



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

**CALIDAD DE LAS SENTENCIAS DE PRIMERA Y  
SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR  
OCUPACIÓN PRECARIA; EXPEDIENTE N°  
01101-2016-0-0501-JR-CI-03; DISTRITO JUDICIAL DE  
AYACUCHO-HUAMANGA. 2023.**

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

**AUTOR**

**MISARAYME SOSA, ROMULO EFRAIN  
ORCID: 0000-0002-4384-5359**

**ASESORA**

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

**CHIMBOTE, PERÚ**

**2023**



**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**ACTA N° 0016-068-2024 DE SUSTENTACIÓN DEL INFORME DE TESIS**

En la Ciudad de **Chimbote** Siendo las **21:38** horas del día **16** de **Enero** del **2024** y estando lo dispuesto en el Reglamento de Investigación (Versión Vigente) ULADECH-CATÓLICA en su Artículo 34º, los miembros del Jurado de Investigación de tesis de la Escuela Profesional de **DERECHO**, conformado por:

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

Se reunieron para evaluar la sustentación del informe de tesis: **CALIDAD DE LAS SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA; EXPEDIENTE N° 01101-2016-0-0501-JR-CI-03; DISTRITO JUDICIAL DE AYACUCHO-HUAMANGA. 2023.**

**Presentada Por :**  
(3101151107) **MISARAYME SOSA ROMULO EFRAIN**

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

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

**MERCHAN GORDILLO MARIO AUGUSTO**  
Presidente

**GUIDINO VALDERRAMA ELVIS MARLON**  
Miembro

**LIVIA ROBALINO WILMA YECELA**  
Miembro

**Mgtr. MUÑOZ ROSAS DIONEE LOAYZA**  
Asesor



## CONSTANCIA DE EVALUACIÓN DE ORIGINALIDAD

La responsable de la Unidad de Integridad Científica, ha monitorizado la evaluación de la originalidad de la tesis titulada: CALIDAD DE LAS SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA; EXPEDIENTE N° 01101-2016-0-0501-JR-CI-03; DISTRITO JUDICIAL DE AYACUCHO-HUAMANGA. 2023 Del (de la) estudiante MISARAYME SOSA ROMULO EFRAIN, asesorado por MUÑOZ ROSAS DIONEE LOAYZA se ha revisado y constató que la investigación tiene un índice de similitud de 23% 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, 19 de Junio del 2024



Mgtr. Roxana Torres Guzman  
RESPONSABLE DE UNIDAD DE INTEGRIDAD CIENTÍFICA

## **AGRADECIMIENTO**

### **Agradezco a Dios,**

Por haberme dado la vida y cuidarme y estar día a día conmigo, y así también darme fuerzas para poder culminar todas mis metas.

### **A la universidad,**

Por brindarme el conocimiento necesario para poder ejercer mi profesión, y brindar todo mi conocimiento a la sociedad y ser de apoyo.

*Rómulo Efrain, Misarayme Sosa*

## **DEDICATORIA**

Dedico a mis padres, Juan y Cipriana, por guiarme en el buen camino para poder ser un hombre de éxito, apoyarme en las buenas y en las malas, también agradecer a mi familia y a todas las personas que creyeron en mi para concluir exitosamente mi carrera.

## ÍNDICE GENERAL

Caratula .....	I
Jurado Evaluador .....	II
Reporte turnitin.....	III
Agradecimiento .....	IV
Dedicatoria.....	V
Índice general .....	VI
Índice de resultados .....	X
Resumen .....	XI
Abstract.....	XII
<b>I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....</b>	<b>1</b>
1.1. Descripción del problema .....	1
1.2. Formulación del problema .....	2
1.3. Objetivo general y específicos .....	2
1.4. Justificación .....	3
<b>II. MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>5</b>
2.1. Antecedentes .....	5
2.1.1. Internacionales .....	5
2.1.2. Nacionales .....	5
2.2. Bases teóricas.....	8
<b>2.2.1. El Derecho de posesión .....</b>	<b>8</b>
2.2.1.1. Concepto.....	8
2.2.1.2. La posesion en el Codigo Civil .....	8
2.2.1.3. Clases de posesión.....	9
2.2.1.3.1. Posesión inmediata.....	9
2.2.1.3.2. Posesión mediata.....	9
2.2.1.3.3. Posesión ilegítima de buena fe y posesión ilegítima de mala fe .....	9
2.2.1.3.4. Posesión precaria.....	10

2.2.1.4. Derechos del Poseedor .....	10
2.2.1.4.1. Suma de los plazos posesorios .....	10
2.2.1.4.2. Mejoras.....	10
2.2.1.5. Extinción de la posesión.....	11
<b>2.2.2. El Desalojo .....</b>	<b>11</b>
2.2.2.1. Concepto.....	11
2.2.2.2. Objeto del Desalojo.....	11
2.2.2.3. Clases de Desalojo .....	12
2.2.2.3.1 Desalojo por vencimiento de contrato.....	12
2.2.2.3.2. Desalojo por falta de pago.....	12
2.2.2.3.3. Desalojo derivado del contrato con clausula de allanamiento futuro.....	12
2.2.2.3.4. Desalojo conforme al Decreto legislativo N° 1177.....	13
2.2.2.3.5. Desalojo por ocupación precaria .....	13
2.2.2.3.6. El Desalojo en el Código Civil.....	13
<b>2.2.3. La Posesion .....</b>	<b>13</b>
2.2.3.1. Concepto.....	13
2.2.3.2. Naturaleza jurídica de la posesion.....	14
2.2.3.3. Teoría de la detentación .....	14
<b>2.2.4. Defensa posesoria .....</b>	<b>14</b>
2.2.4.1. Concepto.....	14
2.2.4.2. Defensa posesoria judicial.....	15
2.2.4.3. Defensa posesoria extrajudicial.....	15
2.2.4.4. Mecanismos procesales .....	15
2.2.4.4.1. Interdictos.....	15
2.2.4.4.2. Reivindicación.....	15
<b>2.2.5. La sentencia .....</b>	<b>16</b>
2.2.5.1. Concepto.....	16
2.2.5.2. Naturaleza jurídica de la sentencia.....	17
2.2.5.3. Estructura de la sentencia .....	17

2.2.5.3.1. Parte expositiva .....	17
2.2.5.3.2. Parte considerativa .....	18
2.2.5.3.3. Parte resolutive.....	18
2.2.5.4. Requisitos de la sentencia .....	18
2.2.5.4.1. Formales .....	18
2.2.5.4.2. Congruencia .....	19
2.2.5.4.3. Motivación .....	19
2.2.5.4.4. Exhaustividad.....	20
<b>2.2.6. La prueba.....</b>	<b>20</b>
2.2.6.1. Concepto.....	20
2.2.6.2 Objeto de la prueba .....	20
2.2.6.3. Valoración de la prueba.....	21
2.2.6.4. Diferencia entre prueba y medio de prueba.....	21
2.2.6.5. La carga de la prueba .....	21
<b>2.2.7. El recurso de apelación.....</b>	<b>22</b>
2.2.7.1. Concepto.....	22
<b>2.2.8. El proceso.....</b>	<b>22</b>
2.2.8.1. Concepto.....	22
2.2.8.2. Proceso de desalojo el proceso sumarísimo .....	22
2.2.8.3. Sujetos del proceso.....	23
<b>2.2.9. El proceso sumarísimo.....</b>	<b>23</b>
2.2.9.1. Concepto.....	23
<b>2.2.10. El Desalojo en el cuarto pleno casatorio .....</b>	<b>23</b>
2.2.11. El arrendamiento .....	24
2.2.7.1. Concepto.....	24
2.3. Marco conceptual.....	25
2.4. Hipótesis .....	26
<b>III. METODOLOGÍA.....</b>	<b>27</b>

3.1. Nivel, tipo y diseño de investigación .....	27
3.2. Unidad de análisis .....	28
3.3. Variables. Definición y operacionalización .....	29
3.4. Técnica e instrumentos de recolección de información .....	29
3.5. Método de análisis de datos .....	30
3.6. Aspectos éticos .....	31
<b>IV RESULTADOS.....</b>	<b>28</b>
<b>V. DISCUSIÓN.....</b>	<b>32</b>
<b>VI. CONCLUSIONES.....</b>	<b>38</b>
<b>VII. RECOMENDACIONES .....</b>	<b>39</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>40</b>
<b>A N E X O S .....</b>	<b>45</b>
Anexo 1: Matriz de consistencia .....	46
Anexo 2. Sentencias examinadas – Evidencia de la variable en estudio.....	47
Anexo 3. Representación de la definición. operacionalización de la variable .....	61
Anexo 4: Instrumento de recolección de datos.....	70
Anexo 5. Representación del método de recojo, sistematización de datos para obtener los resultados.....	75
Anexo 6: Declaración jurada de compromiso ético no plagio .....	97
Anexo 7. Evidencias de la ejecución del trabajo .....	98

## ÍNDICE DE RESULTADOS

	Pág.
- <b>Calidad de la sentencia de primera instancia sobre desalojo por ocupación precaria. Tercer Juzgado especializado en lo civil de Huamanga.</b> .....	28
- <b>Calidad de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria. Sala especializada en lo civil de Ayacucho.</b> .....	30

## RESUMEN

El objetivo de la investigación es: Determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 01101-2016-0-0501-JR-CI-03, del Distrito Judicial de Ayacucho – Huamanga. 2023. Es de tipo cualitativo; nivel descriptivo, diseño no experimental, transversal y retrospectivo; las técnicas aplicadas son la observación y el análisis de contenido y el instrumento una lista de cotejo. En los resultados la parte expositiva, considerativa y resolutive de las sentencias de primera y segunda instancia son: muy alta, alta, y muy alta; y alta, muy alta, y alta. En conclusión, ambas sentencias se ubicaron en el rango de muy alta; respectivamente. En el proceso se declaró: fundada la demanda, y se ordenó que los demandados restituyan a favor de los demandantes el bien inmueble, y se haga entrega al demandante.

**Palabras clave:** Desalojo, determinar y sentencia

## ABSTRACT

The objective of the research is: To determine the quality of the first and second instance sentences on eviction for squatting according to the relevant normative, doctrinal and jurisprudential parameters, in case N° 01101-2016-0-0501-JR-CI-03, of the Judicial District of Ayacucho - Huamanga. 2023. It is of qualitative type; descriptive level, non-experimental, transversal and retrospective design; the techniques applied are observation and content analysis and the instrument is a checklist. In the results, the expository, substantive and operative parts of the first and second instance sentences are: very high, high, and very high; and high, very high, and high. In conclusion, both rulings were in the very high range, respectively. In the process, the claim was declared: founded, and the defendants were ordered to return the property in favor of the plaintiffs, and the plaintiffs were ordered to deliver the property to the plaintiff.

**Key words:** Eviction, determination and sentence.

## I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

### 1.1. Descripción del problema

Existen cuatro normas que regulan el proceso de desalojo de las cuales son: (ley 30201 desalojo exprés o rápido, D.L. 1177 proceso único de ejecución de desalojo, ley 30933 procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, proceso de desalojo por ocupación precaria), pero ninguna de ellas logra tener un eficiente y optima solución de proteger a los titulares del derecho a su posesión, ni una adecuada celeridad, en consecuencia a ello se ve un constante abuso por parte de personas inescrupulosas como 2 son muchas veces los arrendatarios que no pagan sus rentas correspondientes a su alquiler y los propietarios terminan perjudicados debido a que el proceso puede llevar años en resolverse. (Córdova, 2017)

Los jueces de la Corte de Lima detallaron que para iniciar una demanda de desalojo primero hay que agotar la fase de conciliación y lograr un acuerdo entre las partes si no hay acuerdo se iniciaría la demanda. “Otro requisito es el señalamiento del domicilio en la demanda y tiene que definirse el predio bien delimitado, incluir un croquis si es posible para que el juez tenga detalles del bien, otro requisito importante es el vínculo de arrendamiento como contratos, medios probatorios que sustente el petitorio de desalojo contrato o demás datos y en la vía sumaria la fundamentación jurídica normas que sustenten el pedido y los hechos cronológicas y ordenados”. (López, 2014)

Macedo (2014) señaló que muchas veces los proceso sufren retrasos por la confusa información sobre los recurrentes y los datos que se consignan. “Hay muchos factores que inciden en la demora de los procesos la falta de valores cuando no hay buena fe”. Finalmente puntualizaron que la experiencia les ha enseñado que los inquilinos ejercen resistencia y realizan maniobras muchas veces por incitación de los abogados, cambian el número del inmueble tapián el acceso y abren otra y generan nuevo número para confundir entonces dificultan un lanzamiento ajenas al Poder Judicial.

De acuerdo a las estadísticas del Poder Judicial en el Perú se dan cuatro casos de desalojo producidos en asentamientos humanos de gran magnitud y otros cuatro ocurren en asociaciones de vivienda, pero en menor magnitud. En ambos casos estos desalojos pueden ocurrir sólo en un distrito. Si hablamos de los otros treinta distritos de Lima y considerando que cada distrito cuenta con una oficina judicial, esto significa que Lima puede tener 120 casos de desalojos por mes y si hablamos del país, basándose en las estadísticas del Poder Judicial, en nivel nacional se dan 1.000 casos por mes de desalojos forzados en áreas de mayor magnitud. Los desalojos, sean los que fueron implementados como los planeados, requieren la atención inmediata y directa de los gobiernos nacionales y locales. (Poder Judicial, 2020)

Según lo publicado por el Centro de Investigaciones Judiciales del Poder Judicial del Perú, en su Colección de la Línea Jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia de la República, sobre infracciones normativas registradas en el periodo 2015 – 2019, se evidencia en la Tabla 1, infracciones a la aplicación del artículo 911 del código civil, del 22%, 19%, 27%, 22% y 18% por cada periodo de investigación respectivamente, así también infracciones por apartamento inmotivado del IV Pleno Casatorio Civil, en un porcentaje de 11%, 10%, 17%, 14% y 18% por los periodos indicados, lo que demuestra la constancia de los problemas interpretativos surgidos en los procesos de desalojo por ocupante precario. (Poder Judicial, 2020)

Similar situación se encontró en el departamento de Ayacucho que durante el periodo del 2018 al 2022 se atendieron 1548 casos de desalojo de los cuales el 60% fueron resueltos y el 40% están en proceso. (Poder Judicial, 2021)

## **1.2. Formulación del problema**

¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo; según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes expediente N° 01101-2016-0-0501-JR-CI-03; Distrito Judicial de Ayacucho – Huamanga. 2023?

## **1.3. Objetivo general y específicos**

### **General**

Determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo; según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes expediente N° 01101-2016-0-0501-JR-CI-03; Distrito Judicial de Ayacucho – Huamanga. 2023

### **Específicos**

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

### **1.4. Justificación**

La elaboración del presente trabajo, es con el propósito de investigar los procesos de desalojo por ocupante precario, porque es una problemática que se viene dando con mayor importancia en los lugares donde las personas aún no cuentan con un título de propiedad o que en su caso no lo hayan formalizado, porque sin éste, no se puede demostrar al verdadero propietario o poseedor, y este es un defecto del cual se aprovechan algunas personas con el animus de apropiarse de una propiedad que no les corresponde. El desalojo se tramita mediante el proceso sumarísimo, por la corta duración del proceso, pero vemos en el Perú los procesos de desalojo demoran algunas veces años, con el siguiente perjuicio a los derechos reales de posesión y propiedad, el principio de pacta sum servanda.

Por ello se requiere normas que protejan el derecho a la posesión de manera más efectiva y justiciera, buscando proteger el tráfico comercial y la función económica que deben desempeñar los contratos de arrendamiento o la de aquellos que ceden la posesión inmediata de un inmueble, como un factor impulsador del desarrollo de la economía de un país, orientado a la construcción de viviendas de arrendamiento, promoviendo la actividad de la construcción que genera el desarrollo de innumerables actividades económicas vinculadas a una importante cantidad de personas involucradas en las diferentes etapas de la construcción y a la vez, que constituye una fuente de ingresos para el erario nacional a través de rentas de

primera o tercera categoría, y tributos municipales, tales como el Impuesto Predial, arbitrios, alcabala, etc.

## **II. MARCO TEÓRICO**

### **2.1. Antecedentes**

#### 2.1.1. Internacionales

Gómez (2014) en Ecuador investigo “La posesión medio para legitimar al dominio” el objetivo fue: Analizar las causas que generan la falta de legalización de la posesión de los bienes inmuebles en los barrios periféricos ilegales del Distrito Metropolitano de Quito, la fuente de recojo de datos estuvo compuesto por: Se emplearan las técnicas de investigación, las referidas a la encuesta como su instrumento el cuestionario, se empleara para recoger información a la totalidad de los integrantes de la muestra establecida en la presente investigación, es un estudio de nivel: descriptivo, y formulo las siguientes conclusiones: 1) Actualmente las nuevas tendencias humanistas han logrado conceptualizar a la propiedad privada como un derecho limitado a una función social, el cual se ha de desempeñar en beneficio del bien común, ante la obligación de usar los bienes y de utilizarlos de determinado modo, con la amenaza legal de que se extinga este derecho de propiedad, y aun el que lo usa bien no ha de llevarse consigo todo el provecho; tiene que compartir con los demás, con la sociedad que es la que le garantiza el derecho de uso. 2) La Prescripción es un modo de adquirir el dominio de una cosa o libertarse de una carga u obligación mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones señaladas por la ley, así se puede distinguir de esta definición la existencia de dos clases de prescripciones inseparables y distintas a la vez; es decir, mientras la una se extingue la otra nace; refiriéndose la primera al modo de adquirir las cosas ajenas y la segunda en cuanto al modo de extinguir las obligaciones y derechos, ya sea por abandono de la acción o falta de interés de reclamar durante cierto tiempo; denominaciones que se las conoce como Prescripción adquisitiva o usucapión y Prescripción extintiva de acciones, respectivamente.

#### 2.1.2. Nacionales

Campos (2022) en Lima investigo “Inadecuada aplicación del artículo 911 del Código Civil, en demandas de desalojo y la afectación en la economía procesal”, el objetivo fue: Determinar la afectación de la economía procesal, por la inadecuada aplicación del artículo

911 del Código Civil, en demandas de desalojo, la fuente de recojo de datos estuvo compuesto por: Técnica de Entrevistas. Esta técnica se aplicó con la finalidad de buscar la interrelación con expertos conocedores de la materia como jueces, abogados y especialistas, a fin de conocer y analizar las diversas posturas que contribuyan con el objetivo de la investigación, es un estudio de nivel: Descriptivo y formulo las siguientes conclusiones: 1) De las sentencias apeladas a segunda instancia por fundamentos que no generan predictibilidad de juzgamiento en la primera instancia, este responde al 100% en su apelación, debido a que en las sentencias analizadas, se evidencia que los criterios de juzgamiento aplicados en las sentencias, conllevan a una doble valoración del juzgador, correspondiendo el primero a mérito del “título” exigido al poseedor como documentó público, determinando que este responde a un documento privado sin fecha cierta, no determinándose como título posesorio. El segundo criterio de valoración responde, al fondo o contenido del documento meritado como título posesorio, analizando como acto jurídico y los efectos de este, junto a las demás pruebas presentadas para determinar su derecho a la posesión. 2) Respecto a la afectación de la economía procesal en su área medida por el tiempo, en razón a la inadecuada aplicación del artículo 911 del CCP que define al ocupante precario, este se evidencia en razón a que el 86% de las sentencias consideradas casos idénticos, no generan predictibilidad de juzgamiento, siendo apeladas en el 100%, conllevando al incremento del tiempo, considerando que el tiempo promedio entre la admisión de demanda y la sentencia de primera instancia es de 3 años a más, incrementándose en el tiempo hasta lograr el auto de apelación 1 a 2 años.

Cinconega (2022) el Huacho investigo “Determinación de criterios para la procedencia del desalojo por ocupante precario entre familiares como mecanismo de tutela jurisdiccional efectiva”, el objetivo fue: Determinar el criterio para la procedencia del desalojo por ocupación precaria entre familiares para obtener una tutela jurisdiccional efectiva, la fuente de recojo de datos estuvo compuesto por: de acuerdo a la técnica usada para la investigación, el instrumento usado será el cuestionario, es un estudio de nivel: sobre el nivel de investigación es explicativo y formulo las siguientes conclusiones: 1) Se concluye que el título negocial y el título legal que debe contar el demandado en el proceso deben ser considerados como criterios de procedencia para el desalojo por ocupante precario entre familiares, 2) Se concluye que contar con criterios para la procedencia del desalojo entre

familiares ayudará a tener una adecuada y oportuna tutela jurisdiccional efectiva para los justiciables.

Benites (2022) en Lima investigo “La vulneración del principio de celeridad procesal y los procesos del desalojo en el juzgado civil transitorio de Lima”, el objetivo fue: Determinar que la vulneración del principio de celeridad procesal repercute en los procesos de desalojo en el juzgado civil transitorio de Lima, la fuente de recojo de datos estuvo compuesto por: la entrevista y el instrumento a utilizar será la guía de entrevista, se utilizó el método de observación, es un estudio de nivel: descriptivo y formuló las siguientes conclusiones: 1) Nuestro ordenamiento jurídico establece normas procesales con el objeto que se respete el principio de celeridad procesal en los procesos de desalojo, y no se vulneren los derechos constitucionales de los administrados, contrario a ello, en la realidad estos derechos se ven vulnerados con las deficiencias que encuentran los administrados cuando acuden al poder judicial en busca de tutela jurisdiccional efectiva, pues dichas deficiencias se advierten en los juzgados civiles, específicamente en los procesos de desalojo, situación que se ha intensificado con la pandemia COVID-19, generando así una lentitud desmedida de la administración de justicia en los procesos de desalojo, repercutiendo evidentemente en la vulneración del principio de celeridad. En la actualidad, los procesos de desalojo se han visto afectados por la dilación innecesaria generada por la conducta obstruccionista que tiene la parte demandada en contra del derecho a la posesión mediata, interponiendo escritos innecesarios como la constante variación del domicilio procesal, lo que posteriormente origina la presentación de nulidades por una incorrecta notificación, esto aunado a la excesiva carga procesal que enfrenta cada secretaria donde se ha evidenciado que los expedientes asignados superan los márgenes establecidos, la falta de personal jurisdiccional hace que los especialistas legales no se remitan a realizar únicamente sus funciones, a eso hay que sumarle que con la pandemia Covid-19 las mesas de partes virtuales están disponible las 24 horas durante los 7 días a la semana, pudiendo las partes procesales ingresar sus escritos con mayor facilidad lo que ha generado que la carga procesal se haya incrementado, y en consecuencia, que la dilación innecesaria repercute en el derecho a la posesión mediata que les asiste a los accionantes, en los procesos de desalojo. En los procesos sumarísimos, por materia de desalojo, se vulnera el derecho al debido proceso de los administrados, pues no se cumplen los plazos establecidos en

la norma, si bien el juez a cargo valora correctamente los medios probatorios, considerando los fundamentos de hecho y de derechos, esto no se realiza dentro de los plazos debidos, causando una excesiva demora, que afectará fehacientemente la vulneración del debido proceso de los administrados en los procesos de desalojo. De acuerdo al estudio realizado se ha determinado que la conducta negativa que presenta la demandada durante el proceso, aunado a la excesiva carga procesal que afronta los juzgados especializados, ha conllevado que los plazos judiciales en los procesos de desalojo sean evidentemente vulnerados, acarreando un desmedro en la economía de los demandantes, ya que en muchas ocasiones los procesos que deberían durar como máximo seis meses, en la cruda realidad obtienen el desenlace en un lapso de siete años, lo que incide que en esos siete años el demandante genere pérdidas económicas a su patrimonio por la vulneración del principio de celeridad, así como el entorpecimiento de la restitución de su bien inmueble.

## **2.2. Bases teóricas**

### **2.2.1. El Derecho de posesión**

#### 2.2.1.1. Concepto

Petit (1998) precisa que en el derecho romano se definía a la posesión como el hecho de tener en su poder una cosa corporal, reteniéndola materialmente, con la voluntad de poseerla y disponer de ella como lo haría un propietario. Los romanos consideraron que para poseer se requieren dos elementos: uno de ellos es el de tener el bien físicamente en su poder – corpus-, y el segundo el "ánimus domini", es decir la intención de conducirse como dueño; consideraban que estos elementos los reunía no solo el propietario, sino también el que adquirió el bien a "non domino", e incluso el propio ladrón, que retiene la cosa robada con el objeto de disponer de él como si fuera dueño. (p. 238)

#### 2.2.1.2. La posesion en el Codigo Civil

Avendaño (2017) nos menciona que conforme al artículo 896 del código civil, la posesión radica en el ejercicio fáctico de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Por tanto, quien usa ese es el poseedor quien percibe frutos también es el poseedor y el poseedor

finalmente quien dispone. Es fácil imaginar que una persona simplemente use el bien en el caso de comodatario a quien se ha prestado una cosa para que la use y luego devuelva. También es sencillo imaginar que una persona perciba los frutos de una cosa así. Por ejemplo, quien ha dado el alquiler un bien y cobra la renta correspondiente. (p.31)

### 2.2.1.3. Clases de posesión

#### 2.2.1.3.1. Posesión inmediata

Guzmán (2020) precisa que el poseedor inmediato es aquel poseedor temporal en virtud de un título, quiere decir que este poseedor ejerce uno de los atributos del bien, uno de los cuales podría ser el uso; además, el hecho de que este atributo sea ejercido de manera temporal y en virtud de un título implicaría que este poseedor reconoce a otro sujeto de derecho como propietario del mismo. Es más, el sujeto que confirió el título es el que tendría la propiedad del bien, en principio, y no de manera temporal sino perpetua, siendo esta última una de las características propias de los derechos de propiedad. (p. 145)

#### 2.2.1.3.2. Posesión mediata

Guzmán (2020) señala que el poseedor mediato es quien confiere el título, quiere decir que, en principio, podría ser el “propietario del bien” y uno de los poderes que estaría ejerciendo este propietario sería el de goce o disfrute ya que este atributo implicaría obtener un beneficio del bien a través de, por ejemplo, la celebración de un contrato de arrendamiento. (p.89)

#### 2.2.1.3.3. Posesión ilegítima de buena fe y posesión ilegítima de mala fe

Pezet (2011) menciona que la posesión legítima a la que se asienta sobre un derecho debidamente constituido en el fondo y en la forma bajo condiciones que son las establecidas para la validez del acto jurídico. Por ejemplo, un propietario capacitado para disponer de sus bienes enajena un inmueble a un tercero, capacitado a su vez para adquirir. Se perfecciona la escritura pública de venta ciñéndose a las disposiciones legales pertinentes y el adquirente

entra en posesión del bien transferido; por tanto, esta posesión es legítima, pues no existe vicio alguno, ni de fondo ni de forma, que lo afecta o invalide. (p. 116).

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

#### 2.2.1.3.4. Posesión precaria

Avendaño (2003) menciona que la posesión precaria es una posesión ilegítima. Parecería ser la misma opinión de otra doctrina nacional al expresar que en realidad la posesión precaria constituye una manifestación de la posesión sin derecho o de mala fe y presenta diferentes matices. En efecto y teniendo como denominador común, el hecho de que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, la figura puede presentarse a través de variadas situaciones: la posesión adquirida por violencia o clandestinamente, o por abuso de confianza o por hurto. (p. 62)

#### 2.2.1.4. Derechos del Poseedor

##### 2.2.1.4.1. Suma de los plazos posesorios

La suma de los plazos resulta útil principalmente para los efectos de la prescripción adquisitiva. No es indispensable que el poseedor haya poseído personalmente durante todo el plazo de la prescripción. Puede recurrir a la adición o suma de los plazos, siempre que se cumplan los requisitos que más adelante se indican. Para que proceda la adición de los plazos, es indispensable que se trate de posesiones homogéneas y que la transmisión haya sido de propiedad o de posesión plena, válida y a título particular. (Avendaño y Avendaño, A. 2017)

##### 2.2.1.4.2. Mejoras

El artículo 916 del código civil distingue entre las mejoras necesarias útiles y de recreo. Las primeras se hacen o introducen con el propósito de impedir que el bien se destruya

o deteriore. En otras palabras, son mejoras indispensables. Tienen que hacerse para atender a las a la conservación del bien. Las útiles son aquellas que, sin ser necesarios, aumentan el valor y la renta del bien. Son de recreo. Finalmente, las que sin ser necesarias ni útiles sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad. (Jurista Editores, 2019)

#### 2.2.1.5. Extinción de la posesión

Iberley (2016) menciona que la extinción pone fin al hecho, en la doctrina hemos visto señalar que se pierde o extingue el derecho posesionario por razones de tradición, de abandono, por mandato judicial o por pérdida total a causa de destrucción del bien. (p.145)

La propiedad está sujeta al deber de ejercicio, esto es, de usar, disfrutar, aprovechar y explotarse, por lo que la inactividad o ausentismo por parte de su titular conducta improductiva y negligente lo hace merecedor de una sanción del ordenamiento jurídico, cuál es, la extinción de dominio cuando ello vaya unido a la posesión de un tercero. (Sentencia 0795-2014 Corte Suprema)

### **2.2.2. El Desalojo**

#### 2.2.2.1. Concepto

Gonzales (2019) nos menciona que el desalojo es un mecanismo jurídico destinado a proteger las situaciones jurídicas en las que un poseedor mediato requiere la devolución del bien entregado en forma temporal a un poseedor inmediato. La controversia en el desalojo queda centrada, pues, en una cuestión muy específica y delimitada. lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo del derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente. (p. 205)

#### 2.2.2.2. Objeto del Desalojo

Menciona que el juicio de desalojo es un proceso especial que se sustancia por el procedimiento establecido para el sumarísimo, no existiendo norma alguna que disponga otro procedimiento se debe entender que se refiere al proceso sumarísimo, como es el caso de

inadmisibilidad de la reconvención. Tiene por objeto recuperar o reintegrar en el uso y goce (tenencia) de un inmueble a quien reclama su libre disposición frente a quien no tiene ningún título, pero se encuentra ocupando sin derecho a permanecer en él y sin pretensiones a la posesión. (Pinto, 2011)

### 2.2.2.3. Clases de Desalojo

#### 2.2.2.3.1 Desalojo por vencimiento de contrato

Pozo (2017) nos menciona que el desalojo por vencimiento de contrato; hasta antes del IV Pleno Casatorio Civil, tenía su inicio en los Jueces de Paz Letrado debido a la cuantía, con la finalidad de ahorrar tiempo y recursos monetarios para los justiciables, ello a diferencia de los procesos de desalojo por ocupación precario en la que se puede llegar hasta la Corte Suprema. La premisa fundante es la ausencia de un requerimiento de devolución porque de lo contrario acarrea la precariedad del poseedor. (p. 15)

#### 2.2.2.3.2. Desalojo por falta de pago

Condori (2021) menciona que este tipo de desalojo se requiere que el arrendador esté a la espera de dos meses y quince para interponer su demanda, siempre que el pago de la renta se hubiera pactado mes a mes. Si la renta se hubiese pactado por periodos mayores a un mes, el arrendador debe esperar un periodo más quince días; en cambio, si fueran periodos menores a un mes la espera sería de tres periodos. Solo al cumplimiento de esta formalidad hará que mi demanda sea admitida a trámite. (p. 45)

#### 2.2.2.3.3. Desalojo derivado del contrato con cláusula de allanamiento futuro

Condori (2021) nos menciona que es un procedimiento especial, ya que, a partir de una cláusula de allanamiento a futuro, las partes que van a celebrar un contrato de arrendamiento tienen la opción de incluir en sus contratos una cláusula de allanamiento a futuro que eventualmente les permitirá acceder a una vía mucho más célere. Por tanto, esta cláusula tiene por objeto desalojar al arrendatario mediante un procedimiento especial (art. 594 CPC) cuando

haya vencido el plazo de su contrato o cuando hubiese incurrido en alguno de los supuestos de resolución tipificados en el artículo 1697 del C.C.

#### 2.2.2.3.4. Desalojo conforme al Decreto legislativo N° 1177

Condori (2021) este desalojo regula el arrendamiento para vivienda bajo un proceso de desalojo vía proceso único de ejecución, en la cual se requiere un título ejecutivo para que el acreedor haga efectivo su derecho de cobro. (p. 56)

#### 2.2.2.3.5. Desalojo por ocupación precaria

Solari, (2011) sostiene que el desalojo por ocupación precaria está dirigido contra aquel sujeto que ejerce atributos de la propiedad sin contar con un título para que esté legitimado en la realización de actos de posesión o cuando tiene un título que ha fenecido por el transcurso del tiempo y ha sido relegado ante las personas como una simple liberalidad de su permanencia en el bien. (p. 74)

#### 2.2.2.3.6. El Desalojo en el Código Civil

Hinostroza (2011) la acción de desalojo o de desahucio es el procedimiento breve y sumario que se entabla contra el arrendatario o inquilino de una finca por el propietario o por el que tiene derecho a gozar y usar de ella, para que la desocupe y la deje a su disposición. En nuestro ordenamiento jurídico, el proceso de desalojo es uno contencioso que se tramita en vía sumarísima, y se halla regulado en el subcapítulo 4, del capítulo II, del título III de la Sección Quinta del Código Procesal Civil. Mediante esta pretensión se exige la restitución del uso del bien. (p. 827)

### **2.2.3. La Posesión**

#### 2.2.3.1. Concepto

La Posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad (art. 896 CC).

González (2012) nos menciona que es el derecho real por antonomasia que tiene por objeto los bienes de contenido económico y de proyección social, y que confiere al titular los poderes materiales de usar, gozar, los jurídicos de disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes” (p. 332).

#### 2.2.3.2. Naturaleza jurídica de la posesion

Varsi (2017) menciona que la posesión si bien por sí misma es un hecho; por sus consecuencias se asemeja a un derecho. que, en efecto, la posesión en un principio es un simple hecho, su existencia es por ella misma, independiente de todas las reglas que el derecho civil ha establecido para la adquisición o pérdida de derechos; dentro de este concepto, la posesión no puede ser objeto de una transmisión propiamente dicha; dicho en otras palabras, un poseedor no puede jamás como tal, ser llamado el sucesor del poseedor anterior. (p.254)

#### 2.2.3.3. Teoría de la detentación

Varsi (2019) menciona que en buena cuenta el poseedor tiene a su favor los remedios de protección posesoria pero el detentador no. Así, la detentación se define como el contacto físico voluntario del hombre sobre la cosa, pero que no llega a configurar una situación posesoria, ni le confiere la protección asignada a esta. (p. 156)

### **2.2.4. Defensa posesoria**

#### 2.2.4.1. Concepto

Avendaño (2017) la defensa posesoria es un derecho que tiene el poseedor con la legitimidad de su posesión. En otras palabras, ya sea legítimo o ilegítimo, tiene derecho a la defensa posesoria. La razón de esto radica en que la posesión en sí misma es un derecho con presidencia de su legitimidad. Por esto se distingue entre el derecho de posesión que corresponde a todos los poseedores y el derecho a la posesión que corresponde a los poseedores legítimos. (p. 37)

#### 2.2.4.2. Defensa posesoria judicial

Avendaño (2017) la defensa posesoria judicial como aquel mecanismo de tutela concedido a los poseedores, tanto legítimos como ilegítimos y precarios. En el caso de los primeros, estos solicitan al órgano jurisdiccional discutir su derecho a la posesión acciones posesorias o juicio de derecho. (p. 40)

#### 2.2.4.3. Defensa posesoria extrajudicial

Avendaño (2017) defensa posesoria extrajudicial a aquel mecanismo de tutela brindado a todo poseedor legítimo, ilegítimo o precario para que pueda repeler por la fuerza cualquier intromisión al bien en el que se encuentre o recupere el bien del que fuese desposeído (legítima defensa) siempre y cuando su accionar ocurra de manera inmediata y proporcional al intento de desposesión o desposesión consumada. (p.39)

#### 2.2.4.4. Mecanismos procesales

El derecho procesal contempla los mecanismos, modos y procedimientos y estipula la ley para resolver correcta y formalmente los litigios planteados por las partes en disputa, mediante un método y una decisión que se atengan a los hechos afirmados y aprobados y a lo contemplado por el derecho aplicable. (Editorial Etecé, 2021)

##### 2.2.4.4.1. Interdictos

Los interdictos son procesos judiciales cuyo objeto es proteger la posesión en sí misma. Su fundamento principal consiste en que con ello se evitan perturbaciones y despojos injustificados y que la gente se haga justicia por su propia mano. En definitiva, los interdictos persiguen mantener la paz social. (Codigo Civil, p.605)

##### 2.2.4.4.2. Reivindicación

Vasquez (2021) es la acción real por excelencia, imprescriptible de protección de la propiedad, que puede promover el propietario no poseedor (con derecho a poseer) contra

el poseedor no propietario (sin derecho a poseer frente al propietario), a fin de que sea condenado a la restitución del bien. (p. 128)

Uno de los atributos del derecho de propiedad es la reivindicación, entendida inicialmente como la pretensión real destinada a conseguir la restitución de la posesión del bien, de la que se encuentra privada el propietario, de persona que solo tiene la calidad de poseedor; sin embargo, en virtud a que por su propia naturaleza el derecho de propiedad excluye la posibilidad de que otra persona alegue idéntico derecho sobre el mismo bien, el ejercicio del atributo reivindicativo comprende también la posibilidad de recuperar la posesión del bien de persona que incluso se atribuye derecho de propiedad. (Cas. N° 2392-2017-Lima Sur, de 9.1.2019).

## **2.2.5. La sentencia**

### 2.2.5.1. Concepto

Blume (2015) la sentencia es el acto procesal en virtud del cual se pone fin al proceso y a través del cual es ejercida la función jurisdiccional por antonomasia, es decir, la resolución de un conflicto o la dilucidación de una incertidumbre, ambos de relevancia jurídica, con carácter de cosa juzgada. (p. 82)

Echandía (1985) señala que la sentencia “es el acto por el cual el juez cumple la obligación jurisdiccional derivada de la acción y del derecho de contradicción, de resolver sobre las pretensiones del demandante y las excepciones de mérito o fondo del demandado

Señala que toda sentencia es una decisión y el resultado de un razonamiento o juicio del juez, en el cual existen las premisas y la conclusión. Pero al mismo tiempo contiene un mandato, pues tiene fuerza impositiva, ya que vincula y obliga. Es, por lo tanto, el instrumento para convertir la regla general contenida en la ley, en mandato concreto para el caso determinado. Pero no es por sí misma un mandato, ya que se limita a aplicar el que contiene la ley. (Echandía, 2000)

#### 2.2.5.2. Naturaleza jurídica de la sentencia

Ríos (2015) nos menciona que la sentencia entendida en este caso como acto que pone fin al proceso civil guarda cierta similitud con éste en lo relativo a su naturaleza jurídica. Al momento de responder a la pregunta sobre la naturaleza del proceso civil, surgieron varias teorías que bien parcialmente, o bien totalmente han sido desechadas por no dar respuesta a las variadas preguntas sobre las situaciones que en él se resuelven. (p. 105)

#### 2.2.5.3. Estructura de la sentencia

Rioja (2017) señala que, se constituye así, un acto jurídico procesal en el que debe cumplirse determinadas formalidades. El código procesal civil en su artículo 122 inciso 7 señala: la sentencia exigirá en su redacción la separación de sus partes expositivas, considerativas y resolutivas.

Además de conocer la forma estructural de la sentencia, es necesario para nuestro orden académico, saber los alcances normativos de la Resolución 120-2014- CNM, el cual afirma los criterios para asegurar la calidad de las sentencias judiciales, ya que, en nuestra investigación, se constituye como la variable de nuestro estudio.

##### 2.2.5.3.1. Parte expositiva

Rioja (2017) en primer lugar, tenemos la parte expositiva que “tiene por finalidad la individualización de los sujetos del proceso, las pretensiones y el objeto sobre el cual debe recaer el pronunciamiento. (p. 88)

Su composición refiere a la parte en donde se inicia la redacción de la sentencia, se puede apreciar una serie de datos esenciales que señalan e identifican el asunto a tratar y los participantes del proceso, algo así como las generales de ley de los actores del proceso judicial, asimismo, podemos ubicar en esencia algunas precisiones respecto a la introducción de la causa y de las pretensiones de las partes.

#### 2.2.5.3.2. Parte considerativa

Amag (2015) menciona que la parte considerativa de la sentencia contiene la parte racionalmente jurídica y fáctica de la sentencia. En ella el juzgador, el magistrado, expone la actividad o tarea razonada, valorativa y jurídica que realiza y fundamenta, en el propósito de resolver o solucionar la causa o controversia. (p.36)

León (2008) nos indica que en esta parte usualmente se observa el análisis del asunto, importando la valoración de los medios probatorios para el establecimiento de la ocurrencia o no de los hechos materia de imputación y las razones jurídicas aplicables a dichos hechos establecidos. (p.142)

#### 2.2.5.3.3. Parte resolutive

Zabala (2015) el objetivo de esta parte es mostrar la determinación al que ha llegado el tribunal, la misma que deberá ser redactada con claridad, de tal manera que pueda ser entendida a simple lectura o escucha de la misma. (p.97)

Amag (2015) esta parte contiene el pronunciamiento sobre el objeto del proceso y sobre todos los puntos que hayan sido objeto de la demanda (principio de exhaustividad de la sentencia), así como de los incidentes que quedaron pendientes en el curso del juzgamiento”. El fallo final deberá tener estrecha relación y congruencia en la argumentación por cuanto es una consecución de los considerandos que la preceden. “Es la parte final de decisión y conclusión de todo lo anterior que permite dar por finalizado un litigio o declarar la responsabilidad del demandado. (p.56)

#### 2.2.5.4. Requisitos de la sentencia

##### 2.2.5.4.1. Formales

Los requisitos formales de la sentencia son:

- La indicación del lugar y fecha en que se expiden

- El número de orden que les corresponde dentro del expediente o del cuaderno en que se expiden
- La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho.
- La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente
- El plazo para su cumplimiento, si fuera el caso
- La condena en costas y costos y si procediera, de multas, o la exoneración de su pago y,
- La suscripción del juez y del auxiliar jurisdiccional respectivo.

#### 2.2.5.4.2. Congruencia

Ramírez (2021) nos menciona que la congruencia reviste dos aspectos, el externo y el interno. El principio de congruencia que debe regir en toda sentencia estriba en que ésta debe dictarse en concordancia con la demanda y con la contestación formuladas por las partes, y en que no contenga resoluciones ni afirmaciones que se contradigan entre sí. Constituye el primer aspecto la congruencia externa y el segundo, la interna. (p. 154)

#### 2.2.5.4.3. Motivación

Bermúdez (2017) menciona que la motivación comporta la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, debiendo asimismo encontrarse con arreglo a los hechos y al petitorio formulado por las partes en los actos postulatorios; por tanto una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o in factum (en el que se establecen los hechos probados y los no probados mediante la valorización conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso), y la motivación de

derecho o in jure (en el que se selecciona la norma jurídica correspondiente o pertinente) y se efectúa una adecuada interpretación de la misma. (p.528)

#### 2.2.5.4.4. Exhaustividad

Cabanellas (2003) menciona que el principio de exhaustividad de la sentencia, se le impone al magistrado el deber de pronunciarse sobre todas las pretensiones de las partes, sea para rechazarlas por extemporáneas, infundadas o inadmisibles o improcedentes. Del mismo modo se puede vulnerar este principio si hay omisión de pronunciamiento, cuando la sentencia prescinde totalmente de otorgar o negar la tutela jurídica solicitada sobre alguna de las pretensiones de las partes, salvo que por alguna causa legal el magistrado se encuentre eximido de ese deber. (p.372)

### **2.2.6. La prueba**

#### 2.2.6.1. Concepto

Couture (2002) nos indica que la prueba es un procedimiento de indagación y de reconocimiento, la cual en el derecho penal la prueba es generalmente la investigación, pesquisa, el pretender de algo; mientras tanto en el derecho civil es generalmente la validación, argumento, reafirmación de la autenticidad o engaño de las pretensiones presentadas en el juicio. Por otro lado, hace una comparación la cual indica que la prueba penal es similar a la prueba científica y la prueba civil es similar a la prueba matemática, finalizando que es una intervención diseñada a probar la autenticidad o engaño de otra operación. (p. 102)

#### 2.2.6.2 Objeto de la prueba

Rodríguez (1995) la cual nos precisa que “El objeto de la prueba judicial es el hecho o situación que contiene la pretensión y que el actor debe probar para obtener una sentencia que declare fundada la reclamación de su derecho”. El autor se refiere como el fin del proceso ratificas las vicisitudes y no necesariamente el derecho porque, para el discernimiento del magistrado, sería la consideración al principio de magistrado y derecho.

#### 2.2.6.3. Valoración de la prueba

En Juristas Editores (2016) refieren 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 sustentan su decisión” (p. 519). Como resultado los medios probatorios son examinados y apreciados por el magistrado de una forma total, pero en la resolución solo los medios probatorios sustanciales serán formulados para que así el magistrado ampare su fallo.

#### 2.2.6.4. Diferencia entre prueba y medio de prueba

Hinostroza (1998) nos menciona que la prueba puede ser concebida estrictamente como las razones que conducen al Juez a adquirir certeza sobre los hechos. Esta característica destaca en el ámbito del proceso”. Por lo cual nos da a entender que la prueba es una razón para la cual el juez tenga la certeza de los hechos y así poder determinar la verdad o la falsedad de los 27 hechos. Por lo tanto, “Los medios probatorios, en cambio, son los instrumentos que emplean las partes u ordena el magistrado de los que se derivan o generan tales razones”. Se refiere que son instrumentos o suministrados por las partes de la verdad y existencia de los hechos jurídicos controvertidos.

#### 2.2.6.5. La carga de la prueba

Duelles (2018) sostiene que la carga de la prueba viene a ser un fenómeno de solidaridad, ello debido a que una prueba se acerca al adversario, por tener disponibilidad de la misma, sin embargo, tiéndase que, bajo la carga de aportar quien afirma, esa posibilidad de incorporación es dificultosa al extremo, cuando no prácticamente nula. De modo tal que, al enfrentar estas conceptualizaciones con la dinámica probatoria, nos parece que el límite está siempre en los hechos. Son ellos los que dominan el proceso, y el juez no puede investigar más allá de lo que ellos expresaron, es decir la carga de la prueba establece quién va a ser el sujeto procesal que ha de producir la prueba de los hechos alegados por estas y qué serán materia de la resolución final, pues quien no acredite la existencia de su derecho no podrá ser concedido por el juez.

## **2.2.7. El recurso de apelación**

### 2.2.7.1. Concepto

El recurso de apelación es probablemente el más popular de todos los recursos, tanto que en el lenguaje común se ha convertido en sinónimo de medio impugnatorio. Esto se debe a que, sin duda alguna, es el más importante y utilizado de todos los recursos. Se caracteriza porque sólo está concebido para afectar a través de él autos o sentencias, es decir, resoluciones en las cuales haya una decisión del juez, originada en un análisis lógico jurídico del hecho, o de la norma aplicable al hecho. (Ledesma, 2008)

## **2.2.8. El proceso**

### 2.2.8.1. Concepto

El proceso es social, cuando la necesidad de convivencia humana en sociedad hace indispensable para el desarrollo social se hace vital el proscribir la autotutela o autodefensa como forma violenta e individual para la preservación de los derechos conculcados. (Rioja, 2014)

Es aquel que permite la defensa de los derechos fundamentales del ser humano, cuenta con una pluralidad de funciones y acciones. Regula el comportamiento de las personas en un estado democrático de derecho, así como también protege la soberanía del estado. El proceso, en cualquiera de sus manifestaciones, surge de su propia finalidad dual: cuando la necesidad de justicia y de paz

### 2.2.8.2. Proceso de desalojo el proceso sumarísimo

Córdova (2016) del mismo modo nos dice, que el “proceso de desalojo” se puede utilizar para recuperar maquinaria y un establecimiento industrial, siendo este último un inmueble distinto a un predio. Piénsese en el caso en el que las instalaciones de una fábrica de zapatos en Trujillo están bajo el control de un ocupante precario. Este puede ser desalojado mediante el proceso en cuestión. Piénsese también en el caso de una nave o una bolichera, indebidamente poseída por un usurpador. Este bien también puede ser recuperado mediante un

proceso de desalojo. No se piense, pues, que estamos ante un mecanismo que solo protege a titulares de derechos sobre predios. (p.547)

#### 2.2.8.3. Sujetos del proceso

Los sujetos del proceso civil pueden definirse como aquellas partes que intervienen en un proceso, realizando tal intervención para solicitar la tutela judicial interponiendo una determinada pretensión o interviniendo porque dicha pretensión es interpuesta frente a ellos. Así, en virtud de tal intervención, las partes deberán quedar afectadas por el resultado definitivo. (Iberley, 2014)

### **2.2.9. El proceso sumarísimo**

#### 2.2.9.1. Concepto

Águila (2010) refiere que el proceso sumarísimo es la vía procedimental en que se ventilan controversias en las que se urgente la tutela jurisdiccional, tiene los plazos más cortos de los procesos de cognición, el saneamiento procesal, la conciliación y la actuación de pruebas se concentran en una audiencia única. (p. 76)

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

### **2.2.10. El Desalojo en el cuarto pleno casatorio**

El Cuarto Pleno Casatorio se diseñó con el objetivo de que el juzgador resuelva con claridad cada uno de los supuestos de desalojo por precario, siendo este eficaz y viable; siendo su propósito uniformizar criterios y generar predictibilidad en el sistema contribuyendo a la seguridad jurídica (Ramírez, 2013).

En primer lugar, resolución extrajudicial de un contrato: Tratándose de resolución extrajudicial derivada de un contrato de arrendamiento, estaríamos frente a una posesión precaria porque el título que tenía el arrendatario habría fenecido. En consecuencia, el juez a cargo de ventilar el proceso solo debe verificar las formalidades en el contrato, no será necesario que se pronuncie acerca de la validez de lo que originó tal resolución. Ahora bien, si el juez verifica complejidad, de manera excepcional declarará la improcedencia teniendo como fundamento la falta de algún presupuesto para establecer una relación jurídica procesal válida (Abanto, 2014).

En segundo lugar, el vencimiento del contrato y devolución del bien: La exigibilidad de devolución del bien y cobro de penalidad está establecido en el artículo 1704 del Código Civil, por lo que una vez que el demandado debe poner de manifiesto su voluntad de la conclusión y devolución del bien inmueble de manera indubitable, sino la ausencia de este requisito se castigará declarando infundada la pretensión (Santos, 2011).

En tercer lugar, sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico: Considerando que, si el Juez a cargo del proceso verifica la presencia de invalidez absoluta del título posesorio, entonces este debe analizar tal situación en la parte considerativa y luego declarar infundado o fundado la pretensión de desalojo por ocupación precaria.

En cuarto lugar, la enajenación de un bien: En cuanto a la enajenación del bien arrendado contemplado en el artículo 1708 del Código Civil, se tiene que, si un bien arrendado ha sido transferido a otra persona y además que, si el contrato de arrendamiento no se encontrara con inscripción registral, entonces esta situación le da la categoría de precario al arrendatario. Para que no suceda esto, es vital que el compromiso del arrendador sea el de respetar su posesión (Maurino, 2013).

### **2.2.11. El arrendamiento**

#### **2.2.7.1. Concepto**

Bendezú (2015) nos menciona que el crecimiento del mercado inmobiliario y la referente mejora económica de la sociedad ha permitido la adquisición masiva de

departamentos o casas durante estos últimos años, en el derecho civil Peruano se empezó a regular los contratos de arrendamiento mediante el Código Civil en su artículo 1666° de manera general; sin embargo el Decreto Legislativo N° 1177 que establece el régimen de Promoción de arrendamiento para vivienda expedida en el año 2015, dio algunos alcances más a la conocida dentro del código.

Contrato típico de arrendamiento se encuentra en una norma que pertenece al ámbito del Derecho Civil, regulado en el Título VI del Libro Séptimo del Código Civil de los artículos 1666 al 1713 que aprecia el arrendamiento y sus partes, objeto del contrato, la renta y plazo convenido, etc., las cuales se encuentran comprendidas como parte de la norma sustantiva.

### **2.3. Marco conceptual**

#### **Expediente.**

Cabanellas (2008) nos menciona que el expediente es un negocio o asunto que se ventila ante los tribunales, a instancia de parte interesada, o de oficio, pero sin existir juicio contradictorio. En tal sentido pueden calificarse de expedientes todos los actos de la jurisdicción voluntaria. (p.156)

#### **Calidad.**

Rcartas (2015) nos menciona que la calidad en el ámbito de la Justicia siempre debe estar orientada al cumplimiento de las expectativas y requerimientos de la persona usuaria. Tiene que dar respuesta a las necesidades de la población con equidad, objetividad y eficiencia. Un sistema de gestión de calidad, debe ser capaz de dar respuesta precisa y oportuna a los conflictos suscitados y susceptibles de ser resueltos con apego al Derecho. (p.10)

#### **Indicador.**

Ríos (2019) nos menciona que los indicadores son las áreas del conocimiento desde las que se puede abordar la investigación y definir el contexto de las variables. Los indicadores

representan un ámbito específico de una variable o de una dimensión de ésta. El indicador nos indica la situación de una variable. (p.20)

### **Variable.**

Villasís (2016) menciona que las variables en un estudio de investigación constituyen todo aquello que se mide, la información que se colecta o los datos que se recaban con la finalidad de responder las preguntas de investigación, las cuales se especifican en los objetivos. Su selección es esencial del protocolo de investigación. (p. 23)

## **2.4. Hipótesis**

### **2.4.1. Hipótesis General**

De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, previstos en la presente investigación las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo, en el expediente 01101-2016-0-0501-JR-CI-03; Distrito Judicial de Ayacucho – Huamanga ambas son de rango muy alta, respectivamente.

### **2.4.2. Hipótesis Específica**

- De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales previstos en la presente investigación, la calidad de la sentencia de primera instancia sobre desalojo por ocupante precario del expediente seleccionado, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, es de rango muy alta
- De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales previstos en la presente investigación, la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por ocupante precario del expediente seleccionado, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, es de rango muy alta

### III. METODOLOGÍA

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

##### **Investigación de nivel descriptivo:**

Estos estudios tienen como principal función especificar las propiedades, características, perfiles, de grupos, comunidades, objeto o cualquier fenómeno, se recolectan datos de la variable de estudio y se miden. (Sampieri, 2018)

En este tipo de estudio se observa, describe y fundamentan varios aspectos del fenómeno, no existe la manipulación de las variables, tampoco la búsqueda de causa efecto. (Sousa, 2007)

##### **Investigación de tipo cualitativa.**

Nos menciona que la investigación cualitativa es aquella donde se estudia la calidad de las actividades, relaciones, asuntos, medios, materiales o instrumentos en una determinada situación o problema. La misma procura por lograr una descripción holística, esto es, que intenta analizar exhaustivamente, con sumo detalle, un asunto o actividad en particular. (Vera, 2004)

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

- No experimental.

Hernández (2016) define la investigación no experimental como la investigación que se realiza sin manipular deliberadamente variables. Solo se observa los fenómenos tal como se dan en su contexto natural, para analizarlos. (p. 152)

- **Transeccional**

Recolecta datos en un solo momento, en un tiempo único. Su propósito es describir variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado. (Huairé, 2019)

- **Retrospectiva.**

Cuando se habla sobre el estudio retrospectivo tiene como propósito la recopilación de datos del pasado para examinar las exposiciones a factores de riesgo o de protección sospechosos en relación con un resultado que se establece al comienzo del estudio. En este tipo de estudio, el resultado ya ocurrió cuando se estaba realizando el trabajo. (Elizalde, 2018)

### **3.2. Unidad de análisis**

Corbetta (2010) menciona que la unidad de análisis es una definición abstracta, que denomina el tipo de objeto social al que se refieren las propiedades. Esta unidad se localiza en el tiempo y en el espacio, definiendo la población de referencia de la investigación. (p. 87)

Gaitán (2000) nos menciona que las unidades de análisis son aquellas unidades de observación que, seleccionadas de antemano, y reconocida por los observadores en el campo y durante el tiempo de observación, se constituyen en objeto de la codificación y/o de la categorización en los registros construidos a tal efecto. Cabe reconocer múltiples unidades de análisis en la observación sistemática, dependiendo del marco teórico del que se parte, las hipótesis que se planteen, los objetivos de la investigación y las características. (p. 60)

#### **Muestreo no probabilístico (Método por conveniencia).**

Este tipo de muestreo se utiliza cuando se desea elegir a una población teniendo en cuenta sus características en común o por un juicio tendencioso por parte del investigador. En este caso no se utiliza algún método de muestreo estadístico, y no todos los miembros de la población tienen

la misma oportunidad de ser seleccionados. Se utiliza también cuando la población es muy pequeña (menos de 100 individuos). (Rojas, 2023)

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

#### **Variable.**

La variable es una característica, magnitud o cantidad que sufre cambios y que es objeto de análisis para la investigación (Arias, 2012)

Aceituno et al. (2020) menciona que la variable agrupa el atributo y el concepto, lo que quiere decir que la variable está conformada por una propiedad de medida y una construcción lógica y teórica del fenómeno de estudio.

#### **Operacionalización.**

Cazau (2006) nos menciona que la operacionalización de variables se divide en dos: Simple y compleja; cuando se trata de la simple, la variable solo se mide con indicadores, es decir, no se presentan dimensiones. Cuando se trata de la forma compleja, implica medir las variables con dimensiones, indicadores y hasta sub indicadores. (p. 45)

(Anexo 3)

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

#### **Técnica**

Hay diferentes técnicas de investigación, tales como encuestas, entrevistas, observación, experimentos, entre otros, y su elección depende del objetivo y alcance de la investigación. Cada técnica ofrece diferentes ventajas y desventajas y es importante seleccionar la técnica adecuada para asegurarse de obtener los mejores resultados de la investigación. (Arias, 2021)

#### **Observación.**

La técnica de observación es un método utilizado en una investigación científica y en estudios sociales para recolectar datos. Consiste en el registro sistemático y detallado de comportamientos, eventos, procesos o fenómenos en un ambiente natural o controlado. La observación puede ser realizada de manera participante u no participante, y puede utilizar

diferentes medios, como grabaciones, fotográficas, notas, entrevistas, etc. La finalidad es obtener información objetiva y verificable sobre el fenómeno o problema investigado. (Arias, 2023)

### **Análisis de contenido**

Aigeneren (2008) menciona que el análisis de contenido es la técnica que permite investigar el contenido de las comunicaciones mediante la clasificación en categorías de los elementos o contenidos manifiestos de dicha comunicación o mensaje. es una técnica de investigación para la descripción objetiva, sistemática y cuantitativa del contenido manifiesto de la comunicación. (p. 24)

### **Instrumento.**

Un instrumento de investigación es una herramienta específica utilizada para recopilar y analizar información en el proceso de investigación. Estos instrumentos pueden incluir fichas de cotejo, cuestionarios, escalas de medición, fichas de entrevistas estructuradas, pruebas estandarizadas, entre otros. Los instrumentos de investigación ayudan a los investigadores a obtener información precisa y confiable sobre su tema de estudio y a llegar a conclusiones válidas y confiables. Es importante elegir el instrumento adecuado para asegurarse de obtener los mejores resultados de la investigación. (Rudio, 2000)

### **Lista de cotejo**

Es un instrumento estructurado, que contiene una lista de criterios o desempeños de evaluación establecidos, en los cuales únicamente se califica la presencia o ausencia de estos mediante una escala dicotómica, es decir que acepta solo dos alternativas: si, no; lo logra, o no lo logra, presente o ausente, etc. Sirve para evaluar tareas, acciones, procesos, productos de aprendizaje, o conductas. Se considera un instrumento de evaluación, dentro de los procedimientos de observación. (Ledesma, 2008)

**(Anexo 4)**

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

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

### **3.6. Aspectos éticos**

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

## IV RESULTADOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **V. DISCUSIÓN**

Conforme, al objetivo general que se planteó se determinó que la calidad de la sentencia de primera instancia sobre desalojo por ocupante precario, ha obtenido la calificación de Muy Alta 40 y la sentencia de segunda instancia del mismo, ha obtenido la calificación de Muy Alta 40 (cuadro 1 y 2).

Respecto, al primer objetivo específico, se determinó que se cumplió con la sentencia de primera instancia en las dimensiones expositiva, considerativa y resolutive fue Muy Alta, teniendo énfasis en los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales aplicados en el presente estudio.

### **1. Respecto a la sentencia de primera instancia:**

La sentencia judicial de primera instancia que fue emitida por el órgano jurisdiccional del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga, el cual su calidad obtuvo de rango de Muy Alta 40 (cuadro 1), conforme a los parámetros establecidos como los normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes al estudio.

En toda sentencia judicial se debe evidenciar tres partes fundamentales los cuales son la parte expositiva, considerativa y resolutive. Por lo cual según lo establecido en el artículo 122° del Código Procesal Civil, inciso 7, segundo párrafo expresa claramente que: La sentencia exigirá en su redacción la separación de sus partes expositiva, considerativa y resolutive (Código Procesal Civil, p. 435).

### **La calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia:**

Respecto la interpretación en la calificación de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia en el cual se obtuvo como resultado un rango de Muy Alta; porque sus dos sub dimensiones la introducción obtuvo el rango de Alta; y la postura de las partes también obtuvo un rango de Muy Alta.

El demandante interpone demanda de desalojo por ocupante precario, a fin de que el órgano jurisdiccional amparando la misma ordene a los demandados desocupen y le restituyan el bien inmueble, (dos tiendas, tres habitaciones y un baño del primer piso, y una casa de material de adobe).

Por lo cual se evidencia que en la sub dimensión de la introducción se cumplieron con 04 de los 05 parámetros establecidos, los cuales son como: el asunto a tratarse, la individualización de las partes, aspectos del proceso y la evidencia claridad. Siendo así, el parámetro de encabezamiento es el que no cumple.

El magistrado al pronunciarse emitiendo una sentencia, necesariamente debe cumplir con la formalidad prescrita en el artículo 119°, el cual se refiere a las formas de los actuados procesales. En las resoluciones y actuaciones judiciales no se emplean abreviaturas. Las fechas y cantidades se escriben con letras. Las referencias a disposiciones legales y a documentos de identidad pueden escribirse en números. Las palabras y frases equivocadas no se borrarán, sino se anularán mediante una línea que permita su lectura. Al final de texto se hará constar su anulación. Está prohibido interpolar o yuxtaponer palabras o frases. (Código Procesal Civil, p. 434)

#### **La calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia:**

Respecto la interpretación en su calificación se obtuvo como resultado un rango de Muy Alta; porque sus dos sub dimensiones motivación de hecho y motivación de derecho ambos obtuvieron un rango de Muy Alta.

Que, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos, debiendo ser valorados en forma conjunta y utilizando una apreciación razonada, expresando las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión, correspondiendo la carga de probar a quien afirma hechos que sustentan su pretensión, o a quien los contradice alegando hechos nuevos, todo esto de conformidad con lo señalado en los artículos 188, 196 y 197 del Código Procesal Civil.

Rioja (2014) menciona que la prueba busca la demostración de los hechos propuestos por las partes en el proceso. Es la materialización o comprobación de la existencia de un acto que lleve a conocimiento del juez y que de esta manera contraste lo afirmado por los sujetos procesales para en su caso, darle o no la razón en su decisión. (p. 130)

### **La calidad de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia:**

Respecto la interpretación en su calificación se obtuvo como resultado un rango de Muy Alta; porque sus dos sub dimensiones la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión ambos obtuvieron el rango de Muy Alta. Por lo cual se evidencia que en la sub dimensión de la aplicación del principio de congruencia se cumplieron con los 05 parámetros establecidos, los cuales son: la resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas, resolución solo de las pretensiones ejercitadas, la aplicación de dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, correspondencia entre la parte expositiva con la considerativa y evidencia claridad en la sentencia.

Se declarando fundada la demanda de desalojo por ocupante precario. En consecuencia, ordeno que los demandados cumplan con restituir a favor de los demandantes el bien inmueble, (dos tiendas, tres habitaciones y un baño del primer piso; y una casa de material de adobe en cuyo interior se encuentra un horno de material de piedra) bajo apercibimiento de disponerse el lanzamiento de todos los que se encuentren ocupando dicho predio, en caso de incumplimiento, de conformidad con los artículos 592 y 593 del Código Procesal Civil. Con costas y Costos del proceso.

### **2. Respecto a la sentencia de segunda**

Conforme, al objetivo general que se planteó se determinó que la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por ocupante precario, ha obtenido la calificación de Muy Alta 40 y (cuadro 2). Respecto, al segundo objetivo específico, se determinó que se cumplió con la sentencia de segunda instancia en las dimensiones expositiva, considerativa y resolutive fue Muy Alta, teniendo énfasis en los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales aplicados en el presente estudio.

### **La calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia:**

Respecto la interpretación en la calificación de la dimensión expositiva de la sentencia de segunda instancia en el cual se obtuvo como resultado un rango de Muy Alta; porque sus dos sub dimensiones la introducción y la postura de las partes obtuvieron un rango de Alta y Muy Alta. Por lo cual se evidencia que en la sub dimensión de la introducción se cumplieron

con 04 de los 05 parámetros establecidos, los cuales son como: el asunto a tratarse, la individualización de las partes, aspectos del proceso y evidencia claridad en la sentencia. Siendo así, el parámetro de encabezamiento es el que no cumple.

El contenido de las resoluciones o sentencias judiciales necesariamente debe requerir con el cumplimiento de ciertas formalidades que exige la ley, bajo el artículo 122° del Código Procesal Civil en el cual se expresa los requisitos que lo debe acompañar, donde no es exigible que se suscriba los datos personales de las partes del proceso; pero el inciso 7 establece que obligatoriamente se debe consignar “la suscripción del juez y del auxiliar jurisprudencial respectivo siendo así que en nuestro objeto de estudio, se puede evidenciar que la sub dimensión de introducción no se ha cumplido con este parámetro, ya que es un requisito indispensable e infaltable.

Así mismo, en la dimensión de la postura de las partes se cumplieron conformemente con los 05 parámetros que fueron establecidos, los cuales son como: la congruencia con la pretensión del demandante, congruencia con la pretensión del demandado, congruencia con los fundamentos fácticos expuestos por las partes, los puntos controvertidos los cuales se va resolver y la evidencia de la claridad en la sentencia.

En un proceso judicial viene hacer un conjunto de actuaciones procesales que llevan secuencia entre cada una de ellas, la cual inicia con una interposición de una demanda y culmina con la emisión de una sentencia, por lo cual “la demanda tiene una íntima vinculación con la sentencia, la demanda es la forma como se materializa el derecho de acción, que contiene una o más pretensiones que serán resueltas en la sentencia. (Águila, 2010)

Las partes tanto demandante y demandado están involucrados en las diversas actuaciones del proceso; por lo tanto, ambos tienen que mantener una postura lógica y congruentes con las actuaciones que realicen y ofrezcan; es decir, debe ver relación coherente entre los hechos que han alegado o contra decido con la pretensión que plantean. Por ello, si es que no guarda esa relación puede ser declarado improcedente cuando no cumpla con el inciso 4” del artículo 427° la cual refiere que cuando “no exista conexión lógica entre los hechos y el petitorio. (Código Procesal Civil, 2021)

**La calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia:**

Respecto la interpretación en la calificación de la dimensión considerativa de la sentencia de segunda instancia en el cual obtuvo como resultado de un rango de Muy Alta; porque, sus dos sub dimensiones la motivación de hecho y motivación de derecho ambas obtuvieron un rango de Muy Alta respectivamente. Por lo cual se evidencia que en la sub dimensión de la motivación de hecho se cumplieron con los 05 parámetros establecidos, los cuales son como: evidencia la debida selección de los hechos probados como los improbados, la valoración de forma conjunta de los medios de prueba, la debida selección de los hechos probados como improbados, aplicación de las reglas de la sana crítica y la evidencia claridad.

Reichel (S/F) expreso que los fundamentos de una resolución judicial tienen por objeto, no solo convencer a las partes, sino más bien fiscalizar al juez con respecto a su fidelidad legal, impidiendo sentencias inspiradas en una vaga equidad o en el capricho. (p. 206).

#### **La calidad de la parte resolutive de la sentencia de segunda instancia:**

Respecto la interpretación en la calificación de la dimensión resolutive de la sentencia de segunda instancia, el cual obtuvo como resultado un rango de Muy Alta; por qué. sus dos sub dimensiones la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión obtuvieron un rango de Muy Alta y Alta.

En el caso de autos, se advierte que los demandantes acreditaron con la Copia Literal de la Partida su condición de propietarios del inmueble; habiendo así mismo cumplido con requerir a los demandados, la restitución del referido inmueble por conclusión del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, conforme se tiene de la Carta Notarial y siguiente y el contrato y siguiente; teniendo por tanto los demandados la condición de ocupantes precarios. Por estos fundamentos, confirmaron la sentencia apelada, que Falla declarando Fundada la demanda sobre Desalojo por Ocupante Precario, con todo lo demás que contiene.

El juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes. (Código Procesal Civil, 2021)

De acuerdo a los resultados obtenidos respecto a la hipótesis general de conformidad con los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, esta fue corroborada en razón de que la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupante precario en el Expediente N° 01101-2016-0-0501-JR-CI-03, Distrito Judicial de Ayacucho – Huamanga. 2023, ambas obtuvieron un rango de Muy Alta.

Respecto a los resultados obtenidos y la primera hipótesis específica sobre la calidad de sentencia de primera instancia, esta corroborada, en razón de que también se propuso que su calidad sería de rango Muy Alta.

Respecto a los resultados obtenidos y la segunda hipótesis específica sobre la calidad de sentencia de segunda instancia, esta corroborada, en razón de que también se propuso que su calidad sería de rango Muy Alta.

## **VI. CONCLUSIONES**

En presente trabajo de investigación se concluyó que, “la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, expediente N° 01101-2016-0-0501-JR-CI-03; Distrito Judicial de Ayacucho – Huamanga. 2023, fueron de rango muy alta y muy alta, todo esto con los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes aplicados en el presente estudio”. siendo lo más importante en el trabajo la aplicación de la doctrina, normas procesales pertinentes, porque estos instrumentos doctrinarios y legales permitieron identificar los plazos procesales según el ordenamiento jurídico, así como examinar el expediente judicial en estudio comparando con la norma procesal pertinente, lo que ha contribuido para determinar el cumplimiento de plazos fue el estudio del expediente judicial porque se observa que tiene etapas y cada una de ellas tiene plazo es por tal motivo que resulta necesario estudiar el expediente de inicio a fin.

## **VII. RECOMENDACIONES**

Ante la complejidad que ha alcanzado el proceso de Desalojo por ocupante precario, que ha dejado de ser un proceso rápido de restitución del bien inmueble al propietario; considero como lo más recomendable el proceso de desalojo mediante la ley 30201, que se constituye como un proceso de desalojo bastante simplificado y que establece disposiciones sobre los deudores morosos, entre ellos la creación de un registro administrativo que sirve como una central de riesgo para los acreedores y entidades financieras y que se caracteriza por la inclusión de la “cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario”, con firmas certificadas ante notario o juez de paz.

A los juzgados civiles, que al tratarse de procesos sumarísimos donde se aplica el principio de celeridad en el proceso que es fundamentado en la brevedad de sus procedimientos, por lo que deben de tramitarse al prescindir de algunas formalidades que ayuden a cumplir los plazos legales, porque pueden vulnerar al debido proceso y propiciar la nulidad del proceso.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abanto, J. (2014). «Análisis del precedente vinculante establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil». *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (3), pp. 61-70: [http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/125/2013/09/jaime\\_abanto\\_cuarto\\_pleno.pdf](http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/125/2013/09/jaime_abanto_cuarto_pleno.pdf)
- Aceituno, C. y Cruz, R. (2020). *Mitos y realidades de la investigación científica* (1ra ed.). Cusco, Perú: <https://editorial.inudi.edu.pe/index.php/editorialinudi/catalog/view/82/124/149>
- Águila, G. (2010). *Lecciones de Derecho Procesal Civil*. Fondo Editorial de la Escuela de Altos estudios Jurídicos-EGACAL. (1ra. Edic.). Lima: San Marcos.
- Aigeneren, M. (2008). *Análisis de contenido, una introducción*. Universidad de Antioquia: <https://www.questionpro.com/blog/es/analisis-de-contenido/>
- Arias Schreiber Pezet, M. (2011). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos reales. Tomo III*. Lima: Normas Legales.pg 117.
- Arias Schreiber Pezet, M. (2011). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos reales. Tomo III*. Lima: Normas Legales.pg 116.
- Avendaño, Jorge y Avendaño, F. (2017). *derechos reales. colección, n. 1*. lima: Pucp. <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170673/01%20Derechos%20reales%20con%20sello.pdf>.
- Amag. (2015). *Lineamientos para la elaboración de Sentencias*. Recuperado el 3 de octubre de 2015, de [http://sistemas.amag.edu.pe/publicaciones/dere\\_pen\\_proce\\_penal/razona\\_jurid\\_pen/capituloV.pdf](http://sistemas.amag.edu.pe/publicaciones/dere_pen_proce_penal/razona_jurid_pen/capituloV.pdf)
- Avendaño, J. y Avendaño, F. (2017). *Derecho Reales Tomo I*. Pontificia universidad católica del Perú, fondo editorial, 2019, avenida universitaria, 1801. Lima, 32, Perú: <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170673/01%20Derechos%20reales%20con%20sello.pdf>
- Arias, J. (2023). *Metodología para la investigación*. Editorial: Instituto Universitario de Innovación Ciencia y Tecnología Inudi Perú – Puno: <https://editorial.inudi.edu.pe/index.php/editorialinudi/catalog/view/82/124/149>
- Arias, G. y Vásquez, M. (2021). *Metodología de la Investigación. El método ARIAS para hacer el proyecto de tesis*. Editorial INUDI Revista Científica Disciplinarias: <https://editorial.inudi.edu.pe/index.php/editorialinudi/catalog/view/22/16/32>
- Arias, F. (2012). *El proyecto de investigación* (7ma ed.). Caracas: Editorial Episteme, C.A.: <https://editorial.inudi.edu.pe/index.php/editorialinudi/catalog/view/82/124/149>.
- Avendaño, J. (2017). *Derecho Reales Tomo I*. Pontificia universidad católica del Perú, fondo editorial, 2019, avenida universitaria, 1801. Lima, 32, Perú: <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170673/01%20Derechos%20reales%20con%20sello.pdf>

- Avendaño, J. (2017). Derechos Reales. Colección, Lo esencial del derecho, 3ª ed. Lima: PUCP.  
<https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170673/01%20Derechos%20reales%20con%20sello.pdf>.
- Avendaño, J. (2017). Derechos Reales. Colección “Lo esencial del derecho”, n. 1. Lima: PUCP.  
[https://www.google.com/search?q=Derechos+Reales.+Colecci%C3%B3n+%E2%80%99Lo+esencial+del+derecho&oq=Derechos+Reales.+Colecci%C3%B3n+%E2%80%99Lo+esencial+del+derecho&gs\\_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEEUYOTIGCAEQRRg70gEIMTA2M2owajeoAgCwAgA&sourceid=chrome&ie=UTF-8](https://www.google.com/search?q=Derechos+Reales.+Colecci%C3%B3n+%E2%80%99Lo+esencial+del+derecho&oq=Derechos+Reales.+Colecci%C3%B3n+%E2%80%99Lo+esencial+del+derecho&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEEUYOTIGCAEQRRg70gEIMTA2M2owajeoAgCwAgA&sourceid=chrome&ie=UTF-8)
- Blume, R. (2015). El principio de interpretación conforme a la Constitución como criterio hermenéutico del tribunal constitucional. Lima:  
<https://1library.co/document/dzx5vddq-principio-interpretacion-conforme-constitucion-criterio-hermeneutico-tribunal-constitucional.html>.
- Bendezú, G. (2015). Contratos de arrendamiento de inmuebles. En Régimen Contractual Imperativo (pág. 36). Ffecaat. Lima.
- Bermúdez, A. (2017). Compendio de Derecho Procesal Civil. Adrus Editores, p. 528:  
[https://repositorio.esan.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12640/3130/2022\\_DC\\_22-2\\_02\\_IE.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.esan.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12640/3130/2022_DC_22-2_02_IE.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Corbetta, P. (2010). Metodología y técnicas de investigación social. 1ª edición en español por McGRAW-HILL/Interamericana de España, S.A.U:  
<https://luisdoubrontgschool.files.wordpress.com/2021/04/corbetta-metodologia-y-tecnicas-de-investigacion-social.pdf>
- Casación N° 0795-2014/ Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 16-10- 1998, págs. 1944-1945.
- Cas. N° 2392-2017-Lima Sur, de 9.1.2019. <https://www.juristaeditores.com/wp-content/uploads/2021/10/CC-Articulo-927.pdf>
- Couture, E. (2002). Fundamentos del Derecho Procesal Civil. (4ta. Ed.). Buenos Aires: IB de F. Montevideo.pg. 102.
- Córdova, F. (2016). “Comentario al artículo 587 del Código Procesal Civil”. En: Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. Análisis y comentarios artículo por artículo, Tomo IV, pp. 560-561.
- Cabanellas, G. (2008). Diccionario Jurídico Elemental. (19ª- ed.) Buenos Aires, Argentina – heliastica, 2008.
- Cazau, P. (2006). Introducción a la investigación en Ciencias Sociales (3ra ed.). Buenos Aires:  
[https://educacionparatodalavida.files.wordpress.com/2015/10/cazau\\_pablo\\_introduccion\\_a\\_la\\_investigacion.pdf](https://educacionparatodalavida.files.wordpress.com/2015/10/cazau_pablo_introduccion_a_la_investigacion.pdf).

- Condori, S. (2021). Proceso de desalojo ¿Cuáles son las causas? IUSLatín.pe: <https://iuslatin.pe/cuales-son-las-causales-para-iniciar-un-proceso-de-desalojocontra-inquilinos/>.
- Diario Gestión (2018) Sube a 26% porcentaje de inquilinos que se atrasan en pago de alquileres: <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/sube26-porcentaje-inquilinos-atrasan-pago-alquileres-233066-noticia>.
- Duelles, K. (2018). La prueba: análisis jurídico comparativo del proceso civil y arbitral [Tesis de pregrado, Universidad de Piura]. Repositorio de la Universidad de Piura: [https://pirhua.udp.edu.pe/bitstream/handle/11042/3469/DER\\_118.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://pirhua.udp.edu.pe/bitstream/handle/11042/3469/DER_118.pdf?sequence=1&isAllowed=y).
- Echandía, (1985). Hernando. “Teoría General del Proceso”. Tomo II. Buenos Aires: Editorial Universidad, 1985.
- Editorial Etecé. (2021) Derecho procesal". Autor: Equipo editorial, Etecé. De: Argentina. Para: Concepto. De. Disponible en: <https://concepto.de/derecho-procesal/>. Última edición: 5 de agosto de 2021.
- Guzmán, J. (2020). Clases de Posesión en el Código Civil: Lima (2020).<https://lpderecho.pe/clases-posesion-codigo-civil/>.
- Gonzáles, G. (2019). Tratado de Derechos Reales, Tomo I- Jurista Editores. Lima -Perú: <https://blog.idra.pe/2022/08/05/libro-tratado-de-derechos-reales-gunther-gonzales-barron/>
- González, N. (2012). Derecho Civil Patrimonial. Derechos reales. Lima: Jurista: <https://es.scribd.com/document/341777411/Nerio-Derecho>
- Hinostroza, A. (2011). Procesos Civiles relacionados con la Propiedad y la Posesión. 2ª ed., Jurista Editores, Lima. p. 827: <https://es.scribd.com/document/471540457/Procesal-Civil-11>.
- Huaire, E. (2019). Método de investigacion. Lima Perú – Trabajo de investigacion <https://www.academica.org/edson.jorge.huaire.inacio/35>
- Iberley (2014). Regulación del objeto y clasificación de las pruebas en el proceso civil Recuperado de <https://www.iberley.es/temas/regulacion-objetoclasificacion-pruebas-proceso-civil-52211>.
- Iberley, A. (2014). Modernización del sistema de administración de justicia. Obtenido de Repositorio Institucional Universidad Federico Villarreal: <http://repositorio.unfv.edu.pe/handle/UNFV/3671>.
- Jurista Editores, (2016). Código Civil. (s. Ed.). Lima: Jurista editores.pg 519
- Jurista Editores, (2017). Codigo Civil. Edición especial- Lima, Trujillo/ Interdictos, pg. 605
- Jurista Editores. (2019). Codigo Civil. Edición especial- Lima, Trujillo/ Mejoras. Pg. 203

- León, R. (2008). Manual de Redacción de Resoluciones Judiciales: Academia de la Magistratura (AMAG).: [http://sistemas.amag.edu.pe/publicaciones/libros1/contenidos/manual\\_de\\_resoluciones\\_judiciales.pdf](http://sistemas.amag.edu.pe/publicaciones/libros1/contenidos/manual_de_resoluciones_judiciales.pdf).
- Ledesma, M. (2008). Comentarios al Código Procesal Civil Lima: Gaceta Jurídica: <https://andrescusi.files.wordpress.com/2014/04/cc3b3digo-procesal-civil-comentado-tomo-iii.pdf>.
- Lezcano, L. y Vilanova, G. (2017). Instrumentos de evaluación de aprendizaje [https://www.uaeh.edu.mx/division\\_academica/educacion-media/docs/2019/listas-de-cotejo.pdf](https://www.uaeh.edu.mx/division_academica/educacion-media/docs/2019/listas-de-cotejo.pdf)
- Odar, T. (2016). “Comentario al artículo 546 del Código Procesal Civil”. En: Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. Análisis y comentarios artículo por artículo, pp. 335-350.
- Petit, E. (1998) Tratado Elemental de Derecho Romano—14<sup>o</sup> Edición. Editorial Porrúa. México 1998.
- Pinto, A. (2011). “El Proceso de Desalojo”: <http://pintoarce.blogspot.com/2011/05/proceso-de-desalojo.html>.
- Pozo, J. (2017). Precario y desalojo por vencimiento de contrato. La ley. El ángulo legal de la noticia. <https://laley.pe/art/4373/precario-y-desalojo-por-vencimiento-decontrato>.
- Ramírez, N. (2013). "Un pleno casatorio que se hizo esperar". Gaceta Civil y Procesal Civil, N<sup>o</sup>3, Setiembre, pag.43
- Rodríguez, L. (1995). La Prueba en el Proceso Civil. Lima: Editorial Printed in Perú.
- Rioja, A. (2017) La pretensión como elemento de la demanda civil. En LP: <https://lpderecho.pe/pretensiondemandacivil/#:~:text=El%20objeto%20de%20la%20pretensi%C3%B3n,constituye%20el%20soporte%20de%20esta>.
- Rioja, A. (2017). Legis.pe. Obtenido de: Los procesos civiles. [https://lpderecho.pe/pretension-demandacivil/#:~:text=Esto%20significa%20que%20el%20titular,estado%20\(%C3%B3rgano%20jurisdiccional\).%E2%80%9D](https://lpderecho.pe/pretension-demandacivil/#:~:text=Esto%20significa%20que%20el%20titular,estado%20(%C3%B3rgano%20jurisdiccional).%E2%80%9D).
- Rcartas. (2015). Decálogo iberoamericano para una justicia de calidad. Mesicic.pdf: [https://www.oas.org/juridico/PDFs/Mesicic5\\_col\\_RJ\\_anex7.pdf](https://www.oas.org/juridico/PDFs/Mesicic5_col_RJ_anex7.pdf)
- Ríos, G. (2019). Guía para la elaboración de trabajos de investigación. 1<sup>a</sup> edición: <https://derecho.usmp.edu.pe/wp-content/uploads/2022/05/elabtrabajos.pdf>.
- Rojas, R. (2023). Metodología de la investigación: Guía para el proyecto de tesis. Editorial: Instituto Universidad de Innovación Ciencia y Tecnológica Inudi Perú: <https://editorial.inudi.edu.pe>
- Rudio, F. (2000). Introducción al proyecto de investigación científica (24 ed.). Petrópolis: Vozes: [https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w26022w/Arias\\_S2.pdf](https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w26022w/Arias_S2.pdf)

- Ríos, T. (2015). “Las sentencias judiciales: Estudio y análisis sociolingüístico”: [https://www.academia.edu/8550768/Estrategias\\_de\\_expresi%C3%B3n\\_escrita\\_cartas\\_comerciales\\_y\\_web\\_2\\_0\\_P%C3%A1g\\_167\\_](https://www.academia.edu/8550768/Estrategias_de_expresi%C3%B3n_escrita_cartas_comerciales_y_web_2_0_P%C3%A1g_167_)
- Sousa, V. y Costa, I. (2007). Revisión de diseños de investigación resaltantes para enfermería parte 1: Diseños de investigación cuantitativa. *Revista Latinoamericana Enfermagem*, 15(3).
- Sampieri, R. y Mendoza, C. (2018). Metodología de la investigación, las rutas cuantitativa cualitativa y mixta. Ciudad de México, México: Mc Graw Hill. ISBN 978-1-4562-6096-5.
- Solari, P. (2011). El desalojo por ocupación precaria. *ADVOCATUS PUCP*: <https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/download/2298/2241/>.
- Santos, T. (2011). La motivación de las resoluciones judiciales, Madrid, Marcial Pons, 2011, pp. 100, 101 y 106. <https://www.marcialpons.es/media/pdf/9788497688642.pdf>
- Villasís, M. (2016). El protocolo de investigación IV: Las variables de estudio, *Rev. Alerg. Méx*: <https://revistaalergia.mx/ojs/index.php/ram/article/view/199/350#:~:text=Las%20variables%20en%20un%20estudio%20de%20investigaci%C3%B3n%20son%20todo%20aquello,est%C3%A1n%20especificadas%20en%20los%20objetivos.>
- Varsi, E. (2017). Tratado de Derechos Reales- parte general. Tomo I, noviembre, 2017 Fondo Ed: <https://andrescusi.files.wordpress.com/2020/04/tratado-de-derechos-reales-tomo-i.pdf>.
- Varsi, E. (2019). Tratado de derechos Reales – posesion y propiedad. Tomo II, abril 2019 fondo Ed: <https://fundacion-rama.com/wp-content/uploads/2022/07/3785.-Tratado-de-der.-reales-T.-II-Varsi.pdf>.
- Vera, L. (2004). La investigación cualitativa: Editorial 2ª La plata – Argentina [https://www.trabajosocial.unlp.edu.ar/uploads/docs/velez\\_vera\\_investigacion\\_cualitativa\\_pdf.pdf](https://www.trabajosocial.unlp.edu.ar/uploads/docs/velez_vera_investigacion_cualitativa_pdf.pdf)
- Vasquez, A. (2021). Derechos Reales. Tomo II, Instituto pacífico, PP. 128-133: <https://es.scribd.com/document/397542330/Anibal-Torres-Vasquez-Der-Reales>.
- Zavala, M. (2015). Manual para la elaboración de sentencias.2019: <http://portales.te.gob.mx/salas/sites/default/files/estante/Manual%20de%20sentencias%20TEPFJ%20Sala%20Monterrey.pdf>.

# **A N E X O S**

## ANEXO 1: LA MATRIZ DE CONSISTENCIA

### TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN

**CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO; EXPEDIENTE N° 01101-2016-0-0501-JR-CI-03; DISTRITO JUDICIAL DE AYACUCHO, HUAMANGA –2023**

G/E	PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS
<b>General</b>	¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 01101-2016-0-0501-JR-CI-03, del Distrito Judicial de Ayacucho – Huamanga. 2023?	Determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 01101-2016-0-0501-JR-CI-03, del Distrito Judicial de Ayacucho – Huamanga. 2023?	De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, previstos en la presente investigación las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo, en el expediente N° 01101-2016-0-0501-JR-CI-03, del Distrito Judicial de Ayacucho – Huamanga, ambas son de rango muy alta, respectivamente.
<b>Específicos</b>	¿Cuál es la calidad de la sentencia de primera instancia, sobre desalojo, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado?	Determinar la calidad de la sentencia de primera instancia, sobre desalojo, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado.	De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, previstos en la presente investigación, la calidad de la sentencia de primera instancia sobre desalojo, del expediente seleccionado, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, es de rango muy alta.
	¿Cuál es la calidad de la sentencia de segunda instancia, desalojo, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado?	Determinar la calidad de la sentencia de segunda instancia, sobre desalojo, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado.	De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, previstos en la presente investigación, la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo del expediente seleccionado, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, es de rango muy alta.

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

### **SENTENCIAS DE PRIMERA INSTANCIA 3° JUZGADO CIVIL**

**EXPEDIENTE** : 01101-2016-0-0501-JR-CI-03

**MATERIA** : DESALOJO

**JUEZ** : (...)

**ESPECIALISTA** : (...)

**DEMANDADO** : (...) APODERADO DE (...)

**DEMANDANTE** : (...) APODERADO DE (...)

Resolución Nro. 08

Ayacucho, 05 de diciembre del 2016

El Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga emite la siguiente:

### **SENTENCIA**

Puesto los autos a despacho.

**VISTOS:** El proceso caratulado como Exp. N°01101-2016-JR-CI, seguido por (...) como apoderado de (...) De La (...) contra (...) sobre Desalojo por ocupante precario. I. PARTE EXPOSITIVA:

**1.1 Petitorio:** El demandante (...) como apoderado de (...) y (...) interpone demanda de desalojo por ocupante precario, a fin de que el órgano jurisdiccional amparando la misma ordene a los demandados (...) y (...) desocupen y le restituyan el bien inmueble ubicado en la manzana F lote 7 del Pueblo Joven Ciudad Libertad de las Américas del distrito de San Juan Bautista, provincia de Huamanga departamento de Ayacucho (dos tiendas, tres habitaciones y un baño del primer piso, y una casa de material de adobe).

**1.2 Fundamentos De Hecho De La Demanda:** Expresa que:

a) Sus poderdantes son propietarios del inmueble ubicado en la Manzana F lotes 07 del Pueblo Joven de Ciudad Libertad de Las Américas del distrito de San Juan Bautista, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, de 324.88 metros cuadrados inscrito en la Partida N°11000077 del registro de propiedad Inmueble de Ayacucho.

b) El 01 de abril del 2015 su poderdante (...) esposa de (...) celebró el contrato de arrendamiento (...) respecto del primer piso del inmueble, que cuenta con dos tiendas, tres habitaciones, un baño y en la parte posterior una casa de adobe, por una renta mensual de seiscientos soles por el plazo de tres meses a partir del 01 de abril hasta el 30 de junio del 2015, ampliada hasta el 31 de diciembre del 2015. Con fecha 13 de diciembre del 2015 otorgaron el documento privado de acuerdo de terminación de contrato de arrendamiento, donde se señaló que no habría renovación de contrato y que se les otorgó a los demandados el plazo de tres meses desde el 01 de enero al 31 de marzo del 2016; cursándoseles el 14 de marzo del 2016 una carta notarial para la desocupación y restitución del bien; sin embargo, hasta la actualidad no cumplen con desocupar mostrando total indiferencia.

**1.3 Contestación de la demanda por parte de los demandados (...) y (...)** (fojas 54 a 57): representados por su apoderado (...) absuelve la demanda a efectos de que sea declarada improcedente o infundada argumentando entre otros:

a) Sus poderdantes en el inmueble materia de litis han estado vivienda desde el 2000 en forma libre, pacífica y pública a través de sucesivos contratos de arrendamientos. Agrega que los propietarios del inmueble han causado gravísimo perjuicio económico a sus poderdantes, ya que se han burlado de su condición de gente humilde, ya que les prometieron que les iban a vender, incluso les insinuaron a vender los terrenos de su propiedad y posteriormente se negaron a venderles; y que es falso que estén poseyendo el inmueble de manera precaria.

b) Que, el poder otorgado por los demandantes no ha sido registrado en los Registros Públicos conforme al artículo 14 de la Ley N°26872 –Ley de Conciliación, ya que el poder fue otorgado el 11 de abril del 2016 y la primera invitación fue el 28 de abril del 2016; por lo que el acta de conciliación es nula de puro derecho.

c) Atendiendo a que sus poderdantes no son ocupantes precarios por existir un contrato de arriendo de por medio, consecuentemente la parte demandante debió de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato y no por ocupante precario.

1.4 De La Sustanciación De La Causa En La Instancia: Admitida a trámite la demanda mediante auto de fojas 33, se procedió con el emplazamiento de los demandados, en su domicilio real conforme fojas 35 y 37, quienes ha absuelto la demanda por lo que mediante auto de fojas 59 se ha convocado a las partes para audiencia de saneamiento procesal, pruebas y sentencia, acto procesal que se llevó a cabo conforme es de ver de las actas de fojas 62 a 63 y 80 a 81, con la concurrencia de las partes, acto en el cual se ha procedido con el saneamiento del proceso, se ha fijado los puntos controvertidos, se ha admitido y actuado los medios probatorios ofrecidos por la demandante; por lo que es estado del proceso es el de expedir sentencia.

## **II. CONSIDERACIONES PARA DECIDIR:**

2.1 Que, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos, debiendo ser valorados en forma conjunta y utilizando una apreciación razonada, expresando las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión, correspondiendo la carga de probar a quien afirma hechos que sustentan su pretensión, o a quien los contradice alegando hechos nuevos, todo esto de conformidad con lo señalado en los artículos 188, 196 y 197 del Código Procesal Civil.

2.2 Que, el Código Civil en el artículo 896 señala “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”. Al respecto, como bien comenta Jorge Eugenio Castañeda, la posesión es el poder o señorío de hecho que el hombre ejerce de una manera efectiva e independiente sobre las cosas, con el fin de utilizarlas económicamente; poder que jurídicamente se protege con la prescindencia de la cuestión de saber si corresponde o no a la existencia de un derecho; se trata de un poder de hecho, del ejercicio pleno o no de las facultades inherentes a la propiedad, es decir el usare, el fuere y el consumere.

Por otro lado, el artículo 585 del código referido señala “La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo. Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal (...)”. Y el artículo 586 “Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.”

Es más el artículo 1700 del Código Civil prevé “Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento”; asimismo el artículo 704 del Código acotado señala “Vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento”.

2.3 Que, en la Casación N°2195-2011-Ucayali se ha señalado “(...)Estando a lo señalado, esta Corte Suprema acoge un concepto amplio del precario -a efectos de englobar todas las variables, que en la casuística se viene planteando a la Jurisdicción, de tal manera que se atiendan estas variables y se reduzcan ostensiblemente

los casos de improcedencia-, no limitándose únicamente al caso que el propietario cede la posesión de un inmueble para que otro la use y se la devuelva cuando lo reclame, sino también cuando existe una situación de tolerancia de la posesión de hecho sin título (hecho o acto alguno) que la ampare, o cuando sobreviene un cambio de la causa, por cesar la vigencia de un acto jurídico o variar los efectos de los actos o hechos antes existentes, situación que justificaban al demandado al ejercicio del disfrute del derecho a poseer. En consecuencia, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante -sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc.- pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello, una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante. (...) Supuestos de posesión precaria. (...) Teniendo en cuenta lo dicho, siempre a título de numerus clausus, a continuación, se plantea un conjunto de casos, que se han evidenciado como los más recurrentes en los procesos de desalojo que se tramitan en los diferentes órganos jurisdiccionales, y que configurarían supuestos de ocupación precaria: (...). II) También constituirá un caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la conclusión del contrato y devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. Dicha comunicación debe ser indubitable, de lo contrario, dará lugar a que la demanda de desalojo por precario se declare infundada. Por el contrario, no constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, puesto que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Sólo en el caso de existencia de requerimiento, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título (...).”

**2.4** En el acta de fojas 63 se ha fijado como puntos controvertidos: \* Determinar si corresponde restituir la posesión a favor de los demandantes, del inmueble ubicado en el Primer Piso de la Mz. F Lote 7 del Pueblo Joven de la Ciudad Libertad de las Américas del distrito de San Juan Bautista, provincia de Huamanga – Ayacucho (dos tiendas, dos habitaciones, un baño, una casa de material de adobe en cuyo interior se encuentra un horno de material de piedra). \* Determinar si los demandados vienen ocupando el inmueble materia de litis, en calidad de ocupantes precarios, sin título o con título extinguido que justifique su posesión.

**2.5** Que, del caudal probatorio aportado por las partes se tiene que conforme la copia literal de la Partida N°11000077 (fojas 11 a 16) el inmueble ubicado en la manzana F lote 07 de la avenida Las Américas sin número de 324.88 metros cuadrados del distrito de San Juan Bautista provincia de Huamanga departamento de Ayacucho es de propiedad de los esposos (...) y (...); de los instrumentales de fojas 05 a 08 se tiene que (...) de Bautista celebró el contrato de arrendamiento con E.T.C del inmueble antes descrito, pero solo del primer piso con vigencia del 01 de abril al 30 de junio del 2015; posteriormente el 13 de diciembre del 2015 (...) de Bautista y (...) con los arrendatarios (...) y (...) celebraron el documento privado de acuerdo de terminación de contrato de arrendamiento (fojas 09 a 10) donde se renovó el contrato de arrendamiento hasta el 31 de marzo del 2016; posteriormente los arrendadores remitieron una carta notarial con fecha 17 de marzo del 2016 (fojas 17 a 18) a los arrendatarios a efectos de que se les restituya el bien antes descrito por conclusión del contrato concediéndoles el plazo de 15 días que venció el 31 de marzo del 2016.

**2.6** En eses entendido, se tiene que los demandantes en calidad de propietarios solicitaron la restitución de la posesión del bien inmueble ubicado en la manzana F lote 07 del Pueblo Joven Ciudad Libertad de las Américas del distrito de San Juan Bautista, documento que no ha sido cuestionado por ende válido; es más si bien los demandados refieren que vienen poseyendo el bien inmueble en calidad de arrendatarios desde el año 2000 sin embargo no se encuentra evidenciado con prueba alguna ya que el contrato de arrendamiento de fojas 46 a 48 es del 2012; es más atendiendo a que los propietarios y arrendadores han solicitado la culminación del contrato y la devolución del bien inmueble a través de la carta notarial de fojas 17 a 18, el cual constituye comunicación indubitable, se verifica la existencia del ejercicio de la posesión en forma precaria por los demandados al haberse concluido el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes del proceso, correspondiendo disponer la restitución de dicho bien a favor de los demandantes; debiendo por ello ampararse la demanda.

**2.7** Por otro lado, la Ley N° 26872 en el artículo 14 prevé “La concurrencia a la audiencia de conciliación es personal; salvo las personas que conforme a Ley deban actuar a través de representante legal. En el caso de

personas domiciliadas en el extranjero o en distintos distritos conciliatorios o que domiciliando en el mismo distrito conciliatorio se encuentren impedidas de trasladarse al centro de conciliación, se admitirá excepcionalmente su apersonamiento a la audiencia de conciliación a través de apoderado. Para tales casos, el poder deberá ser extendido mediante escritura pública y con facultades expresamente otorgadas para conciliar, no requerirá inscripción registral en el caso de haber sido otorgado con posterioridad a la invitación a conciliar. (...); y si bien en ella se indica que el poder debe estar inscrita en el caso de haber sido otorgado con posterioridad a la invitación a conciliación, debe entenderse que es un requisito exigible a los invitados más no para los solicitantes a la conciliación, para quienes es suficiente la presentación del poder por escritura pública con facultad expresa para conciliar.

**III. PARTE RESOLUTIVA:** Por los considerandos señalados, FALLA declarando:

**3.1 FUNDADA** la demanda de DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO interpuesta por (...) como apoderado de (...) y (...) a fojas 23 a 31. En consecuencia, ORDENO que los demandados (...) y (...) cumplan con RESTITUIR a favor de los demandantes (...) y (...), el bien inmueble ubicado en la manzana F lote 07 del Pueblo Joven Ciudad Libertad de las Américas (dos tiendas, tres habitaciones y un baño del primer piso; y una casa de material de adobe en cuyo interior se encuentra un horno de material de piedra) del distrito de San Juan Bautista, Provincia de Huamanga y Departamento de Ayacucho; bajo apercibimiento de disponerse el lanzamiento de todos los que se encuentren ocupando dicho predio, en caso de incumplimiento, de conformidad con los artículos 592 y 593 del Código Procesal Civil. Con costas y Costos del proceso. Se deja constancia que se emite la presente resolución el día de la fecha por la recargada labor del Juzgado. Notifíquese.

## SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

### CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AYACUCHO SALA CIVIL

**Expediente** : 01101-2016-0-0501-JR-CI-03  
**Demandante** : (...)  
**Demandado** : (...)  
**Materia** : Desalojo por Ocupante Precario

### SENTENCIA DE VISTA

Resolución Número 13

Ayacucho, 26 de mayo de 2017

VISTOS: En audiencia pública, oído el informe oral

conforme a la constancia que obra en autos y, teniendo en cuenta lo siguiente:

#### I.- MATERIA DE RECURSO:

Es materia de pronunciamiento por parte de esta Sala Superior, el recurso de apelación interpuesto a folios 98-100, por P, apoderado de los demandados (...) y (...) través de su abogado defensor, contra la sentencia que falla declarando Fundada la demanda de Desalojo por Ocupante Precario.

#### II.- ANTECEDENTES:

Por escrito de folios 23 y siguientes, (...), en representación de (...) y (...), interpone demanda sobre Desalojo por Ocupante Precario, contra (...) y (...) a fin de que se disponga que éstos desocupen y restituyan la posesión

del bien inmueble ubicado en la Mz: "F" Lote: 4 del Pueblo Joven Ciudad Libertad de las Américas, Distrito de San Juan Bautista, Provincia de Huamanga, Departamento de Ayacucho.

Por Sentencia de fecha 05 de diciembre de 2016, que obra a folios 84 y siguientes, la Juez de la causa falla declarando fundada la demanda sobre Desalojo por Ocupante

Precario, y ordena que los demandados L y E, cumplan con restituir a favor de los citados demandantes, el inmueble ubicado en la Mz: "F" Lote: 07 del Pueblo Joven Ciudad Libertad de las Américas, Distrito de San Juan Bautista, Provincia de Huamanga, Departamento de Ayacucho, bajo apercibimiento de disponerse el lanzamiento de todos los que se encuentren ocupando dicho predio, en caso de incumplimiento.

### **III.- ARGUMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN:**

Los demandados (...) y (...), no estando conformes con la sentencia emitida, la impugnan a través de su apoderado judicial, bajo los siguientes fundamentos:

Que, se encuentra acreditado que sus poderdantes, los demandados, son inquilinos conforme a los sucesivos contratos de arrendamiento suscritos con fecha 1ro de enero del año 2012, 1ro de abril del 2015, y 13 de diciembre del 2015, quienes se encuentran viviendo en el predio materia de litis desde el año 2000, pagando puntualmente la merced conductiva directamente a los propietarios.

El apoderado de los demandantes, al apersonarse al centro de conciliación, no registro el poder otorgado a su favor ante el Registro Público, vulnerándose así, lo estipulado en el art. 14 de la Ley 26872 (Ley de Conciliación).

Además, conforme la invitación para la conciliación extrajudicial se efectuó a fin de buscar solución al desalojo por vencimiento de contrato; sin embargo, la demanda incoada concierne al desalojo por ocupante precario, por lo que no existe una correlación legal entre la invitación a conciliación y la demanda interpuesta. En este sentido, considera que la demanda debe ser declarada improcedente.

### **IV.- CONSIDERACIONES DEL COLEGIADO:**

1. Conforme al artículo 364° del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional Superior examine, a solicitud de parte o tercero legitimado la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente. Esta facultad revisora se encuentra delimitada por el denominado principio de limitación<sup>1</sup> en materia recursiva, es decir que el Ad quem solamente debe pronunciarse sobre los agravios expresos contenidos en el recurso de apelación.
2. Es materia de grado la sentencia que estima la demanda de Desalojo por Ocupante Precario, al haberse acreditado a criterio del Juez de la causa, la posesión precaria de los demandados, por conclusión del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes del proceso, en aplicación de la Casación N° 2195-2011-Ucayali.
3. Al impugnar la sentencia, la parte demandada alega en esencia que: (1) se incurrió en una errada evaluación de los hechos y medios probatorios aportados en autos, por cuanto considera que se encuentra acreditado que los demandados tienen la condición de inquilinos conforme a los sucesivos contratos de arrendamiento suscritos entre las partes; y (2) se contravino ciertas exigencias previstas en la Ley 26872 (Ley de Conciliación), concerniente a la inscripción del poder ante Registro Público de parte del poderdante de los demandantes, y la discordancia de la materia invocada en la conciliación extrajudicial que fuera parte invitado y la pretensión demanda en el presente proceso.
4. A fin de resolver la alzada, es de señalar que el Artículo 911° del Código Civil establece que "La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido". La Corte Suprema de la República, con la finalidad de dar un contenido que permita establecer de una manera

clara y uniforme, la conceptualización de la figura jurídica del precario, que priorice la efectividad del derecho a la tutela jurisdiccional; ha establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil contenido en la Casación 2195-2011-Ucayali Civil, siete reglas vinculantes para discernir aquellos casos que configuran supuestos de ocupantes precarios. Así señala que constituye un caso de título de posesión fenecido, cuando el poseedor tiene un contrato de arrendamiento ya vencido con el propietario y este ha expresado su voluntad indubitable de concluir la relación jurídica exigiendo la devolución del bien, de conformidad con los Arts. 1700 y 1704 del Código Civil. Se precisa que el solo vencimiento del contrato no convierte al arrendatario en precario, sino que para verificarse dicha condición es necesario el requerimiento del bien por parte del arrendador, de lo contrario se entenderá la continuación del alquiler hasta que ello no suceda.

5. En el caso de autos, se advierte que los demandantes P y T acreditaron con la Copia Literal de la Partida N° 110000772 su condición de propietarios del inmueble ubicado en la Mz: "F" Lote: 07 del Pueblo Joven Ciudad Libertad de las Américas, Distrito de San Juan Bautista, Provincia de Huamanga, Departamento de Ayacucho; habiendo así mismo cumplido con requerir a los demandados L y E, la restitución del referido inmueble por conclusión del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, conforme se tiene de la Carta Notarial que obra a Fs. 17 y siguiente y el contrato de Fs. 09 y siguiente; teniendo por tanto los demandados la condición de ocupantes precarios, conforme al Acuerdo Casatorio antes señalado.
6. De otro lado, y estando a los agravios alegados en el recurso de apelación, es de señalar que el art. 143 de la Ley N° 26872 – Ley de Conciliación<sup>4</sup>, hace referencia como se indica en la sentencia recurrida, al poder otorgado a quienes resultan invitados y no así a la parte solicitante, resultando por tanto errada la apreciación asumida por la defensa de la parte impugnante; no siendo jurídicamente razonable efectuar una interpretación -a contrario sensu- para imponer una formalidad que no establece de manera expresa la ley.
7. Finalmente, en cuanto, a la falta de identidad entre la pretensión postulada jurisdiccionalmente y la pretensión instada ante el Centro de Conciliación Extrajudicial; es de señalar que el Art. 12 del D. S 014-2008-JUS establece que la solicitud de conciliación, debe contener entre otros requisitos: a) los hechos que dieron lugar al conflicto, expuestos en forma ordenada y precisa; b) la pretensión, indicada con orden y claridad, precisando la materia a conciliar. Sin embargo, teniendo en cuenta que conforme a lo dispuesto en el Art. 5 de la Ley 26872, la finalidad de la conciliación extrajudicial es la solución de los conflictos; nada impide que, al plantear la demanda, se opte por otra pretensión siempre y cuando tenga relación con los hechos y controversia que motivó la invitación a conciliar, los cuales sí deben mantenerse inalterables.
8. Por los fundamentos expuestos, corresponde desestimar los argumentos alegados por la parte impugnante, y confirmar la sentencia apelada, al haber sido expedida en mérito al proceso y la Ley.

#### **9. V. DECISIÓN:**

Por estos fundamentos, CONFIRMARON la sentencia apelada de fecha 05 de diciembre de 2016, que Falla declarando Fundada la demanda sobre Desalojo por Ocupante Precario, interpuesto por (...), en representación de sus apoderados (...) y (...), contra (...) y (...); con todo lo demás que contiene. Con notificación de las partes y los devolvieron.

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

#### Aplica a la sentencia de primera instancia

VARIABLE EN ESTUDIO	DIMENSIONES	SUBDIMENSIONES	INDICADORES
<p style="text-align: center;"><b>SENTENCIA DE 1RA. INSTANCIA</b></p> <p>La sentencia es una resolución judicial en el cual se materializa la función jurisdiccional y la decisión que el Estado adopta respecto de un conflicto sometido por las partes a la competencia de los jueces de primera instancia.</p>	<p><b>EXPOSITIVA</b></p>	<p><b>Introducción</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. El encabezamiento evidencia: la individualización de la sentencia, indica el número de expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc.</li> <li>2. Evidencia el asunto: ¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?</li> <li>3. Evidencia la individualización de las partes: se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso).</li> <li>4. Evidencia los aspectos del proceso: el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar.</li> <li>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</li> </ol>
			<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante.</li> <li>2. Explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado</li> <li>3. Explícita y evidencia congruencia con los fundamentos facticos</li> </ol>

		<p><b>Postura de las partes</b></p>	<p>expuestos por las partes.</p> <p>4. Explicita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto de los cuales se va resolver.</p> <p>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</p>
	<p><b>CONSIDERATIVA</b></p>	<p><b>Motivación de los hechos</b></p>	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. (Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es).</p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. (Se realizó el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos; se verificó los requisitos requeridos para su validez).</p> <p>3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. (El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examinó todos los posibles resultados probatorios, interpretó la prueba, para saber su significado).</p> <p>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. (Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto). 5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones</p>

		ofrecidas).
	<b>Motivación del derecho</b>	<p>1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones. (El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente).</p> <p>2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. (El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez)</p> <p>3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. (La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad).</p> <p>4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. (El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo).</p> <p>5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).</p>
		<p>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas. (Es completa) Si cumple</p> <p>2. El contenido evidencia resolución nada más, que de las pretensiones ejercitadas (No se extralimita/Salvo que la ley autorice pronunciarse más</p>

	<b>RESOLUTIVA</b>	<p><b>Aplicación del Principio de Congruencia</b></p>	<p>allá de lo solicitado)</p> <p>3. El contenido evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en primera instancia. 4. El contenido del pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente.</p> <p>5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).</p>
		<p><b>Descripción de la decisión</b></p>	<p>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena.</p> <p>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado, o la exoneración de una obligación. 4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso, o la exoneración si fuera el caso. 5. Evidencia claridad: El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</p>

**Aplica sentencia de segunda instancia**

<b>VARIABLE EN ESTUDIO</b>	<b>DIMENSIONES</b>	<b>SUBDIMENSIONES</b>	<b>INDICADORES</b>
<p align="center"><b>SENTENCIA DE 2da. INSTANCIA</b></p> <p>La sentencia es una resolución judicial en el cual se materializa la función jurisdiccional y la decisión que el Estado adopta respecto de un conflicto sometido por las partes a la competencia de los jueces de segunda instancia.</p>	<p><b>EXPOSITIVA</b></p>	<p><b>Introducción</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. El encabezamiento evidencia: la individualización de la sentencia, indica el número de expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc.</li> <li>2. Evidencia el asunto: ¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?, el objeto de la impugnación, o la consulta; los extremos a resolver.</li> <li>3. Evidencia la individualización de las partes: se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso).</li> <li>4. Evidencia los aspectos del proceso: el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar.</li> <li>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</li> </ol>
			<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Evidencia el objeto de la impugnación/o la consulta (El contenido explicita los extremos impugnados en el caso que corresponda).</li> </ol>

		<b>Postura de las partes</b>	<p>2. Explícita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación/o la consulta. 3. Evidencia la pretensión(es) de quién formula la impugnación/o de quién ejecuta la consulta.</p> <p>4. Evidencia la(s) pretensión(es) de la parte contraria al impugnante/de las partes si los autos se hubieran elevado en consulta/o explícita el silencio o inactividad procesal.</p> <p>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</p>
	<b>CONSIDERATIVA</b>	<b>Motivación de los hechos</b>	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. (Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es)).</p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. (Se realizó el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se verificó los requisitos requeridos para su validez).</p> <p>3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. (El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examinó todos los posibles resultados probatorios, interpretó la prueba, para saber su significado).</p> <p>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. (Con lo cual el juez forma convicción</p>

			<p>respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto).</p> <p>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</p>
		<p><b>Motivación del derecho</b></p>	<p>1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones. (El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente).</p> <p>2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. (El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez)</p> <p>3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. (La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad). 4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. (El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo). 5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el</p>

		receptor decodifique las expresiones ofrecidas).
<b>RESOLUTIVA</b>	<b>Aplicación del Principio de Congruencia</b>	<p>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/en la adhesión/ o los fines de la consulta. (según corresponda) (Es completa)</p> <p>2. El pronunciamiento evidencia resolución nada más, que de las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/la adhesión o la consulta (según corresponda) (No se extralimita) /Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado).</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en segunda instancia.</p> <p>4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).</p>
	<b>Descripción de la decisión</b>	<p>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena.</p> <p>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado/ o la exoneración de una obligación/ la aprobación o desaprobación de la consulta4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le</p>

			<p>corresponde el pago de los costos y costas del proceso/ o la exoneración si fuera el caso.</p> <p>5. Evidencia claridad: El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</p>
--	--	--	---

## ANEXO 4: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

### (Lista de cotejo)

#### APLICA A LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

##### I. DIMENSIÓN: EXPOSITIVA

###### 1.1. Introducción

1. El encabezamiento evidencia: la individualización de la sentencia, el número del expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc. Si cumple/no cumple
2. Evidencia el asunto: ¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre, lo que se decidirá? No cumple/si cumple
3. Evidencia la individualización de las partes: se individualiza al demandante, al demandado, y al tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso). Si cumple/No cumple
4. Evidencia los aspectos del proceso: el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar. Si cumple/No cumple
5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple/No cumple

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

1. Explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante. Si cumple/No cumple
2. Explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado. Si cumple/No cumple
3. Explícita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos expuestos por las partes. Si cumple/No cumple
4. Explícita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto al(os) cuales se resolverá. Si cumple/No cumple
5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple/No cumple

##### II. DIMENSIÓN CONSIDERATIVA

###### 2.1. Motivación de los Hechos

1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. (Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es). Si cumple/No cumple
2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. (Se realizó el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos; se verificó los requisitos requeridos para su validez). Si cumple/No cumple
3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. (El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examinó todos los posibles resultados probatorios, interpretó la prueba, para saber su significado). Si cumple/No cumple

4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. (Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto). Si cumple/No cumple

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

## **2.2. Motivación del derecho**

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

2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. (El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez) Si cumple/No cumple

3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. (La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad). Si cumple/No cumple

4. Las razones se orientan, a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. (El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo). Si cumple/No cumple

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

## **III. DIMENSIÓN RESOLUTIVA**

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

1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas. (Es completa) Si cumple/No cumple

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

3. El contenido evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en primera instancia. Si cumple/No cumple

4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. No cumple

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

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

1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. Si cumple/No cumple

2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple/No cumple

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

4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso, o la exoneración si fuera el caso. Si cumple/No cumple

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

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

### **I. DIMENSIÓN: EXPOSITIVA**

#### **1.1. Introducción**

1. El encabezamiento evidencia: la individualización de la sentencia, indica el número del expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc. Si cumple/No cumple

2. Evidencia el asunto: ¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?, el objeto de la impugnación, o la consulta; los extremos a resolver. Si cumple/No cumple

3. Evidencia la individualización de las partes: se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso). Si cumple/No cumple

4. Evidencia los aspectos del proceso: el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar. Si cumple/No cumple

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

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

1. Evidencia el objeto de la impugnación/o la consulta (El contenido explicita los extremos impugnados en el caso que corresponda). Si cumple/No cumple

2. Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación/o la consulta. Si cumple/No cumple

3. Evidencia la pretensión(es) de quien formula la impugnación/o de quién ejecuta la consulta. Si cumple/No cumple

4. Evidencia la(s) pretensión(es) de la parte contraria al impugnante/de las partes si los autos se hubieran elevado en consulta/o explicita el silencio o inactividad procesal. Si cumple/No cumple

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

### **II. DIMENSIÓN: CONSIDERATIVA**

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

1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. (Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es). Si cumple/No cumple

2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. (Se realizó el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se verificó los requisitos requeridos para su validez). Si cumple/No cumple

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

4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. (Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto). Si cumple/No cumple

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

## **2.2. Motivación del derecho**

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

2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. (El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez) Si cumple/No cumple

3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. (La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad). Si cumple/No cumple

4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. (El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo). Si cumple/No cumple

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

## **III. DIMENSIÓN: RESOLUTIVA**

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

1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/ en la adhesión / o los fines de la consulta (según corresponda). (Es completa) Si cumple/No cumple

2. El pronunciamiento evidencia resolución nada más, que de las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/la adhesión o la consulta (según corresponda) (No se extralimita) /Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado). Si cumple/No cumple

3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en segunda instancia. Si cumple /No cumple

4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. Si cumple/No cumple

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

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

1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. Si cumple/No cumple
2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple/No cumple
3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada / el derecho reclamado/ o la exoneración de una obligación/ la aprobación o desaprobación de la consulta. Si cumple/No cumple
4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso/ o la exoneración si fuera el caso. Si cumple/No cumple
5. Evidencian claridad: El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple/No cumple



	<p>demandados L. Q. H y E. T. C desocupen y le restituyan el bien inmueble ubicado en la manzana F lote 7 del Pueblo Joven Ciudad Libertad de las Américas del distrito de San Juan Bautista, provincia de Huamanga departamento de Ayacucho (dos tiendas, tres habitaciones y un baño del primer piso, y una casa de material de adobe).</p> <p><b>Primero: Fundamentos de hecho: ARGUMENTOS EXPUESTOS POR EL DEMANDANTE:</b> Expresa que:</p> <p>a) Sus poderdantes son propietarios del inmueble ubicado en la Manzana F lotes 07 del Pueblo Joven de Ciudad Libertad de Las Américas del distrito de San Juan Bautista, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, de 324.88 metros cuadrados inscrito en la Partida N°11000077 del registro de propiedad Inmueble de Ayacucho.</p> <p>b) El 01 de abril del 2015 su poderdante T. H. D esposa de P. B. De La C celebró el contrato de arrendamiento con H. T. C respecto del primer piso del inmueble, que cuenta con dos tiendas, tres habitaciones, un baño y en la parte posterior una casa de adobe, por una renta mensual de seiscientos soles por el plazo de tres meses a partir del 01 de abril hasta el 30 de junio del 2015, ampliada hasta el 31 de diciembre del 2015. Con fecha 13 de diciembre del 2015 otorgaron el documento privado de acuerdo de terminación de contrato de arrendamiento, donde se señaló que no habría renovación de contrato y que se les otorgó a los demandados el plazo de tres meses desde el 01 de enero al 31 de marzo del 2016; cursándoseles el 14 de marzo del 2016 una carta notarial para la desocupación y restitución del bien; sin embargo, hasta la actualidad no cumplen con desocupar mostrando total indiferencia.</p> <p><b>SEGUNDO: ARGUMENTOS EXPUESTOS POR LA DEMANDADA:</b></p>	<p>demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso). Si cumple</p> <p>4. Evidencia aspectos del proceso: el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar. Si cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple</p>											
		<p>1. Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante. Si cumple</p> <p>2. Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado. Si cumple</p>											

<p style="text-align: center;">Postura de las partes</p>	<p>Los Demandados L. Q. H y E. T. C (fojas 54 a 57): representados por su apoderado P. G. H. absuelve la demanda a efectos de que sea declarada improcedente o infundada argumentando entre otros:</p> <p>a) Sus poderdantes en el inmueble materia de litis han estado vivienda desde el 2000 en forma libre, pacífica y pública a través de sucesivos contratos de arrendamientos. Agrega que los propietarios del inmueble han causado gravísimo perjuicio económico a sus poderdantes, ya que se han burlado de su condición de gente humilde, ya que les prometieron que les iban a vender, incluso les insinuaron a vender los terrenos de su propiedad y posteriormente se negaron a venderles; y que es falso que estén poseyendo el inmueble de manera precaria.</p> <p>b) Que, el poder otorgado por los demandantes no ha sido registrado en los Registros Públicos conforme al artículo 14 de la Ley N°26872 –Ley de Conciliación, ya que el poder fue otorgado el 11 de abril del 2016 y la primera invitación fue el 28 de abril del 2016; por lo que el acta de conciliación es nula de puro derecho.</p> <p>c) Atendiendo a que sus poderdantes no son ocupantes precarios por existir un contrato de arriendo de por medio, consecuentemente la parte demandante debió de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato y no por ocupante precario.</p>	<p>3. Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos expuestos por las partes. Si cumple</p> <p>4. Explicita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto de los cuales se va resolver. Si cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple</p>											
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: Expediente N° 01101-2016-0-0501-JR-CI-03

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

Anexo 5.2: Parte considerativa de la primera sentencia - Desalojo

Parte considerativa de la sentencia de primera instancia	Evidencia empírica	Parámetros (Indicadores)	Calidad de la motivación de los hechos y el derecho					Calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia				
			Muy baja	Baja	Media	Alta	Muy alta	Muy baja	Baja	Media	Alta	Muy alta
			2 (2x1)	4 (2x2)	6 (2x3)	8 (2x4)	10 (2x5)	[1 - 4]	[5 - 8]	[9 - 12]	[13- 16]	[17- 20]
<b>Motivación de los hechos</b>	<p><b>V. FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:</b></p> <p>2.1 Que, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos, debiendo ser valorados en forma conjunta y utilizando una apreciación razonada, expresando las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión, correspondiendo la carga de probar a quien afirma hechos que sustentan su pretensión, o a quien los contradice alegando hechos nuevos, todo esto de conformidad con lo señalado en los artículos 188, 196 y 197 del Código Procesal Civil.</p> <p>2.2 Que, el Código Civil en el artículo 896 señala “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”. Al respecto, como bien comenta Jorge Eugenio Castañeda, la posesión es el poder o señorío de hecho que el hombre ejerce de una manera efectiva e independiente sobre las cosas, con el fin de utilizarlas</p>	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. (Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es). Si cumple</p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. (Se realiza el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se ha verificado los requisitos requeridos para su validez). Si</p>										

	<p>económicamente; poder que jurídicamente se protege con la prescindencia de la cuestión de saber si corresponde o no a la existencia de un derecho; se trata de un poder de hecho, del ejercicio pleno o no de las facultades inherentes a la propiedad, es decir el usare, el fructu y el consumere.</p> <p>Por otro lado, el artículo 585 del código referido señala “La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo. Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal (...)”. Y el artículo 586 “Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.” Es más, el artículo 1700 del Código Civil prevé “Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento”; asimismo el artículo 704 del Código acotado señala “Vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador</p>	<p>cumple.</p> <p>3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. (El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examina todos los posibles resultados probatorios, interpreta la prueba, para saber su significado). Si cumple/</p> <p>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. (Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto). Si cumple</p> <p>5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). Si</p>					X					20
--	---	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	----

	<p>tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento.</p>	<p>cumple.</p>										
<p style="text-align: center;"><b>Motivación del derecho</b></p>	<p>2.3 Que, en la Casación N°2195-2011-Ucayali se ha señalado Estando a lo señalado, esta Corte Suprema acoge un concepto amplio del precario -a efectos de englobar todas las variables, que en la casuística se viene planteando a la Jurisdicción, de tal manera que se atiendan estas variables y se reduzcan ostensiblemente los casos de improcedencia-, no limitándose únicamente al caso que el propietario cede la posesión de un inmueble para que otro la use y se la devuelva cuando lo reclame, sino también cuando existe una situación de tolerancia de la posesión de hecho sin título (hecho o acto alguno) que la ampare, o cuando sobreviene un cambio de la causa, por cesar la vigencia de un acto jurídico o variar los efectos de los actos o hechos antes existentes, situación que justificaban al demandado al ejercicio del disfrute del derecho a poseer. En consecuencia, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante -sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc.- pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello, una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un</p>	<p>1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones (El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuánto validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente). Si cumple</p> <p>2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. (El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez) Si cumple</p> <p>3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. (La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la</p>					<p style="text-align: center;">X</p>					

	<p>inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante. (...) Supuestos de posesión precaria. (...) Teniendo en cuenta lo dicho, siempre a título de numerus clausus, a continuación, se plantea un conjunto de casos, que se han evidenciado como los más recurrentes en los procesos de desalojo que se tramitan en los diferentes órganos jurisdiccionales, y que configurarían supuestos de ocupación precaria: (...). II) También constituirá un caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la conclusión del contrato y devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. Dicha comunicación debe ser indubitable, de lo contrario, dará lugar a que la demanda de desalojo por precario se declare infundada. Por el contrario, no constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, puesto que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Sólo en el caso de existencia de requerimiento, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título (...)"</p> <p>2.4 En el acta de fojas 63 se ha fijado</p>	<p>legalidad). Si cumple</p> <p>4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. (El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo). Si cumple</p> <p>5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). Si cumple.</p>										
--	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>como puntos controvertidos: * Determinar si corresponde restituir la posesión a favor de los demandantes, del inmueble ubicado en el Primer Piso de la Mz. F Lote 7 del Pueblo Joven de la Ciudad Libertad de las Américas del distrito de San Juan Bautista, provincia de Huamanga – Ayacucho (dos tiendas, dos habitaciones, un baño, una casa de material de adobe en cuyo interior se encuentra un horno de material de piedra). * Determinar si los demandados vienen ocupando el inmueble materia de litis, en calidad de ocupantes precarios, sin título o con título extinguido que justifique su posesión.</p> <p>2.5 Que, del caudal probatorio aportado por las partes se tiene que conforme la copia literal de la Partida N°11000077 (fojas 11 a 16) el inmueble ubicado en la manzana F lote 07 de la avenida Las Américas sin número de 324.88 metros cuadrados del distrito de San Juan Bautista provincia de Huamanga departamento de Ayacucho es de propiedad de los esposos P.B. De La C y T.H.D.V; de los instrumentales de fojas 05 a 08 se tiene que T.H.D.V de Bautista celebró el contrato de arrendamiento con E.T.C del inmueble antes descrito, pero solo del primer piso con vigencia del 01 de abril al 30 de junio del 2015; posteriormente el 13 de diciembre del 2015 T.H.D.V de Bautista y P.B. De La C con los arrendatarios L.Q.H y E.T.C celebraron el documento privado de acuerdo de terminación</p>										
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>de contrato de arrendamiento (fojas 09 a 10) donde se renovó el contrato de arrendamiento hasta el 31 de marzo del 2016; posteriormente los arrendadores remitieron una carta notarial con fecha 17 de marzo del 2016 (fojas 17 a 18) a los arrendatarios a efectos de que se les restituya el bien antes descrito por conclusión del contrato concediéndoles el plazo de 15 días que venció el 31 de marzo del 2016.</p> <p>2.6 En eses entendido, se tiene que los demandantes en calidad de propietarios solicitaron la restitución de la posesión del bien inmueble ubicado en la manzana F lote 07 del Pueblo Joven Ciudad Libertad de las Américas del distrito de San Juan Bautista, documento que no ha sido cuestionado por ende válido; es más si bien los demandados refieren que vienen poseyendo el bien inmueble en calidad de arrendatarios desde el año 2000 sin embargo no se encuentra evidenciado con prueba alguna ya que el contrato de arrendamiento de fojas 46 a 48 es del 2012; es más atendiendo a que los propietarios y arrendadores han solicitado la culminación del contrato y la devolución del bien inmueble a través de la carta notarial de fojas 17 a18, el cual constituye comunicación indubitable, se verifica la existencia del ejercicio de la posesión en forma precaria por los demandados al haberse concluido el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes del proceso, correspondiendo disponer la restitución de dicho bien a favor de los demandantes; debiendo por ello ampararse la</p>											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	demanda.												
--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: Expediente N° 01101-2016-0-0501-JR-CI-03

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

**Anexo 5.3: Parte resolutive de la primera sentencia - Desalojo.**

Parte resolutive de la sentencia de primera instancia	Evidencia empírica	Parámetros (Indicadores)	Calidad de la aplicación del principio de congruencia, y la descripción de la decisión					Calidad de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia					
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta	
			1	2	3	4	5	[1 - 2]	[3 - 4]	[5 - 6]	[7- 8]	[9- 10]	



<b>Descripción de la decisión</b>		<p>mención expresa de lo que se decide u ordena. Si cumple.</p> <p>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple.</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado, o la exoneración de una obligación. Si cumple.</p> <p>4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso, o la exoneración si fuera el caso. No cumple.</p> <p>5. Evidencia claridad: El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple.</p>					<b>X</b>					
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--

Fuente: Expediente N° 01101-2016-0-0501-JR-CI-03

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



	<p>Ocupante Precario.</p> <p><b>I. ANTECEDENTES.</b></p> <p>Por escrito de folios 23 y siguientes, J. M. B. F., en representación de P. y T. H. D. V., interpone demanda sobre Desalojo por Ocupante Precario, contra L. y E. a fin de que se disponga que éstos desocupen y restituyan la posesión del bien inmueble ubicado en la Mz: “F” Lote: 07 del Pueblo Joven L de las A., Distrito de Bautista, Provincia de Huamanga, Departamento de Ayacucho. Por Sentencia de fecha 05 de diciembre de 2016, que obra a folios 84 y siguientes, la Juez de la causa falla declarando fundada la demanda sobre Desalojo por Ocupante Precario, y ordena que los demandados L y E, cumplan con restituir a favor de los citados demandantes, el inmueble ubicado en la Mz: “F” Lote: 07 del P. J. Ciudad L. de las A., D. de S. J. B., Provincia de Huamanga, Departamento de Ayacucho, bajo apercibimiento de disponerse el lanzamiento de todos los que se encuentren ocupando dicho predio, en caso de incumplimiento.</p> <p><b>II. AGRAVIOS DE LA PARTE APELANTE.</b></p> <p>Los demandados L. y E., no estando conformes con la sentencia emitida, la impugnan a través de su apoderado judicial, bajo los siguientes fundamentos:</p>	<p>legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso). Si cumple.</p> <p>4. Evidencia aspectos del proceso: el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar. Si cumple.</p> <p>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple.</p>											
	<p>- Que, se encuentra acreditado que sus poderdantes, los demandados, son inquilinos conforme a los sucesivos contratos de arrendamiento suscritos con fecha 1ro de enero del año 2012, 1ro de abril del 2015, y 13 de diciembre del 2015, quienes se encuentran viviendo en el predio materia de litis desde el año 2000, pagando puntualmente la</p>	<p>1. Evidencia el objeto de la impugnación/la consulta (El contenido explicita los extremos impugnados en el caso que corresponda). Si cumple.</p>					X						

<p style="text-align: center;"><b>Postura de las partes</b></p>	<p>merced conductiva directamente a los propietarios.</p> <p>- El apoderado de los demandantes, al apersonarse al centro de conciliación, no registro el poder otorgado a su favor ante el Registro Público, vulnerándose así, lo estipulado en el art. 14 de la Ley 26872 (Ley de Conciliación).</p> <p>- Además, conforme la invitación para la conciliación extrajudicial se efectuó a fin de buscar solución al desalojo por vencimiento de contrato; sin embargo, la demanda incoada concierne al desalojo por ocupante precario, por lo que no existe una correlación legal entre la invitación a conciliación y la demanda interpuesta. En este sentido, considera que la demanda debe ser declarada improcedente.</p>	<p>2. Explícita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación/o la consulta. Si cumple.</p> <p>3. Evidencia la pretensión(es) de quien formula la impugnación/o de quien ejecuta la consulta. Si cumple.</p> <p>4. Evidencia la(s) pretensión(es) de la parte contraria al impugnante/de las partes si los autos se hubieran elevado en consulta/o explícita el silencio o inactividad procesal. Si cumple.</p> <p>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple.</p>											
---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: Expediente N° 01101-2016-0-0501-JR-CI-03

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

**Anexo 5.5: Parte considerativa de la segunda sentencia: Desalojo.**

Parte considerativa de la sentencia de segunda instancia	Evidencia empírica	Parámetros (Indicadores)	Calidad de la motivación de los hechos y el derecho					Calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia				
			Muy baja	Baja	Media	Alta	Muy alta	Muy baja	Baja	Media	Alta	Muy alta
			2	4	6	8	10	[1 - 4]	[5 - 8]	[9 - 12]	[13- 16]	[17- 20]
Motivación de los hechos	<p><b>III. FUNDAMENTOS DE LA DECISION.</b></p> <p><b>4.1</b> Conforme al artículo 364° del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional Superior examine, a solicitud de parte o tercero legitimado la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente. Esta facultad revisora se encuentra delimitada por el denominado principio de limitación I en materia recursiva, es decir que el Ad quem solamente debe pronunciarse sobre los agravios expresos contenidos en el recurso de apelación.</p> <p><b>4.2</b> Es materia de grado la sentencia que estima la demanda de Desalojo por Ocupante Precario, al haberse acreditado a criterio del Juez de la causa, la posesión precaria de los demandados, por conclusión del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes del proceso, en aplicación de la Casación N° 2195-2011-Ucayali.</p> <p><b>4.3</b> Al impugnar la sentencia, la parte demandada alega en esencia que: (1) se incurrió en una errada evaluación de los hechos y medios probatorios aportados en autos,</p>	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbados. (Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es). Si cumple.</p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. (Se realiza el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se ha verificado los requisitos requeridos para su validez). Si</p>										

	<p>por cuanto considera que se encuentra acreditado que los demandados tienen la condición de inquilinos conforme a los sucesivos contratos de arrendamiento suscritos entre las partes; y (2) se contravino ciertas exigencias previstas en la Ley 26872 (Ley de Conciliación), concerniente a la inscripción del poder ante Registro Público de parte del poderdante de los demandantes, y la discordancia de la materia invocada en la conciliación extrajudicial que fuera parte invitado y la pretensión demanda en el presente proceso.</p> <p><b>4.4</b> A fin de resolver la alzada, es de señalar que el Artículo 911° del Código Civil establece que “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. La Corte Suprema de la República, con la finalidad de dar un contenido que permita establecer de una manera clara y uniforme, la conceptualización de la figura jurídica del precario, que priorice la efectividad del derecho a la tutela jurisdiccional; ha establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil contenido en la Casación 2195-2011-Ucayali Civil, siete reglas vinculantes para discernir aquellos casos que configuran supuestos de ocupantes precarios. Así señala que constituye un caso de título de posesión fenecido, cuando el poseedor tiene un contrato de arrendamiento ya vencido con el propietario y este ha expresado su voluntad indubitable de concluir la relación jurídica exigiendo la devolución del bien, de conformidad con los Arts. 1700 y 1704 del Código Civil. Se precisa que el solo vencimiento del contrato no convierte al arrendatario en precario, sino que para verificarse dicha condición es necesario el requerimiento del bien por parte del arrendador, de lo contrario se entenderá la continuación del alquiler hasta que ello no suceda.</p>	<p>cumple.</p> <p>3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. (El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examina todos los posibles resultados probatorios, interpreta la prueba, para saber su significado). Si cumple.</p> <p>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. (Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto). Si cumple.</p> <p>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple</p>					X					
	<p><b>4.5</b> En el caso de autos, se advierte que los demandantes P. y T. de B. acreditaron con la Copia Literal de la</p>	<p>1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de</p>										20

<p style="text-align: center;"><b>Motivación del derecho</b></p>	<p>Partida N° 1100772 su condición de propietarios del inmueble ubicado en la Mz: “F” Lote: 07 del P. J. C. L. de las A, D. de S. J. B, Provincia de Huamanga, Departamento de Ayacucho; habiendo así mismo cumplido con requerir a los demandados L. y E, la restitución del referido inmueble por conclusión del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, conforme se tiene de la Carta Notarial que obra a Fs. 17 y siguiente y el contrato de Fs. 09 y siguiente; teniendo por tanto los demandados la condición de ocupantes precarios, conforme al Acuerdo Casatorio antes señalado.</p> <p><b>4.6</b> De otro lado, y estando a los agravios alegados en el recurso de apelación, es de señalar que el art. 143 de la Ley N° 26872 – Ley de Conciliación<sup>4</sup>, hace referencia como se indica en la sentencia recurrida, al poder otorgado a quienes resultan invitados y no así a la parte solicitante, resultando por tanto errada la apreciación asumida por la defensa de la parte impugnante; no siendo jurídicamente razonable efectuar una interpretación -a contrario sensu- para imponer una formalidad que no establece de manera expresa la ley.</p> <p><b>4.7</b> Finalmente, en cuanto, a la falta de identidad entre la pretensión postulada jurisdiccionalmente y la pretensión instada ante el Centro de Conciliación Extrajudicial; es de señalar que el Art. 12 del D. S 014-2008-JUS establece que la solicitud de conciliación, debe contener entre otros requisitos: a) los hechos que dieron lugar al conflicto, expuestos en forma ordenada y precisa; b) la pretensión, indicada con orden y claridad, precisando la materia a conciliar. Sin embargo, teniendo en cuenta que conforme a lo dispuesto en el Art. 5 de la Ley 26872, la finalidad de la conciliación extrajudicial es la solución de los conflictos; nada impide que, al plantear la demanda, se opte por otra pretensión siempre y cuando tenga relación con los hechos y controversia que motivó la invitación a conciliar, los cuales sí deben mantenerse</p>	<p>acuerdo a los hechos y pretensiones. (El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto a validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente). Si cumple.</p> <p>2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. (El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez) Si cumple.</p> <p>3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. (La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad). Si cumple.</p> <p>4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. (El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le</p>												
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**X**

	<p>inalterables.  <b>4.8</b> Por los fundamentos expuestos, corresponde desestimar los argumentos alegados por la parte impugnante, y confirmar la sentencia apelada, al haber sido expedida en mérito al proceso y la Ley.</p>	<p>dan el correspondiente respaldo normativo). Si cumple.</p> <p>5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). Si cumple.</p>												
--	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: Expediente N° 01101-2016-0-0501-JR-CI-03

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

Anexo 5.6: Parte resolutive de la segunda sentencia - Desalojo

Parte resolutive de la sentencia de segunda instancia	Evidencia empírica	Parámetros (Indicadores)	Calidad de la aplicación del principio de congruencia, y la descripción de la decisión					Calidad de la parte resolutive de la sentencia de segunda instancia				
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta
			1	2	3	4	5	[1 - 2]	[3 - 4]	[5 - 6]	[7- 8]	[9- 10]
<p><b>IV. DECISIÓN.</b></p> <p>Por estos fundamentos, <b>CONFIRMARON</b> la sentencia apelada de fecha 05 de diciembre de 2016, que Falla declarando Fundada la demanda sobre Desalojo por Ocupante Precario, interpuesto por (...), en representación de sus apoderados P. y T, contra L. y E; con todo lo demás que contiene. Con notificación de las partes y los devolvieron. SS. (...) - (...) - (...). -</p>	<p>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/ o los fines de la consulta. (Es completa) Si cumple</p> <p>2. El pronunciamiento evidencia resolución nada más que de las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/ o la consulta (No se extralimita) /Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado). Si cumple</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones</p>					X						

		<p>introducidas y sometidas al debate, en segunda instancia. Si cumple</p> <p>4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. Si cumple</p> <p>5. Evidencian claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). Si cumple.</p>											
<p><b>Descripción de la decisión</b></p>		<p>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. Si cumple</p> <p>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado/ o la exoneración de una obligación/ la aprobación o desaprobación de la</p>				<p><b>X</b></p>							<p><b>10</b></p>

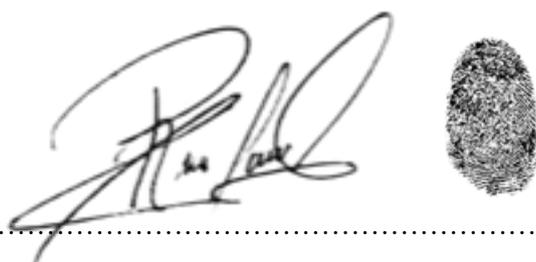
		<p>consulta. Si cumple</p> <p>4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso/ o la exoneración si fuera el caso. No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple</p>											
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: Expediente N° 01101-2016-0-0501-JR-CI-03

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

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

Mediante el presente documento denominado **DECLARACIÓN DE COMPROMISO ÉTICO Y NO PLAGIO** el autor(a) del presente trabajo de investigación titulado: **CALIDAD DE LA SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO; EXPEDIENTE N° 01732-2018-0-2501-JR-CI-03; DISTRITO JUDICIAL DEL SANTA. 2023**; declaro conocer las consecuencias por la infracción de las normas del Reglamento de Investigación de la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote y el Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar grados académicos y títulos profesionales – RENATI; que exigen veracidad y originalidad de todo trabajo de investigación, respeto a los derechos de autor y la propiedad intelectual. Asimismo, cumpla con precisar que éste trabajo forma parte de una línea de investigación dentro del cual se tiene como objeto de estudio las sentencias, se aplicó un diseño metodológico similar. También declaro que al examinar las sentencias tuve acceso a nombres, apellidos, datos que individualizan a los partícipes del proceso judicial, estos datos se protegen para preservar su identidad y sus derechos constitucionales. El análisis de las sentencias tiene como sustento jurídico la norma del artículo 139 inciso 20 de la Constitución Política del Estado. Finalmente, declaro que la presente investigación es auténtica, y es el resultado de un trabajo personal, elaborado bajo los principios de la buena fe y respeto de los derechos de autor y propiedad intelectual. Las fuentes usadas están en las citas y demás datos en las referencias bibliográficas conforme orienta las normas APA. Para los fines que corresponda se suscribe y se estampa la huella digital la misma que se encuentra registrada en el DNI. Chimbote, octubre del 2023. -----

A handwritten signature in black ink is positioned to the left of a circular fingerprint impression. Below the signature and fingerprint, a horizontal dotted line extends across the page.

MISARAYME SOSA, RÓMULO EFRAIN  
N° DE DNI: 70236315  
N° DE ORCID: 0000-0002-4384-5359  
N° DE CÓDIGO DEL ESTUDIANTE  
(3101151107)

## ANEXO 7. EVIDENCIAS DE LA EJECUCIÓN DEL TRABAJO



