinta de julio de dos mil veintiuno, que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en consecuencia, se dispone que la parte demandada (...) cumpla con entregar el inmueble ubicado en General Varela N° 4 66, distrito de Breña, Provincia y Departamento de Lima, a la parte demandante dentro de seis días notificado, con costas y costos; notificándose y los devolvieron.

En los seguidos por (...) contra (...), sobre Desalojo por ocupación precaria.

ANEXO 6:

DECLARACIÓN JURADA DE COMPROMISO ÉTICO Y NO PLAGIO

Mediante el presente documento denominado **DECLARACIÓN DE COMPROMISO ÉTICO Y NO PLAGIO** el autor(a) del presente trabajo de investigación titulado: **CARACTERIZACIÓN DEL PROCESO SUMARÍSIMO SOBRE DESALOJO (OCUPACIÓN PRECARIA); EXPEDIENTE N° 05273-2020-0-1801-JR-CI-23; DISTRITO JUDICIAL DE LIMA. MAYO 2025**; declaro conocer las reglas que señala el Reglamento de Investigación de la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote y el Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar grados académicos y títulos profesionales – RENATI; que exigen veracidad y originalidad de todo trabajo de investigación. También declaro que se respeta los principios éticos de: 1) respeto y protección de los derechos de los intervinientes en la fuente documental (se protege los datos sensibles); 2) el principio de integridad y honestidad (que permita la objetividad imparcialidad y transparencia en la difusión responsable de la investigación y 3) el principio de justicia: a través de un juicio razonable y ponderable que permita la toma de precaución y límite de sesgos, así como el trato equitativo con todos los participantes, en lo que es aplicable. Entre otros, también declaro ser respetuoso de los derechos de autor, propiedad intelectual, para el cual se cita las normas APA. En señal de veracidad en calidad de declaración jurada procedo a firmar y estampar mi huella digital y documento de identidad. - Chimbote, mayo del 2025



RUIZ MONTAÑEZ JOHN ALBERTO
ORCID: 0009-0009-2952-7045

CODIGO DE ESTUDIANTE: 6606112092

DNI N° 45156874

ANEXO 7. Evidencias de la ejecución



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters.

RUIZ MONTAÑEZ JOHN ALBERTO
ORCID: 0009-0009-2952-7045

