



**UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES DE CHIMBOTE  
FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO**

**CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA; EXPEDIENTE N° 02327-2019-0-3207-JR-  
CI-02; DISTRITO JUDICIAL DE LIMA ESTE - SAN JUAN DE LURIGANCHO. 2024**

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

**AUTOR**

**MIRANDA BOHORQUEZ, RICARDO DAVID**

**ORCID:0000-0001-6823-8646**

**ASESOR**

**CHECA FERNANDEZ, HILTON ARTURO**

**ORCID:0000-0002-0358-6970**

**CHIMBOTE-PERÚ**

**2024**



**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO**

**ACTA N° 0452-068-2024 DE SUSTENTACIÓN DEL INFORME DE TESIS**

En la Ciudad de **Chimbote** Siendo las **18:13** horas del día **28** de **Junio** 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:

**RENGIFO LOZANO RAÚL ALBERTO** Presidente  
**JIMENEZ DOMINGUEZ DIOGENES ARQUIMEDES** Miembro  
**MUÑOZ ROSAS DIONEE LOAYZA** Miembro  
**Mgtr. CHECA FERNANDEZ HILTON ARTURO** Asesor

Se reunieron para evaluar la sustentación del informe de tesis: **CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA; EXPEDIENTE N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02; DISTRITO JUDICIAL DE LIMA ESTE - SAN JUAN DE LURIGANCHO. 2024**

**Presentada Por :**  
(5006172021) **MIRANDA BOHORQUEZ RICARDO DAVID**

Luego de la presentación del autor(a) y las deliberaciones, el Jurado de Investigación acordó: **APROBAR** por **UNANIMIDAD**, la tesis, con el calificativo de **16**, 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:

**RENGIFO LOZANO RAÚL ALBERTO**  
Presidente

**JIMENEZ DOMINGUEZ DIOGENES ARQUIMEDES**  
Miembro

**MUÑOZ ROSAS DIONEE LOAYZA**  
Miembro

**Mgtr. CHECA FERNANDEZ HILTON ARTURO**  
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 SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA; EXPEDIENTE N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02; DISTRITO JUDICIAL DE LIMA ESTE - SAN JUAN DE LURIGANCHO. 2024 Del (de la) estudiante MIRANDA BOHORQUEZ RICARDO DAVID , asesorado por CHECA FERNANDEZ HILTON ARTURO se ha revisado y constató que la investigación tiene un índice de similitud de 0% según el reporte de originalidad del programa Turnitin.

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

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

Chimbote, 01 de Agosto del 2024



Mgtr. Roxana Torres Guzman  
RESPONSABLE DE UNIDAD DE INTEGRIDAD CIENTÍFICA

## **Dedicatoria**

En memoria de Zenón Roman Torres por sus enseñanzas y apoyarme a iniciar la carrera profesional de Derecho.

Dedico a la señora Angela Leyla Bohorquez Bereche, por ser una excelente persona, compartir sus conocimientos jurídicos y su apoyo incondicional para culminar la carrera profesional de Derecho.

*Miranda bohorquez, Ricardo David*

## **Agradecimiento**

A Dios por iluminar mi vida, y apoyarme espiritualmente en los momentos complicados. Por darme inspiración de ser una gran persona.

A mi docente que me ayudo a resolver mis dudas, compartir su conocimiento y experiencia profesional, reflejándolos en este trabajo de investigación.

A mis padres por su ayuda incondicional para alcanzar mis logros y culminar la carrera profesional de Derecho. Les tengo un gran aprecio por siempre estar ahí y apoyarme incondicionalmente.

*Miranda bohorquez, Ricardo David*

# ÍNDICE GENERAL

Caratula .....	I
Dedicatoria.....	V
Agradecimiento .....	VI
Índice general .....	VII
Índice de Resultados.....	XII
Resumen .....	XIII
Abstracts .....	XIII
<b>I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....</b>	<b>14</b>
1.1. Descripción del problema.....	14
1.2. Formulación del problema .....	16
1.3. Objetivos.....	16
1.3.1 Objetivo general .....	16
1.3.2. Objetivos específicos.....	16
1.4. Justificación de la investigación .....	16
<b>II. MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>18</b>
2.1. Antecedentes.....	18
2.2. Bases teóricas .....	22
2.2.1. Proceso sumarísimo.....	22
2.2.2. El desalojo .....	22
2.2.3. Clases de desalojo.....	23

2.2.3.1. Desalojo por vencimiento de contrato:.....	23
2.2.3.2. Desalojo por falta de pago:.....	23
2.2.3.3. Desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento futuro:.....	23
2.2.3.4. Desalojo por ocupante precario. ....	24
2.2.4. La jurisdicción. ....	24
2.2.5. Principios constitucionales aplicables a la función jurisdiccional.....	24
2.2.5.1. Principio de Unidad y Exclusividad .....	24
2.2.5.2. Principio de la observancia del debido proceso y la tutela Jurisdiccional.....	25
2.2.5.3. Principio de publicidad .....	25
2.2.5.4. Principio de Motivación .....	25
2.2.5.5. Principio de Pluralidad de Instancia .....	26
2.2.6. La pretensión .....	26
2.2.7. La demanda.....	26
2.2.8. La contestación de la demanda.....	26
2.2.9. La audiencia.....	27
2.2.10. La prueba .....	27
2.2.10.1. El objeto de la prueba .....	27
2.2.10.2. Principios de la carga de la prueba .....	27
2.2.11. Documentos .....	28
2.2.11.1. Clases de documentos.....	28
2.2.12. La sentencia .....	28

2.2.12.1. La sentencia en el ámbito normativo .....	28
2.2.13. El principio de motivación .....	28
2.2.14. Medios impugnatorios .....	29
2.2.15. Clases de medios impugnatorios en el proceso civil .....	29
2.2.16. Recurso de reposición.....	29
2.2.17. Recurso de apelación .....	30
2.2.18. La propiedad .....	30
2.2.19. La Posesión.....	30
2.2.20. Clases de posesión .....	30
2.2.20.1. La posesión ilegítima y legítima.....	30
2.2.20.2. Posesión ilegítima de buena fe .....	31
2.2.20.3. Posesión ilegítima de mala fe .....	31
2.2.20.4. Posesión mediata e inmediata.....	31
2.2.20.5. Posesión precaria .....	31
2.2.21. Ocupante precario.....	32
2.3. Marco Conceptual.....	32
2.4. Hipótesis .....	33
III. METODOLOGÍA.....	35
3.1 Tipo y nivel de la investigación.....	35
3.2. Unidad de análisis .....	36
3.3. Variable, Definición y operacionalización .....	36



3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	37
3.5. Método de análisis de datos.....	38
3.6. Aspectos éticos .....	39
IV. Resultados .....	41
V. Discusión .....	43
VI. Conclusiones .....	49
VII. Recomendaciones.....	50
Referencias bibliográficas .....	51
Anexo 1: Matriz de consistencia .....	58
Anexo 2: Sentencias examinadas - Evidencia empírica de la variable en estudio .....	59
Anexo 3: Representación de la definición. operacionalización de la variable .....	77
Anexo 4. Instrumento de recolección de información.....	87
Anexo 5. Procedimiento de recolección, organización, calificación de datos y determinación de la variable.....	96
Anexo 6. Cuadros descriptivos de la obtención de resultados de la calidad de las sentencias.....	108
Anexo 7. Declaración jurada de compromiso ético y no plagio.....	138
Anexo 8. Evidencia de la ejecución del trabajo.....	139

## **Índice de Resultados**

Cuadro 1. Calidad de la sentencia de primera instancia. Segundo Juzgado Civil – Chimú.....	pág. 41
Cuadro 2. Calidad de la sentencia de segunda instancia. Sala Civil – Chimú.....	pág. 42

## Resumen

La investigación presento como objetivo general: Determinar la calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; expediente N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02; distrito judicial de Lima Este-San Juan de Lurigancho. 2024, la metodología aplicada fue de tipo cualitativo, de nivel descriptivo, diseño no experimental, retrospectivo y transversal. La recolección de datos se realizó, de un expediente judicial mediante método por conveniencia, utilizando las técnicas de la observación, y el análisis de contenido, y una lista de cotejo, validado mediante juicio de expertos. Los resultados revelaron que la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutive, pertenecientes a la sentencia de primera instancia fue de rango muy alta, Declarando: Fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en consecuencia, ordeno: que las demandadas M.E.R.A. Y K.J.M. Restituya al demandante F.D.C.D.E.C.D.M.D.I. el inmueble, con costas y costos; Los resultados revelaron que la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutive, pertenecientes a la sentencia de segunda instancia fue de rango muy alta; Resolvió: Confirmar la sentencia de primera instancia contenida en la resolución dieciséis.

**Palabras Claves:** Desalojo, Ocupación precaria, Propiedad, Sentencia.

## Abstracts

The general objective of the research was: Determine the quality of first and second instance sentences on eviction due to precarious occupation; file No. 02327-2019-0-3207-JR-CI-02; judicial district of Lima Este-San Juan de Lurigancho. 2024, the methodology applied was qualitative, descriptive level, non-experimental, retrospective and transversal design. Data collection was carried out from a judicial file using a convenience method, using observation techniques, content analysis, and a checklist, validated through expert judgment. The results revealed that the quality of the expository, consideration and resolution part, belonging to the first instance ruling was of very high rank, Declaring: The demand for eviction due to precarious occupation was founded, consequently, I order: that the defendants M.E.R.A. And K.J.M. Restore plaintiff F.D.C.D.E.C.D.M.D.I. the property, with costs and costs; The results revealed that the quality of the exposition, consideration and resolution part, belonging to the second instance sentence, was of a very high rank; Resolved: Confirm the first instance ruling contained in resolution sixteen.

**Keywords:** Eviction, precarious occupation, Property, Sentence.

## **I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **1.1. Descripción del problema.**

La presente investigación tuvo como propósito de conocer la calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; expediente N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02; distrito judicial de Lima Este-San Juan de Lurigancho. 2024. El proceso de Desalojo por ocupación precaria tiene la finalidad la restitución de la posesión al propietario del inmueble, en la investigación del expediente judicial se resolvió el contrato de compraventa vía notarial por incumplimiento de pago. Es necesario conocer el ordenamiento jurídico peruano para su desarrollo de la investigación, poder describir y analizar la sentencia de primera instancia que emitió el Juez, consecuentemente, la sentencia de segunda instancia que resolvió con confirmar la sentencia de primera instancia. Es importante el análisis e interpretación de la sentencias, normativa y jurisprudencia para el desarrollo de la investigación.

### **En el contexto Internacional**

El ordenamiento jurídico de Bolivia se presenció la problemática de la administración de justicia, Flores (2016) menciona: el proceso de desalojo es el despojo del uso y goce del inmueble por parte de una persona que no es dueña del inmueble, puede vivir en el inmueble, pero no tiene derecho a seguir viviendo en el inmueble ya que, se sobrepone el derecho de posesión al derecho de propiedad. Esto sucede cuando alquilan su propiedad o venden en formas de pago mediante cuotas conforme celebren el contrato entre las partes y por falta de pagos queda resuelto el contrato. El posesionario que, no se requiere retirar de la propiedad, el propietario acudirá ante el tribunal de Justicia y valer su derecho como propietario, presentando medios probatorios acreditando ser propietario y el documento que se le declara precario al arrendatario o comprador del inmueble por incumplir con alguna causal. Es un proceso con la finalidad de restituir la posesión al propietario de ser el caso que, sea precario.

El ordenamiento jurídico de Colombia, problema de la administración de justicia; Ortegón (2023), señala que, “El desalojo responde a una Figura Jurídica que permite el

despojo material de un inmueble a una persona gracias a una orden proveniente de una autoridad gubernativa o judicial.” (Pág. 1) El desalojo es una respuesta a una orden judicial que permite la privación sustancial de la propiedad, mediante una orden judicial. Iniciando procesos de desalojo contra inquilinos irresponsables en sus pagos u otra causal que resulte la resolución de contrato.

### **En el contexto Nacional**

En el ordenamiento jurídico de Perú además del doble discurso, se evidencio el problema de la administración de justicia que, ha sido afectado en el ordenamiento por las modificaciones innecesarias, Sanchez (2018), nos dice que existen dos vías procesales para diferentes situaciones. Por una parte, sobre los procesos de desalojo y los procesos de reivindicación. En la actualidad se da la presencia de estas vías procesales en lo que es litigio de una propiedad y ha tenido reformas en su legislación, ya que, han sido de un debate jurídico. En el proceso de desalojo se ha presentado la problemática del planteamiento y evaluación por parte de los abogados, figura que se ha presentado con debate con el tema de desalojo y con la reivindicación con la finalidad de ambos en recuperar una propiedad.

Cavero (2022) hace mención que, las consecuencias de la crisis económica ha sido por la pandemia del covid-19 y presentando un problema por falta de pagos de los inquilinos, encontrándonos con un aumento de procesos de desalojos, ya que, en todo su derecho el propietario exige la restitución de su bien inmueble, por ello el problema de desalojo se ha convertido en un problema social en la pandemia del covid-19, sabiendo que la justificación de los poseedores precarios de no tener la solvencia económica debido a la falta de trabajo que, ha privatizado la libertad por la salud, las personas de pocos recursos no pueden trabajar y no les alcanza pagar los alquileres debiendo priorizar los recursos básicos de alimentación para subsistir, debido a estas situaciones se ha convertido en una problema el tema desalojo perturbando la tranquilidad de las personas y del orden público.

## **1.2. Formulación del problema**

¿Cuál es la calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; expediente N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02; distrito judicial de Lima Este-San Juan de Lurigancho 2024?

## **1.3. Objetivos**

### **1.3.1 Objetivo general**

Determinar la calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; expediente N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02; distrito judicial de Lima Este-San Juan de Lurigancho. 2024

### **1.3.2. Objetivos específicos**

Determinar la calidad de sentencia de primera instancia sobre desalojo por ocupación precaria dando énfasis a la parte expositiva, considerativa y resolutive según sustentos teóricos doctrinarios, normativos y jurisprudenciales.

Determinar la calidad de sentencia de segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria dando énfasis a la parte expositiva, considerativa y resolutive según sustentos teóricos doctrinarios, normativos y jurisprudenciales.

## **1.4. Justificación de la investigación**

Justifico la investigación con el Título de calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; expediente N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02; distrito judicial de Lima Este-San Juan de Lurigancho. 2024, me impulso elegir el presente tema ya que, mi interés por desarrollar la materia civil del tema de desalojo por ocupación precaria, ya que, busco la especialidad en derechos de propiedad, en lo que respecta en lo civil o penales relacionados con propiedades, es el motivo de lo que me impulso para elegir el expediente judicial por desalojo por ocupación precaria. La

importancia de justificar el trabajo de investigación es analizar, describir y sintetizar lo que conlleva un proceso de desalojo y las clases que existen, por ejemplo, en el expediente judicial se concluyó precaria a la parte demandada por la resolución de contrato de compraventa notarial. La utilidad de mi investigación es para los estudiantes de derecho que estén efectuando un trabajo, proyecto, informe de desalojo por ocupación precaria, tengan como prototipo, un modelo o una guía para que puedan hacer el desarrollo de su trabajo, y tengan el interés de analizar una materia civil del tema de desalojo por ocupación precaria.

Según Torres (2014) “La jurisprudencia, interpretando correctamente el art. 911, ha establecido que es precario tanto el que ejerce la posesión sin título, o sea con ausencia absoluta que permita advertir que se le haya concedido la custodia, uso o disfrute del bien”. Conforme el artículo 911 la posesión precaria es aquel que no tiene título alguno del bien inmueble que esta poseyendo, o aquel vinculo contractual celebrado entre las partes haya fenecido, el posesionario con la resolución de contrato se convertiría en precario. Conforme se analizó para el desarrollo de la investigación para determinar, describir y analizar si el demandado es precario, mediante bases jurídicas.



## II. MARCO TEÓRICO

### 2.1. Antecedentes

#### Internacionales:

Espinosa (2020) tesis **titulada**: “el Análisis crítico de los desalojos como respuesta estatal ante tomas de terrenos en Chile” y realizó los siguientes elementos de la investigación, el **objetivo** de cada familia chilena pudiera optar por tener una propiedad de vivienda permanente y no ser desalojados. El lugar de la investigación se analizó en el País de Chile el derecho a la vivienda y el análisis del desalojo; En cuanto a la metodología, fue cualitativa, no experimental. Las **conclusiones** de la investigación fue: El desalojo de las casas que han sido tomadas en terrenos estatales en Chile y por falta del cumplimiento de los requisitos de legalidad, el Estado utiliza su poder coercitivo "legítimo" para restaurar el derecho de propiedad, terrenos que son abandonados, y familias ocupantes que no tienen vivienda son desalojadas violando sus derecho de posesión utilizando la fuerza de una manera excesiva y desproporcionada, basándose en el desalojo fue legal y no se viola ningún derecho; El derecho a la vivienda es un tema urgente, es una lucha digna y justa para los chilenos que, poseen posesión sin tener miedo del desalojo. El Estado debe proporcionar condiciones que hagan que la vivienda sea asequible debe estar debidamente protegido, hacer de la seguridad de la vivienda un derecho constitucional podría abrir la puerta Regular la obligación del Estado de proteger estos derechos y la forma en que se ejercen. La vivienda es algo básico que las personas necesitan para funcionar durante toda la vida y poder desarrollar otros derechos básicos; Gran parte de la población chilena no tiene acceso a estas tierras, ya que el gobierno chileno tiende a recurrir a la práctica común de desalojar a los residentes que son obligados a ocupar los terrenos para construir sus viviendas porque necesitan un lugar donde vivir. En conclusión, se argumenta que la Ley sobreprotege la propiedad privada, socava el derecho de vivienda que no está plenamente protegido, y se utiliza el poder estatal excesivo en el proceso de desalojo.

Martin (2021) En su trabajo de investigación: “El proceso de restitución de inmueble arrendado en Colombia: Vulneración al derecho a la vivienda digna”; El objetivo de esta investigación, fue proceder exponer las razones legislativas y los

parámetros jurisprudenciales que defienden el diseño legal actual, el **lugar** de la investigación se analizó el País de Colombia. En cuanto a la **metodología**, fue cualitativa, no experimental; Sus conclusiones de la investigación fue que en definitiva, Colombia tiene la obligación de desarrollar mecanismos medidas legislativas y públicas encaminadas a establecer un sistema de defensa y protección de los derechos fundamentales de los grupos más vulnerables, el tema de restitución del inmueble arrendado conlleva al desalojo, en este caso se vulnera a quienes corren el riesgo de obtener el derecho a una vivienda digna; conclusión del proceso sobre devolución de viviendas (desalojo) de alquiler utilizadas para vivienda, los motivos de impago crean una carga procesal muy elevada para la mayoría de las familias por su fragilidad no puede aceptarse, la mayoría de los casos de desalojos forzosos se llevan a cabo de forma automática, lo que confirma una vez más su carácter arbitrario. Finalmente, así mismo, este texto demostró con argumentos jurisprudenciales que el derecho a la vivienda digna, en beneficio del derecho a la propiedad privada del proceso de restitución mencionado resultan inconstitucionales, toda vez que consisten en una medida desproporcional, puesto que existen medidas menos lesivas para con el derecho a la vivienda digna y no ser desalojados.

Ferraudi (2021) su **título** de trabajo de investigación “No al desalojo”: el derecho posesorio en cuestión disputada en un pueblo turístico de Córdoba; el **objetivo** fue abordar la legitimidad del derecho posesorio de turistas que son desalojados en la localidad de Córdoba, el **lugar** de la investigación se analizó en el país de Argentina; En cuanto a la **metodología** fue descriptiva cualitativa; En cuanto a los resultados, el conflicto ilustra la dificultad de politizar el tema del desalojo posesorio con la propiedad de la tierra en la localidad de Córdoba y se debe reflexionar sobre “No al desalojo” porque el derecho posesorio presentó un intento fallido de politización para explorar las reglas de la política local en el que, puedan resolverse en la línea entre lo "local" y el "futuro" está amenaza de desalojo que se presenta en el pueblo turístico de Córdoba. En el interés de reflexionar en base a este intento de politización fallido para explorar algunas reglas de la política local y la centralidad de la tierra en las disputas políticas.

## Nacionales:

Balta (2021) tesis **titulada**: “calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre DESALOJO POR OCUPACION PRECARIO Expediente N° 01342-2016-0- 2501-JR-CI-01 Distrito judicial del Santa Chimbote 2021”, en cuanto al **objetivo**: “Determino la calidad de la sentencia de primera instancia y la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por ocupante precario”; El **lugar** de la investigación se analizó en el País de Perú sobre el desalojo por ocupante precario; **Metodología** es cualitativo y cuantitativo, con nivel exploratorio, descriptivo; y el diseño retrospectivo, no experimental y transversal; La **conclusión** de la investigación fue que, se puede aclarar la relación contractual y las disposiciones del Art. 911 las definiciones del C.C, se concluyó que, el análisis de los documentos, la importancia de la Interpretación de normas y ensayos, como en todos los procesos es importante evaluar adecuadamente las pruebas de ambas partes y además de la interpretación de la decisión del juez, también está la forma en que el juez sustenta su decisión con resultados de rango muy alta y muy alta.

Echaccaya (2023) tesis **titulada**: “Calidad de Sentencia de Primera y Segunda Instancia sobre Desalojo por Ocupación Precario, expediente N° 00415-2011-0-0801JR-CI-01 del Distrito Judicial de Cañete Perú-2023.”, el **objetivo** de la investigación fue: se determinó la Calidad de sentencia de Primera y la sentencia de segunda Instancia sobre expediente mencionado; **Lugar** de la investigación se analizó en la localidad de Cañete del país de Perú; **Metodología** fue tipo cualitativo y cuantitativo, con nivel exploratorio, descriptivo y transversal, fue de diseño no experimental y retrospectivo; en el expediente seleccionado del proceso de desalojo por ocupación precario, se aplicó el muestreo no probabilístico, se utilizó la técnica de observación, también se utilizó el análisis de contenido y se esgrimió lista de cotejo conforme a la sentencia. Se **concluyó** que fue con rango: “muy alta y muy alta”, respectivamente.

López (2023), tesis **titulada**: “Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupante precario expediente N°01375-2016-0-0412-JR-CI-01 distrito judicial de Arequipa Paucarpata 2023.”, el **Objetivo** general “Determino la calidad de la sentencia de primera y la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por

ocupación precario del expediente mencionado”; El **lugar** de investigación se analizó en el País de Perú; En cuanto a la metodología de la investigación fue: “descriptivo y exploratorio, de diseño transversal, no experimental y retrospectivo”. Con respecto al expediente se utilizó un muestreo por conveniencia, se esgrimió un proceso de desalojo por ocupante precario. En cuanto a los resultados obtuvo rango muy alta y muy alta.

### **Locales:**

Villa (2018) tesis **titulada**: “La calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupante precario según los parámetros normativos doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes en el expediente N° 00205-2013-0-3207-JM-CI-02 del Distrito Judicial de San Juan de Lurigancho Lima 2018.”, respecto al **objetivo**, se comprobó “la calidad de la sentencia de primera instancia y la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por ocupante precario del expediente judicial mencionado”; El **lugar** de investigación se analizó un expediente del juzgado del distrito de San Juan de Lurigancho; Respecto a la **metodología** es de tipo, cualitativo, cuantitativo y de nivel exploratorio descriptivo, diseño retrospectivo, no experimental y transversal. Su unidad de análisis es un expediente sobre la materia de desalojo por ocupante precario y se utilizó como técnica la observación. Los **resultados** se determinó las sentencias del expediente de investigación obtuvo de rango: muy alta y muy alta.

Sabrera (2022) tesis **titulada**, “Inadecuada aplicación del artículo 911 del código civil, en demandas de desalojo y afectación en la economía procesal en sede judicial de San Juan de Lurigancho, 2018-2022” Respecto al **objetivo**: Determino la afectación de la economía procesal, por la inadecuada aplicación del Art. 911 del C.C, en procesos de desalojo del periodo del 2018 – 2022, el **lugar** de la investigación se analizó en el distrito de San Juan de Lurigancho; Respecto a la **Metodología**: es cualitativa, así como la información jurídica, doctrina, legislación y Jurisprudencia de investigación; En conclusión, La revisión judicial se lleva a cabo para determinar los criterios para distinguir reclamos de posesión peligrosa de aquellos de no poseedores (que también son expropiables) en acciones contra poseedores (quizás poseedores ilícitos). El juez debe tener en cuenta las pruebas para evaluar los argumentos de las partes, especialmente si se

establece que pudo haber ocurrido una vulneración del derecho, es decir, refiriéndose al contrato de celebrado con el demandante quien a su vez era Propietario.

Quintana (2016) en su **tesis**, “El Incumplimiento de la Celeridad Procesal en los procesos de desalojo en el primer Juzgado Civil Permanente de SJL”; Respecto al **objetivo** fue: Analizar porque el incumplimiento de la celeridad procesal en los procesos de desalojo no cumplió con los plazos en el Primer Juzgado Civil Permanente de San Juan de Lurigancho; **Lugar** de investigación se analizó en el distrito de San Juan de Lurigancho; Respecto a la **metodología** es cualitativo, diseño no experimental y nivel descriptivo. Se realizaron unidades de muestreo del expediente judicial, entre la población se utilizaron operadores jurídicos, jueces y peritos jurídicos para recolectar información. En conclusión, se consideró que hubo una demora innecesaria en los casos de desalojo, lo que vulnera el procedimiento sumario y no se respetó el principio de celeridad procesal, el debido proceso, la economía procesal, por tanto, afectó derechos constitucionales a las partes.

## **2.2. Bases teóricas**

### **2.2.1. Proceso sumarísimo**

Respecto a Bernabé (2016) el procedimiento sumarísimo es un procedimiento contencioso de corta duración y se impone ciertas restricciones del acto procesal. En este proceso sumarísimo existe varias restricciones procesales con el fin de abreviar el plazo de trámite, limitando esta materia de desalojo por ocupación precario en probatorio, demostrando porque sería precario poder dar trámite tomar su decisión si conlleva a un proceso sumarísimo.

### **2.2.2. El desalojo**

Sagastegui (2016), señala que, el desalojo es aquel acto que se despoja del bien inmueble al posesionario. Usualmente se da cuando la persona es ocupante precario o sea

un inquilino o tenga un vínculo contractual de compraventa con pagos a futuro. En el desalojo debe mediar de un mandato judicial y se demanda con la finalidad de que el ocupante desaloje y se pueda restituir el bien inmueble. El desalojo por ocupación precaria tiene como fin desposeer al posesionario y devolver el bien al propietario.

### **2.2.3. Clases de desalojo**

#### **2.2.3.1. Desalojo por vencimiento de contrato:**

Limo (2018), se solicita por motivos de fecha de vencimiento del contrato que se haya celebrado entre las partes, solicitando mediante carta notarial desalojar porque la fecha establecida en el contrato ya cumplió, a la negativa se procederá a la vía judicial para desalojar y restituir la posesión al propietario

Pozo (2017) menciona que, el desalojo es un proceso sumarísimo, que, se solicita la devolución de la posesión del inmueble mediante una carta notarial o en su defecto una demanda.

#### **2.2.3.2. Desalojo por falta de pago:**

Limo (2018), menciona que, es aquel desalojo que se efectúa por la falta de pago del alquiler o por falta de pago de una cuota de compraventa de un bien inmueble se convierte en moroso, por ende, el propietario enviara una carta notarial solicitando lo adeudado otorgando un plazo de 15 días para la cancelación y a la negativa se rescinde el contrato. El propietario podrá hacer una demanda de desalojo por ocupación precaria con la resolución de contrato.

#### **2.2.3.3. Desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento futuro:**

Flores (2022) menciona que, el desalojo de este tipo se da sobre un contrato de arrendamiento con la cláusula de allanamiento a futuro que, expresamente el arrendatario se obliga a desalojar el predio de forma inmediata, previa solicitud por las causas

siguientes: resolución del contrato o resolución del arrendamiento por falta de pago del alquiler.

#### **2.2.3.4. Desalojo por ocupante precario.**

Limo (2018), menciona que, el desalojo por ocupante precario es aquel posesionario que vive en el inmueble con un vínculo contractual con el dueño del predio y este contrato haya fenecido. El ocupante precario por desconocidos motivos que se presentaron no quiere salir del bien inmueble. Para ello se solicita el desalojo por ocupación precario en la vía judicial para restituir el bien al propietario y, pueda volver tener el uso, goce y disfrute de su propiedad.

#### **2.2.4. La jurisdicción.**

Villa (2016) menciona que, la jurisdicción es un poder que pertenece a todo el país, para resolver conflictos específicos mediante la implementación de leyes y derechos, solucionando los litis estos poderes se delegan a instituciones estatales, concretamente el poder judicial u otras entidades para resolver conflictos.

#### **2.2.5. Principios constitucionales aplicables a la función jurisdiccional**

Según nuestro Art. 139 de la constitución Política del Perú nos menciona las disposiciones constitucionales aplicables a las funciones jurisdiccionales:

##### **2.2.5.1. Principio de Unidad y Exclusividad**

Villa (2018) menciona que “El principio de unidad de funciones jurisdiccionales significa también una institución como el poder judicial debe tener su propio estatus legal Único, de manera que preserve la independencia de los jueces, y La vigencia del principio de igualdad es una de sus manifestaciones de igualdad.” (p. 36). En el principio de unidad y exclusividad jurisdiccional en ninguno de estos principios se puede establecer cualquier jurisdicción independiente excepto la militar y arbitraje. La jurisdicción se especializa en

el ejército y puede entenderse como jurisdicciones independientes. El principio de unidad y exclusividad de las "funciones jurisdiccionales", menciona que, puede entenderse como una institución, que cuenta con principios en su organización.

#### **2.2.5.2. Principio de la observancia del debido proceso y la tutela Jurisdiccional**

Villa (2018) menciona que, el derecho que tiene la persona es elegir la jurisdicción efectiva al libre acceso de las autoridades judiciales con el fin de aclarar, defender, impugnar, el proceso que se pretenda accionar. El derecho a la defensa y el derecho a elegir la jurisdicción para tramitar procesos ya sea arbitral o judicial nos ampara la constitución política del Perú.

#### **2.2.5.3. Principio de publicidad**

Arrascue (2015) menciona que, el principio de publicidad es de suma importancia para demostrar la transparencia de un proceso respecto a lo considerativo y resolutorio de una decisión del magistrado y de las partes. La divulgación o publicidad es un principio que garantiza y demostrar que no se viole el debido proceso y se protejan los derechos contemplados en nuestra Constitución.

#### **2.2.5.4. Principio de Motivación**

Balta (2021) menciona que, el principio de motivación incluye al juez en todas las decisiones relacionadas con decisiones sobre el fondo que, debe estar debidamente motivada, especialmente se revelará todas las razones y argumentos en los que se basa la motivación de los hechos y la motivación del derecho, al momento de dar una decisión y el propósito de este principio es asegurar que, las partes comprendan los motivos de la decisión del juez.



### **2.2.5.5. Principio de Pluralidad de Instancia**

Villa (2018) menciona que, este principio representa la diversidad de casos y la posibilidad de que las sentencias puedan ser revisadas por las autoridades judiciales de órganos superiores. Esto se puede entender que un proceso conlleva una etapa de procedimientos, permitiendo la doble instancia que, garantiza que lo revise el caso un órgano superior lo que resolvió el Juez de primera instancia.

### **2.2.6. La pretensión**

Al respecto Chanamé (2016) Es aquella manifestación de voluntad por la parte demandante que, solicita al Juez resuelva un conflicto, esto se manifiesta con una demanda al órgano jurisdiccional correspondiente la exigencia de un derecho. La pretensión en esta investigación fue formulada por la parte demandante sobre el tema de desalojo por ocupación precario.

### **2.2.7. La demanda**

Azañero (2018) la demanda es una solicitud de la pretensión del demandante para iniciar un proceso judicial y se dirige a un juez civil con el fin de obtener una solución al conflicto entre las partes mediante una sentencia. En la investigación la demanda de desalojo por ocupante precario se presentó en el distrito judicial de Lima Este para resolver la demanda de desalojo por ocupación precaria.

### **2.2.8. La contestación de la demanda**

Azañero (2018) menciona que, la contestación de la demanda es aquel acto que, el demandado ejerce con el principio del derecho a la defensa, contestando la pretensión de la demanda, de acuerdo con la motivación de los hechos y la motivación del derecho como medio probatorio pueden presentar fotografías, documentos, jurisprudencia que sea de utilidad para que pueda ejercer el derecho a la defensa.

### **2.2.9. La audiencia**

Ramos (2013), menciona que, admitida la demanda el juez dará una fecha de audiencia, dirigido por el Aquo para que las partes puedan dar sus manifestaciones, argumentaciones, alegatos por parte de los abogados de las partes y respecto a esto emitir una resolución judicial.

### **2.2.10. La prueba**

Pareja (2017) es esencial la prueba en un proceso para dilucidar la motivación en la parte considerativa que, es un conjunto de actuaciones probatorias que va a reflejar la verdad o falsedad que, puede ser presentado por las partes. La prueba en el proceso demostrará veracidad y demostrar los hechos, por ello, es importante la prueba en los procesos judiciales o arbitrales.

#### **2.2.10.1. El objeto de la prueba**

Rioja (2017) se puede probar con la motivación de los hechos, la prueba de la carga en conflicto con el único fin de demostrar al Juzgador la veracidad de los hechos para su decisión. Si bien hay pruebas que no deben o pueden ser probados, pero para el proceso estos hechos tienen que ser probados para el entendimiento del caso expuesto y ser debidamente valorado el medio probatorio.

#### **2.2.10.2. Principios de la carga de la prueba**

González (2014) menciona que, es aquel medio probatorio que debe presentar el demandante para demostrar sus afirmaciones, la fiabilidad de su pretensión, los argumentos en la demanda, de suma importancia para que, el Juez pueda resolver a lo solicitado.

### **2.2.11. Documentos**

Rioja (2014) menciona que, los documentos representan al escrito de una demanda, contestación, impugnación, una prueba en la parte considerativa que, puede influir en una resolución, ya sea en la motivación de hecho o la motivación del derecho, presentando al despacho del Juez el sustento y argumento de las posturas de las partes.

#### **2.2.11.1. Clases de documentos**

Se dividen en dos tipos documentos privados y públicos. Azañero (2018) menciona que, los documentos públicos son aquello que interviene o se relaciona con un funcionario público o autoridad competente para su redacción el acto establecido por la ley y los documentos privados es aquel escrito que se suscriben o se emiten sin intervención de Notario o funcionario público, y también puede servir como medio probatorio en una intervención en la relación jurídica.

### **2.2.12. La sentencia**

Espinel (2016) menciona que, es una resolución emitida por el Juez, concluyendo una instancia o consumando el proceso con una decisión expresa y motivada sobre la controversia entre las partes, también puede validar la relación procesal para resolver el conflicto.

#### **2.2.12.1. La sentencia en el ámbito normativo**

Gonzáles (2014) señala que, es acto emanado a una autoridad en representación del estado el Juez que conoce el proceso y en la parte resolutive manifiesta la motivación de la sentencia, puesto que el razonamiento está constituido por dos premisas y una conclusión.

### **2.2.13. El principio de motivación**

Vargas (2011), señala que, el principio de motivación es la decisión con una argumentación fundamentada y señalando la motivación de la resolución judicial o

sentencia del Juez. Es esencial que tenga motivación de hecho y motivación de derecho para que, la decisión este debidamente motivada, ya que, es un derecho constitucional que tienen los ciudadanos de conocer las motivos jurídicos y facticos que emite el Juez al momento de resolver.

#### **2.2.14. Medios impugnatorios**

Ramos (2013) señala que, los medios impugnatorios es un mecanismo procesal, que las partes pueden solicitar al juez o una jerarquía superior una nueva revisión del acto procesal, impugnar un documento, hacer una excepción de los documentos, resoluciones en el proceso, que, se aprecie un agravio a una de las partes del proceso. Requiriendo la anulación o el revoque de un documento que, afecta en un vicio o un error a las partes del proceso.

#### **2.2.15. Clases de medios impugnatorios en el proceso civil**

Coca (2021), Conforme con en el Art. 356 del CPC, es aquel acto procesal que incurre en vicio o error afectando el derecho de las partes o terceros legitimados del proceso. En la investigación un medio impugnatorio fue la apelación, es aquel medio para impugnar una resolución judicial emitida por el Juez siendo considerad no justa. Debido a una resolución insatisfecha, el agraviado pueda impugnar con el recurso de apelación para corregir la falla o error ante un órgano superior.

#### **2.2.16. Recurso de reposición**

Gómez (2016) “Son aquellos medios impugnatorios que procede contra las resoluciones, decreto y auto, con el régimen impugnatorio de ser el caso solicitado por una de las partes, con el objeto de la aplicación del derecho” (P. 200-201). El recurso de reposición es aquel acto que se realiza para modificar, aclarar, revocar o adicionar una decisión emitida por el Juez

### **2.2.17. Recurso de apelación**

Trujillo (2020), La apelación es un recurso que, impugna a una resolución o sentencia emitida por el Juez porque no se haya considerado una correcta la motivación de derecho o de hecho en la decisión del Juez y tiene como finalidad en dejar sin efecto o discrepar la decisión del Juez ante un órgano superior.

### **2.2.18. La propiedad**

Pozo (2017) menciona que, la propiedad consiste en el uso, disfrute, para disponer, reivindicar ya sea mueble o inmueble por el hecho de tener un título de propiedad que lo acredite y es un derecho ilimitado. La propiedad se sustenta con la posesión de los bienes materiales.

### **2.2.19. La Posesión**

Mejorada (2013) menciona que, es el ejercicio de un poder inherente a la propiedad. La posesión es autónomo, indiscutible, que goza de un derecho real ya sea bien mueble o inmueble con un título que, se le acredita como poseionario. La posesión lo puede obtener una persona natural o jurídica.

### **2.2.20. Clases de posesión**

#### **2.2.20.1. La posesión ilegítima y legítima**

Santa Cruz (2022) menciona que, el poseedor ilegítimo es una persona que, no tiene derecho a la posesión, porque, presenta vicios o deficiencias adjetivas o sustantivas al derecho de poseer. La posesión Legítima se fundamenta en el derecho constituido en el fondo, respecto a la validez del acto jurídico, es legítima cuando es legal y tiene derecho a la propiedad.

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

Azañero (2018) Es el poseionario que, honestamente confía en su título y por ignorancia de un hecho o derecho invalide el título que, adquirió el bien. Por la confianza de su título o el desconocimiento del acto jurídico, es poseionario del bien inmueble de “buena fe”.

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

Coca (2020) el poseedor ilegítimo de mala fe, tiene conocimiento de los vicios que, invalidan su título si es que lo tuviera, ejerciendo los derechos de un bien inmueble, que, es consciente de los vicios de su título o cualquier conocimiento que, le permite ejercer la posesión, este es el actuar de “mala fe”.

#### **2.2.20.4. Posesión mediata e inmediata**

Azañero (2018) menciona que, la posesión mediata es aquella que, ejerce por intermedio de otro poseedor. La posesión inmediata se ejerce de manera directa y no mediante un título de otro poseedor como sucede en la mediata.

#### **2.2.20.5. Posesión precaria**

Gálvez (2017) menciona que, la posesión precaria es aquel acto que, se ejerce sin título alguno o el título que tenía ha fenecido. El poseedor no dispondrá de un título que lo respalde o que, haya concluido el derecho de poseer el bien inmueble. Puede presenciarse un documento que, demuestre alguna obligación de contrato entre el arrendador y el arrendatario o un contrato de compraventa, entre otros.

### **2.2.21. Ocupante precario**

Tarazona (2021) menciona que, el ocupante precario ejerce el derecho bajo contratos, los arrendatarios, servidumbres, el derecho de uso, etc. Dispondrán únicamente de un título de posesión, pero hay personas que ejercen este derecho con un título fenecido, calificados como ocupantes precarios. Asimismo, la persona que vive en un inmueble por intermedio de un alquiler o un periodo de vivienda debe tener un vínculo contractual entre las partes, un claro ejemplo es un contrato que haya fenecido por algún incumplimiento y el ocupante no quiere salir del inmueble, por tales motivos, para que salga de la propiedad se peticiona el desalojo por ocupante precario.

### **2.3. Marco Conceptual**

**Arrendador.** Azañero (2018), menciona que, el arrendador es la persona dueña de la vivienda y por intermedio de un contrato verbal o escrito ofrece un bien inmueble por un intercambio monetario

**Arrendatario.** Westreicher (2018), El arrendatario es la persona que, busca la posesión temporal de un bien inmueble para poder alquilar, para una vivienda o para un negocio, que se le entregará por el intercambio de una suma de un dinero, mediante un contrato de arrendamiento con clausulas, y así poder el arrendatario dar uso de este bien inmueble.

**Arrendamiento.** Sánchez (2020), El arrendamiento es un contrato que se realiza entre el arrendador y arrendatario por un intercambio monetario se entregara el uso y disfrute de una posesión temporal para que pueda habitar. En el contrato podrá estipular condiciones y ser firmado con voluntad de las partes y concluir el contrato para poder entregar un inmueble en arrendamiento.

**Contrato.** Azañero (2018), el contrato es un acuerdo de voluntades que manifiestan dos o más personas con plena capacidad de poder celebrar un acto jurídico con la finalidad de dar cumplimiento a las obligaciones que lleguen acordar y sea recíproco.

**Demanda.** Ucha (2024), menciona que, la demanda es una solicitud que se materializa la pretensión y se dirige al juez con el fin de dar solución a un conflicto que se haya generado por la parte demandante y demandada, si bien es cierto que puede haber más personas en un conflicto lo que se busca con la intervención del juez es solucionar dicho problema.

**Desalojo.** Azañero (2018) menciona que, es aquel acto de despojar un bien inmueble por mandato judicial y se va a restituir la posesión para su uso, goce, disfrute al propietario de la propiedad.

**Sentencia.** Trujillo (2020), menciona que, la sentencia es la resolución que, se pronuncia el Juez sobre un proceso que da por concluida una instancia. Es necesario que la sentencia sea una resolución judicial expresa, precisa y motivada.

**Sumarísimo.** Azañero (2018) menciona que, es un proceso de naturaleza sencilla y no es compleja, en la brevedad se debe realizar porque es de suma urgencia o gravedad del asunto.

## **2.4. Hipótesis**

### **Hipótesis general**

La calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; expediente N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02; distrito judicial de Lima Este-San Juan de Lurigancho. 2024, conforme con los procedimientos, parámetros,



normativos, jurisprudenciales y doctrinarios, previstos en la presente investigación ambas sentencias son de rango muy alta.

### **Hipótesis específicas**

Conforme con los ordenamientos, parámetros, normativos, jurisprudenciales y doctrinarios, previstos en la investigación de calidad de la sentencia de primera instancia sobre desalojo por ocupación precaria del expediente elegido, la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive contiene rango muy alta.

Conforme con los ordenamientos, parámetros, normativos, jurisprudenciales y doctrinarios, previstos en la investigación de calidad de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria del expediente elegido, la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive contiene rango muy alta.

### III. METODOLOGÍA

#### 3.1 Tipo y nivel de la investigación

##### 3.1.1 Tipo de investigación.

**Cualitativa:** La parte cualitativa se fundamentó en la perspectiva interpretativa que, se centra para recopilar datos no numérico, de método científico de observación (Hernández, Fernández & Baptista, 2010). El contorno cualitativo del estudio se evidencio en la recolección de datos, implicó un análisis para identificar indicadores de las variables presentes, considerando el fenómeno como producto de la actividad humana, con aplicaciones en procesos judiciales (personas físicas o jueces colegiados), que toma decisiones sobre conflictos de carácter público o privado. La extracción de datos estuvo relacionada con la interpretación del contenido del objeto de investigación para obtener los resultados. Se logró demostrar la actividad sistemática de: a) profundizar en el contexto relevante de la sentencia para asegurar su estudio sistemático y exhaustivo, esta actividad incluye el estudio del proceso de adjudicación (archivo judicial), cuyo objetivo es comprender y b) profundizar nuevamente en contexto específico los indicadores.

La naturaleza mixta del estudio ha sido evidente cuando se utilizó los pasos de recopilación y análisis; porque ciertamente ocurrió simultáneamente, no uno tras otro, y contribuyo al uso intensivo de fundamentos teóricos (tanto procedimentales como materiales)

##### 3.1.2 Nivel de investigación.

**Descriptiva:** Describe las características del objeto de estudio, por ende, el investigador describió el fenómeno con la determinación de las características específicas. Se recopiló la información sobre las variables de forma independiente, conjunta. Se cree que un fenómeno necesita ser sometido a un estudio cuidadoso y continuo utilizando fundamentos teóricos que, identifica las propiedades para definir sus contornos y determinar sus variables.

### **3.1.3 Diseño de la investigación**

**No experimental:** Se estudiaron en su contexto natural y reflejan datos de evolución natural de acontecimientos que se escapan del control de la investigación.

**Retrospectiva:** Recopilación de datos y planificación incluyo que, los fenómenos ocurrieron.

**Transversal:** Recopilación, que comprendió los datos para determinar las variables es el resultado de un fenómeno que, corresponde en el desarrollo específico de la evolución temporal.

### **3.2. Unidad de análisis**

El alcance o cuerpo de este trabajo se determina en el expediente judicial, se analizó procesos judiciales similares porque el documento contiene calidad de sentencia de primera y la segunda instancia del desalojo por ocupante precario.

El expediente judicial se eligió por conveniencia, representada por un expediente de desalojo por ocupante precario porque la línea de investigación se presenta por un recurso que, contribuyo a la investigación. Los criterios seleccionados relevantes fueron: demanda; interacción entre las partes, apelación que, terminó con sentencia de segunda instancia confirmada.

En esta investigación la información que identifico la unidad de análisis es un expediente judicial sobre desalojo por ocupación precaria; expediente N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02; distrito judicial de Lima Este-San Juan de Lurigancho. 2024, ha sido tramitado por un proceso sumarísimo, pertenece a los archivos de la Corte de Lima Este.

### **3.3. Variable, Definición y operacionalización**

La variable se diferencia de un hecho para analizar, cuantificar el recurso metodológico que, utilizan los investigadores para separar, aislar las partes del conjunto, velar su correcta manipulación y facilidad de ejecución.

En la investigación la variable fue, la calidad de las sentencias, en los términos jurídicos sostiene una calidad de muy alta por un conjunto de características establecidas en las fuentes que formaron su contenido. Las fuentes del contenido de las sentencias son las fuentes teóricas, normativas y jurisprudencias.

Conforme a los indicadores de la variable, Centty (2006, p. 66) expone: La unidad de análisis empírica es derivada de variables que ayudan a demostrar la reflexión teórica. Los indicadores facilitan la recopilación de información también, muestra la objetividad y corrección de la información obtenida, de esta manera reflejan la relación principal entre las hipótesis y sus variables.

Por su parte, Ñaupas, Mejía, Novoa y Villagómez, (2013) refieren: “los indicadores son manifestaciones visibles u observables del fenómeno” (pag. 162). En la investigación, los indicadores son aspectos que identifican el contenido, requisito impuesto por la ley, la constitución es un aspecto específico relativo a fuentes normativas, teóricas y jurisprudenciales. Respecto a la literatura se pueden encontrar indicadores a un nivel más complejo pero en este trabajo los indicadores se eligen teniendo en cuenta el nivel universitario del estudiante.

En términos jurídicos la sentencia es de calidad muy alta porque indica que, posee un grupo de conjuntos definidos que, están presentes en las fuentes que conforman su contenido. En este estudio la fuente que extraen estos criterios es una herramienta para recolectar información conocida como lista de verificación. Respecto a los indicadores de la variable, Centty (2006, p. 66) estas son unidades de análisis básicas porque emiten variables que ayudan a recopilar información. De esta manera, las conexiones más importantes entre suposiciones, variables y sus manifestaciones, cada una de estas variables debe promoverse para controlar el método de planificación de este estudio, por tanto se determino la calidad del plan en cinco niveles.

#### **3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

Se empleó la técnica de observación para recabar información de manera sistemática y rigurosa con el fin de lograr un entendimiento profundo del contenido. El análisis de contenido se basó en una lectura científica y comprensiva que, va más allá de

una mera interpretación superficial del texto. (Naupas, Mejía, Novoa y Villagómez; 2013) Se utilizaron diferentes etapas metodológicas, como la descripción, la determinación de la investigación y la identificación de los principios procesales. Para registrar los resultados de las variables se utilizó una lista de cotejo, una herramienta estructurada que, permite registrar la presencia, ausencia de ciertas características o acciones. Esta lista de verificación fue desarrollada a través de revisión bibliográfica y validada por expertos en el campo. La actividad consiste en revisar el contenido y la forma de la herramienta sobre un tema por parte de expertos. El instrumento presento indicadores para las variables por criterios o elementos de resumir el texto de la oración, es un conjunto predefinido de parámetros de calidad en el campo de estudio para ser aplicado a nivel de pregrado. Es el diseño de línea de investigación estableció que, se proporcionó pautas para la recopilación de datos.

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

Este método se llevó a cabo siguiendo pautas específicas para la recopilación de datos que, incluyeron el uso de métodos de observación, análisis de contenido y la mencionada lista de cotejo.

#### **3.5.1 De la recolección de datos**

La descripción del acto de recojo de datos esta denominado en el procedimiento de recolección, la organización y la calificación de los datos.

#### **3.5.2 Del plan de análisis de datos**

**La primera fase** consistió en una exploración progresiva, reflexiva del fenómeno en línea con los objetivos de la investigación para cada instancia de revisión y comprensión que se consideró un avance, basado en observaciones y resultados analíticos. Durante esta fase se inició el proceso de recolección de datos.

**La segunda fase** en comparación con la anterior se enfocó en la recolección de datos según los objetivos establecidos y la revisión literaria para identificarlos.

**La tercera fase** representó una actividad más consistente, caracterizada por un análisis sistemático y observacional más profundo, en consonancia con los objetivos y la integración de datos de la literatura.

El investigador observó y analizó el tema, reconociendo que la sentencia es un fenómeno registrado en el archivo judicial como se evidenció en la primera revisión. El objetivo no se limitó a la recopilación de datos, sino que también implicó la exploración del contenido respaldado por el marco teórico obtenido de la revisión de la literatura. Los investigadores con un mejor dominio teórico emplearon métodos de observación, análisis de contenido guiados por objetivos específicos para iniciar la recopilación de datos y la extracción de textos de las oraciones utilizando herramientas como listas de verificación. Se revisó esta lista varias veces y se culminó con la actividad observacional, sistemática, analítica, esgrimiendo la revisión de la literatura como referencia donde el dominio del tema resultó fundamental para el uso efectivo del instrumento y la descripción precisa.

### **3.6. Aspectos éticos**

Uladech (2024), En el análisis crítico de los objetos de investigación deben observarse los siguientes principios éticos basados en nuestro reglamento de integridad científica, actualizado por Consejo Universitario, con Resolución N° 0277-2024-CU-ULADECH católica de fecha 14 de marzo del 2024, siendo los siguientes:

**Respeto y protección de los derechos de los intervinientes.** – Si aplica, porque el investigador se compromete a no revelar los hechos e identidad de las personas ya que, tiene un fin supremo en la investigación y protege la identidad, dignidad, confidencialidad, creencia, privacidad, diversidad socio cultural y religión. Este principio implica al sujeto de investigación que participa voluntariamente a las personas que dispongan información de velar por sus derechos fundamentales.

**Cuidado del medio ambiente.** - No aplica, porque no ha dilucidado el tema del cuidado del medio ambiente, ni la protección de especies, ni la naturaleza y tampoco la preservación de la biodiversidad ya que, se analiza una investigación de calidad de sentencia, en los parámetros doctrinarios, jurídicos, normativos y jurisprudenciales.

**Libre participación por propia voluntad.** – Si aplica, porque en la investigación se aprecia el principio de libre participación de propia voluntad con el propósito de desarrollar la investigación, con la finalidad de analizar expediente judicial en los parámetros jurídicos, normativos y jurisprudenciales, con una participación voluntaria para el desarrollo de la investigación.

**Beneficencia, no maleficencia.** – Si aplica, porque busca asegurar el bienestar de los participantes, eliminando cualquier daño que se presente en perjuicio del participante, en prevención del daño moral, dignidad y privacidad, respetando sus derechos y bienestar del participante.

**Integridad y honestidad.** – Si aplica, porque la honestidad se evidencia en la investigación, el investigador tiene que evaluar beneficios, daños y riesgos que pueda afectar a los participantes, con objetividad imparcial y transparencia con métodos, fuentes y datos siendo respetuoso honesto demostrando la integridad de la investigación.

**Justicia.** – Si aplica, porque la justicia para el investigador es buscar el bien común del interés equitativo con un juicio razonable para todos los participantes, y asegurar el bienestar de la investigación con armonía en virtud de la imparcialidad.

## IV. Resultados

### 4.1. Resultados

**Cuadro 1:** Calidad de sentencia de primera instancia: Desalojo por ocupación precaria.

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	Mediana	Alta	Muy Alta		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta		
			1	2	3	4	5		[1 - 8]	[9 - 16]	[17 -24]	[25-32]	[33 - 40]		
Calidad de la sentencia de primera instancia	Expositiva	Introducción					X	10	[9 - 10]	Muy alta					
		Postura de las partes					X		[7 - 8]	Alta					
									[5 - 6]	Mediana					
							[3 - 4]		Baja						
							[1 - 2]		Muy baja						
	Considerativa		2	4	6	8	10	20	[17 - 20]	Muy alta					
		Motivación de los hechos					X		[13 - 16]	Alta					
		Motivación del derecho					X		[9- 12]	Mediana					
									[5 -8]	Baja					
	Resolutiva	Aplicación del Principio de congruencia	1	2	3	4	5	9	[9 - 10]	Muy alta					
							X		[7 - 8]	Alta					
		Descripción de la decisión				x			[5 - 6]	Mediana					
									[3 - 4]	Baja					
									[1 - 2]	Muy baja					

Fuente: expediente N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02

El cuadro 1: describe la calidad de la sentencia de primera instancia es de rango muy alta, esto se debe a que tanto la parte expositiva, considerativa y resolutive obtuvo una calificación de rango muy alta.



**Cuadro 2:** Calidad de sentencia de segunda instancia: Desalojo por ocupación precaria.

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	Mediana	Alta	Muy Alta		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta		
			1	2	3	4	5		[1 - 8]	[9 - 16]	[17 -24]	[25-32]	[33 - 40]		
Calidad de la sentencia de segunda instancia	Expositiva	Introducción					X	10	[9 - 10]	Muy alta					39
		Postura de las partes					X		[7 - 8]	Alta					
									[5 - 6]	Mediana					
									[3 - 4]	Baja					
									[1 - 2]	Muy baja					
	Considerativa		2	4	6	8	10	20	[17 - 20]	Muy alta					
		Motivación de los hechos					X		[13 - 16]	Alta					
		Motivación del derecho					X		[9 - 12]	Mediana					
									[5 - 8]	Baja					
									[1 - 4]	Muy baja					
	Resolutiva	Aplicación del Principio de congruencia	1	2	3	4	5	9	[9 - 10]	Muy alta					
							X		[7 - 8]	Alta					
		Descripción de la decisión				x			[5 - 6]	Mediana					
									[3 - 4]	Baja					
									[1 - 2]	Muy baja					

Fuente: expediente N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02

El cuadro 2: describe la calidad de la sentencia de segunda instancia es de rango muy alta; esto se debe a que tanto la parte expositiva, considerativa y resolutiva obtuvo una calificación de rango muy alta.

## V. Discusión

**Según el objetivo general**, se determinó la calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; expediente N° expediente N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02; distrito judicial de Lima Este-San Juan de Lurigancho. 2024, conforme con los procedimientos y parámetros normativos, jurisprudenciales y doctrinarios, previstos en la presente investigación ambas sentencias son de rango muy alta, conforme a los Cuadros 1 y 2.

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

De acuerdo con el objetivo específico determino la calidad de sentencia de primera instancia sobre desalojo por ocupación precaria dando énfasis a la parte expositiva, considerativa y resolutive según sustentos teóricos doctrinarios, normativos y jurisprudenciales, es de rango muy alta.

**La parte expositiva** demostró una calidad de rango “**muy alta**”. La **introducción** Alcanzó este nivel cumpliendo con los 5 parámetros, el encabezamiento con los datos del Juez, distrito judicial, la identificación de las partes. Las **posturas de las partes** mostraron una calidad de rango muy alta al cumplir con los 5 parámetros, involucradas por la parte demandante D. S. D. C. P.L. E. C. D. M. D. I., representado por su apoderado L. O. C., interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra la parte demandada K. J. M. M. con los datos personales, dirección y lo que respecta en la pretensión de la demanda. Reflejando coherencia con las pretensiones, identificando los puntos controvertidos, demostrando concordancia con la demanda.

**La parte considerativa** fue de rango “**muy alta**”. Alcanzó este nivel cumpliendo con los 10 parámetros en la **motivación de los hechos**. Respecto a la fundamentación de los hechos, demostró la selección de los hechos probados, por la parte demandante que presento como medio probatorio: la resolución de contrato de

compraventa vía notarial por incumplimiento de pago, entre la parte demandante D. S. D. C. P.L. E. C. D. M. D. I., y la parte demandada K. J. M. M. que, fue determinante para emitir la sentencia, dando fiabilidad y determinando que la parte demandada era ocupante precario. Respecto a la aplicación de reglas de la sana crítica e imparcialidad del Juez se demostró claridad en la exposición al considerar el medio probatorio por la parte demandante, y por la parte demandada fue rebelde en la sentencia de primera instancia. Alcanzó este nivel cumpliendo con los 10 parámetros en la **motivación del derecho** se evidenció que, la normativa aplicada fue seleccionada de manera coherente con los hechos y las pretensiones del caso; El Art 911 la posesión precaria, así como el Art. 923 Propiedad del código civil y el Art. 586 del código procesal civil como sustentación de la demanda, que fue valorada los medios probatorios respecto su apropiación razonada por el Juez conforme el Art 197 del código procesal civil. *Criterio Jurisprudencial:* De acuerdo con el Cuarto Pleno Casatorio Civil CASACIÓN Nro. 1358 – 2019, establecido como doctrina jurisprudencial vinculante, los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. Estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia. Los costos y costas fueron regulados con los artículos 410, 411 y 412 del código procesal civil

**La parte resolutive** fue de rango **muy alta**. El **principio de congruencia** cumplió los 5 parámetros, resolvió a la pretensión planteada por la parte demandante, conforme los artículos 911 posesión precaria, 923 propiedad del código civil y el Art. 586 del código procesal civil, que fue fundamental para la sentencia de primera instancia la resolución de contrato de compraventa entre las partes F.D.C.D.E.C.D.M.D.I. y M.E.M.Á, que, se declaró como precario por la falta de pago. Con la descripción de la decisión cumplió 4 parámetros, resolviendo: Fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en consecuencia: ORDENO que las

demandadas M.E.M.Á. y K. J.M., RESTITUYA al demandante F.D.C.D.E.C.D.M.D.I. el bien inmueble en el plazo de seis días. Se tomo en consideración con la parte expositiva y considerativa. En la parte de las costas y costos del proceso de desalojo por ocupación precaria no especifica tácitamente un monto específico.

**Comparando** con el antecedente nacional, Balta (2021) tesis titulada “Calidad de Sentencias de Primera Y Segunda Instancia Sobre Desalojo por Ocupante Precario; Expediente N° 01342-2016-0-2501-JR-CI-01; Distrito Judicial Del Santa – Chimbote. 2021” Obtuvo rango de muy alta en su sentencia de primera instancia, en la parte considerativa se presentó un contrato celebrado entre las partes ante Notario Público J.U.G.G. por el precio de 6,000 soles oro; es así que sus padres ostentaban la posesión de un área de 195 m2, pero nunca regularizaron la acumulación del área de 45 m2 a toda el área, pues solo se quedaron con el Contrato de Traspaso otorgado por D en el año 1883. El demandado adquirió la posesión del área ocupada por su hermana, a través de un contrato de Traspaso de Posesión se le entregó el área de 45 m2 del lote 5, la misma que adjunta en copia legalizada, realizando una posesión continua, pacífica y pública por más de 34 años. El Juez tomo en cuenta la parte considerativa respecto a la motivación de los hechos y derecho para resolver: FUNDADA la demanda interpuesta por C, en representación de A, sobre Desalojo por Ocupación Precaria contra B. En consecuencia: ORDENO: Que, el demandado B desocupe y restituya a la demandante el bien inmueble. Se eligió como antecedente a Balta porque su tema es de desalojo por ocupante precario y se usó como referencia, modelo y guía con la presente investigación. Se **Concluyo en su investigación que** “Se logró determinar una relación entre la posesión precaria y su regulación en el artículo 911 del Código Civil a consecuencia de falencias en su definición que conlleva a equivocadas interpretaciones.” (Pag 91) **Con los resultados afirmo** que tiene falencias la definición del art 911 que, deja en duda al momento de llevar un proceso ya que, el juzgador valora pruebas que no deberían en la cuestión de la posesión, en la que comparto para la aclaración de este artículo, Risco (2016) menciona que, “Un sector considera que el precario es una especie de poseedor inmediato, en tanto hay una relación de precariedad entre el concedente y el precario basada en un título social, que le permite a este último poseer el bien por mera tolerancia o liberalidad.” (Pag 135).

### **Respecto a la sentencia de segunda instancia:**

De acuerdo con el objetivo específico determino la calidad sentencia de segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria dando énfasis a la parte expositiva, considerativa y resolutive según sustentos teóricos doctrinarios, normativos y jurisprudenciales, es de rango muy alta.

**La parte expositiva** destacó por la excelente calidad de rango muy alta. En la **introducción** alcanzó este nivel cumpliendo con los 5 parámetros, el encabezamiento con todos los datos del presidente de la Corte de la Sala Civil del distrito judicial de Lima Este, San Juan de Lurigancho con sus respectivos vocales. **Las posturas de las partes** mostraron una calidad de rango muy alta al cumplir con los 5 parámetros, conforme la Apelación recurso presentado por la parte demandada K. J. M. M. interpone recurso de apelación fundamentando los agravios de la sentencia de primera instancia y los datos del demandante D. S. D. C. P.L. E. C. D. M. D. I. y los agravios propuestos por la parte demandada. Reflejando coherencia identificando los puntos controvertidos demostrando concordancia con la Apelación de la demanda.

**La parte considerativa** obtuvo una calidad de rango “**muy alta**”. En la **motivación de los hechos** cumplió con los 10 parámetros, la parte demandada negó la veracidad de la resolución de contrato de compraventa notarial por incumplimiento de falta de pago presentado por la parte demandante, aquel medio probatorio que fue fundamental para emitir la sentencia de primera instancia. La parte demandada argumento que, si pago en la fecha prevista conforme la boleta de venta N° 003000998 por el monto de S/. 19 ,464.00 soles y por ende no es precaria la parte demandada. Este medio probatorio presentado fue relevante para admitir el recurso de apelación y proceder a la segunda instancia En la que se demostró la correcta elección de los hechos comprobados, la confiabilidad de las pruebas presentadas, la aplicación adecuada de la valoración conjunta de las reglas de la sana crítica. Asimismo, en la **motivación del derecho** cumplió con los 10 parámetros, la normativa aplicada fue el artículo 192

Medios probatorios inciso 3 documentos, el artículo 370 competencia del Juez Superior del código procesal civil, el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, prevé: “Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un debido proceso”, el artículo 911 la posesión precaria, 923 propiedad del código civil y el Art. 586 del código procesal civil como sustentación de la demanda, *Jurisprudencia*: Fundamento vinculante modificado por el punto 8 del IX Pleno Casatorio Civil (Casación 4442-2015-Moquegua) que prescribe; Se modifica el precedente vinculante contenido en el punto 5.3 del Cuarto Pleno Casatorio civil (Casación 2195-2011-Ucayali) de fecha trece de agosto del dos mil doce, debiéndose entender en lo sucesivo que: Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil , previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, aclarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

La **parte resolutive** mostró una calidad de rango “**muy alta**”, se basó al **principio de congruencia** verificando los 5 parámetros, resolvió la pretensión planteada por la parte demandada M.E.M.Á, conforme al recurso de apelación planteado por los agravios de la sentencia de primera instancia, se resolvió conforme a los artículos 911 posesión precaria, 923 propiedad del código civil y el Art. 586 del código procesal civil, que valorando los medios probatorios por la parte demandada que si pago con el Boucher de boleta de venta N° 003000998 por el monto de S/. 19 ,464.00 soles, pero no se adjuntó ni subsano en original o con una copia legible del pago y no se presentó una excepción, impugno u tacho la resolución de contrato de compraventa notarial, por ello conforme a lo normatividad se resolvió con los medios probatorios proporcionados por las partes. Con la **descripción de la decisión** cumplió 4 parámetros, resolviendo: CONFIRMAR la SENTENCIA contenida en la resolución dieciséis, de fecha dieciocho de junio de dos mil veintiuno, que declara: Fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en consecuencia: ORDENO que las demandadas M.E.M.Á. y K. J.M., RESTITUYA al demandante F.D.C.D.E.C.D.M.D.I.

el bien inmueble en el plazo de seis días. En la parte de las costas y costos del proceso de desalojo por ocupación precaria no especifica tácitamente un monto específico.

**Comparando** con el antecedente nacional, López (2023) tesis titulada “Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupante precario expediente N°01375-2016-0-0412-JR-CI-01 distrito judicial de Arequipa Paucarpata. 2023”. Obtuvo rango de alta en su sentencia de segunda instancia. En la parte considerativa presento un Acuerdo Municipal N° 141-2014-MPA de fecha 31 de diciembre de 2014, cuya copia fedateada, se dejó sin efecto los Acuerdos Municipales N° 070- 2011-MPA de fecha 23 de mayo de 2011, N° 063-2013-MPA de fecha 10 de mayo de 2013, y N° 117-2013-MPA de fecha 26 de agosto de 2013; por ende, la parte demandada ha adquirido la condición de precaria en la ocupación del inmueble puesto que el título que justificaba su posesión se extinguió. Respecto a la Sentencia de segunda instancia, el escrito de apelación se tiene que el apelante, manifiesta que se ha incurrido en error al expedir la recurrida ya que es una resolución incongruente que no toma en consideración las pruebas ofrecidas. En la parte resolutive Confirmo la sentencia de resolución N° 13, que resolvió declarar improcedente la defensa previa formulada por la M.D.D.S. En **conclusión**, a una persona se le denomina precaria porque posee la posesión sin tener un vínculo jurídico debido a la libertad y tolerancia del que otorga la posesión.

## VI. Conclusiones

En la investigación se determinó la calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; expediente N° expediente N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02; distrito judicial de Lima Este-San Juan de Lurigancho. 2024, conforme con los procedimientos y parámetros normativos, jurisprudenciales y doctrinarios, previstos en la presente investigación ambas sentencias son de rango muy alta.

**En la sentencia de primera instancia** se logró una calidad “muy alta” en la parte expositiva, considerativa y resolutive. El Juez del distrito judicial de Lima Este-San Juan de Lurigancho declaro Fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria por fundamento principal la Partida electrónica N° P091252, que, acredita la propiedad del inmueble en Programa Ciudad Mariscal Cáceres Sector II, Mz. F-10, Lote N° 35 -Grupo Residencial F-Barrio 1, distrito de San Juan de Lurigancho, con el medio probatorio de resolución de contrato de compraventa notarial que, acredita la precariedad de la parte demandada por el incumplimiento de pago. resolviendo: Fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en consecuencia: Ordeno que las demandadas M.E.M.Á. y K. J.M., restituya al demandante F.D.C.D.E.C.D.M.D.I. el bien inmueble en el plazo de seis días. En la parte de las costas y costos del proceso de desalojo por ocupación precaria no especifica tácitamente un monto específico.

**En la sentencia de segunda instancia** también obtuvo una calidad de “muy alta” en la parte expositiva, considerativa y resolutive. La parte demandada apelo la sentencia de primera instancia y negó la veracidad de la resolución de contrato de compraventa notarial presentado como medio probatorio. Presento un Boucher no legible de boleta N° 003000998 por el monto de S/. 19 ,464.00 soles argumentando que si pago en la fecha prevista conforme y por ende no es precaria, no fue legible ni se presento en original la boleta de pago, y no presento la demanda ninguna excepción sobre la resolución de contrato de compraventa notarial presentado por la parte demandante, por ende resolvieron confirmar la sentencia contenida en la resolución dieciséis, de fecha dieciocho de junio de dos mil veintiuno, que declara: Fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en consecuencia: ORDENO que las demandadas M.E.M.Á. y K. J.M., RESTITUYA al demandante F.D.C.D.E.C.D.M.D.I. el bien inmueble en el plazo de seis días. Con el pago de costas y costos.



## **VII. Recomendaciones**

**Desde el punto practico:** Recomiendo realizar un análisis antes de elegir el tema de desalojo por ocupación precaria ya que, existe clases de desalojo por ocupación precaria y clases de posesiones para determinar la precariedad de un posesionario.

**Desde el punto metodológico:** Recomiendo identificar el tipo y nivel a la investigación que se esté realizando para no tener dificultades en el transcurso de la Tesis, siendo un tema esencial la metodología se sugiere identificar el nivel, unidad de análisis y la variable porque se preguntas fundamentales en la sustentación.

**Desde el punto académico:** Recomiendo al investigador leer las sentencias del expediente, casaciones, jurisprudencias de casos vinculantes con el tema de desalojo por ocupación precaria esto ayudara a su entendimiento, ya que, existe Jurisprudencia con sustanciosos conocimientos que, podemos utilizar y argumentar para la defensa de un caso próximo.

## Referencias bibliográficas

Arrascue Cárdenas , V. (2015). Código Procesal Civil - Comentada. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.

Azañero, F. (2018). *Diccionario de Derecho Civil y Derecho Procesal civil*. Lima: EDITORIAL COLECCIONES JÓVIC.

Balta Guillen, D. T. (2021). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; expediente N° 01342-2016 -0 -2501- JR- CI- 01; distrito judicial del Santa*. Santa - Chimbote: Universidad Uladech de Chimbote.

Bernabé, G. (2016). *El proceso sumarísimo*. Recuperado de:

<https://es.scribd.com/doc/315850511/El-Proceso-Sumarisimo>

Centty. (2006). Metodología de la Investigación.

Coca, S. (2021), Pretensiones que se tramitan en el proceso sumarísimo. “Proceso sumarísimo: reglas, plazos, competencia”. Recuperado de:

<https://lpderecho.pe/proceso-sumarisimo-codigo-procesal-civil/>

Coca, S. (2020). Las clases de posesión en el Código Civil”. Recuperado de:

<https://lpderecho.pe/clasesposesioncodigocivil/#:~:text=El%20poseedor%20ileg%C3%ADtimo%20de%20mala,el%20uso%20o%20el%20disfrute.>

Chanamé, R. (2016). Diccionario Jurídico Moderno . Lima: Lex & Juris

Echaccaya, K. R. (2023). *Repositorio Institucional Uladech Catolica*. Obtenido de

[https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/35055/DESALOJO\\_MOTIVACION\\_ECHACCAYA\\_BORJAS\\_KEVIN\\_ROLLER.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/35055/DESALOJO_MOTIVACION_ECHACCAYA_BORJAS_KEVIN_ROLLER.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Espinel, M. (2016). Plazo de caducidad del derecho para ejecutar una sentencia judicial en la legislación ecuatoriana: conveniencia de su existencia y su relación con la seguridad jurídica. Recuperado de:

<http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/11403/Tesis%20EMPASTAR.pdf?sequence=1>

Espinosa, N. (2020). *Repositorio Academico de la Universidad de Chile*. Obtenido de

<https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/179212/Analisis-critico-de-los-desalojos-como-respuesta-estatal-ante-tomas-de-terrenos-en-Chile.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Ferraudi, M. C. (2021). *REPOSITORIO INSTITUCIONAL DE LA UNLP*. Obtenido de

[https://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/134124/Documento\\_completo.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/134124/Documento_completo.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Flores, L. (2016). *Repositorio digital academico UASB*. Obtenido de

<http://repositorio.uasb.edu.bo:8080/bitstream/54000/707/2/2017-011M-DPC-LFR.pdf>

Flores, R. (2022). “Requisitos de la demanda”, *Repositorio de investigaciones formativas en Derecho*. Recuperado de

<https://derecho.unap.edu.pe/temis/items/show/58>

Gálvez, E. (2017). “GMA EN LITIGIOS Y SOLUCIONES DE CONTROVERSIAS: La posesión precaria y sus implicaciones judiciales”. Recuperado de:

<https://www.galvezmonteagudo.pe/la-posesion-precaria-y-sus-implicanciasjudiciales/>

GÓMEZ PRETTO, Hernán (2016). “Comentario al artículo 356 del Código Procesal Civil”. En: *Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. Análisis y comentarios artículo por artículo, Tomo III*, pp. 220-225

González, N. (2014). El Debido Proceso. En N. González Linares, *Lecciones de Derecho*

Hernández y otros. (2010). *Metodología de la investigación*. Mexico: Interamericana editores S.A.

Limo, J. (2018). “Proceso de desalojo: ¿dónde y cómo demandar según la causal

invocada?”. Recuperado de:

<https://lpderecho.pe/proceso-desalojo-dondecómo-demandar-según-causal-invocada/>

Lopez, M. A. (2023). *REPOSITOTIO INSTOITUCIONAL ULADECH*. Obtenido de [https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/32490/CALIDAD\\_DESALOJO\\_Y\\_FUNDAMENTO\\_LOPEZ\\_CASTRO\\_MARTIN\\_ANTONIO.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/32490/CALIDAD_DESALOJO_Y_FUNDAMENTO_LOPEZ_CASTRO_MARTIN_ANTONIO.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Marín, S. A. (2021). *Seneca Repositorio Institucional Universidad de los Andes Colombia*. Obtenido de <https://repositorio.uniandes.edu.co/server/api/core/bitstreams/e51dcfd2-66b8-43e6-80ae-3b01bcb7f90a/content>

Mejía, E., Novoa, E., & Villagomez, A. (2013). *Metodología de la investigación Científica y Elaboración de Tesis*. 3ra. Ed. Perú: Centro de Producción Editorial Imprenta Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Mejorada, M. (2013). *Pontificia Universidad Católica del Perú Profesor de Derecho Civil de la PUC, UP y UNMSM*. Recuperado de: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/12805> y <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/12805/13362>

Ortegon, M. A. (2023). *RED DE REPOSITARIOS LATINOAMERICANOS*. Obtenido de <https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/25764/Trabajo%20de%20Grado.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

Ortiz, A. (2022). *Repositorio Uladech*. Obtenido de [https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/27316/DESALOJO\\_POR\\_VENCIMIENTO\\_DE\\_CONTRATO\\_POSESION\\_ORTIZ\\_ROJAS\\_ALICIA.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/27316/DESALOJO_POR_VENCIMIENTO_DE_CONTRATO_POSESION_ORTIZ_ROJAS_ALICIA.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Pareja, B. (2017). *Modelo de control constitucional para la admisión de la prueba de cargo con violación a derechos fundamentales en el sistema jurídico peruano*. Recuperado de:

[http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/9615/PAREJA  
MUJICA MODELO DE CONTROL CONSTITUCIONAL PARA LA A  
DMISION DE LA PRUEBA DE CARGO CON VIOLACION A DERECHOS  
FUNDAMENTALES EN EL SISTEMA JURIDICO PERUANO.](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/9615/PAREJA_MUJICA_MODELO_DE_CONTROL_CONSTITUCIONAL_PARA_LA_ADMISION_DE_LA_PRUEBA_DE_CARGO_CON_VIOLACION_A_DEREC_HOS_FUNDAMENTALES_EN_EL_SISTEMA_JURIDICO_PERUANO.)

Pozo, J. (2017). Precario y desalojo por vencimiento de contrato”. Recuperado de:

<https://laley.pe/art/4373/precario-y-desalojo-por-vencimiento-de-contrato>

Quintana, E. J. (2016). REPOSITORIO DE LA UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO .

Obtenido de

[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/4193/Quintana\\_CE  
J.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/4193/Quintana_CEJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Ramos, J. (2013) Audiencia única del Proceso Sumarísimo. “ El Proceso Sumarísimo”.

Recuperado de:

[http://institutorambell2.blogspot.com/2013/07/el-  
procesosumarisimo.html#:~:text=%2D%20El%20proceso%20Sumar%C3%ADs  
umo%2C%20dentro%20de,la%20expedici%C3%B3n%20de%20la%20sentencia](http://institutorambell2.blogspot.com/2013/07/el-procesosumarisimo.html#:~:text=%2D%20El%20proceso%20Sumar%C3%ADsumo%2C%20dentro%20de,la%20expedici%C3%B3n%20de%20la%20sentencia)

Rioja, A. (2017). El derecho probatorio en el sistema procesal Peruano”. Recuperado de:

[https://lpderecho.pe/el-derecho-probatorio-en-  
elsistemaprocesalperuano/#:~:text=El%20objeto%20de%20la%20prueba,\(por  
%20parte%20del%20demandado\)](https://lpderecho.pe/el-derecho-probatorio-en-elsistemaprocesalperuano/#:~:text=El%20objeto%20de%20la%20prueba,(por%20parte%20del%20demandado))

Rioja, A. (2014). Derecho Procesal Civil. Lima: Adrus Editores

Risco, L. (2016). “El desalojo por ocupación precaria a la luz del cuarto pleno casatorio

civil”. Recuperado de: Vista de El desalojo por ocupación precaria a la luz del

Cuarto Pleno Casatorio Civil (pucp.edu.pe)

Sabrera, E. H. (2022). REPOSITORIO INSTITUCIONAL UPN. Obtenido de

<https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/30840/TESIS%20FINAL>

[%20-%20UPN%20-%20ESPERANZA%20HLDAURA%20SABRERA%20CAMPOS PDF.pdf?sequence=3&isAllowed=y](#)

Sanchez, A. G. (2018). *Universidad Privada San Juan Bautista Intitutional Repository* .

Obtenido de

<https://repositorio.upsjb.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14308/1447/T-TPA-%20Elizabeth%20Rosmery%20Huam%20Garc%20Marin%20Gabriel%20Sanchez%20Marin.pdf?sequence=3&isAllowed=y>

Sánchez, J. (1 de junio de 2020). *economipedia.com*. Obtenido de

<https://economipedia.com/definiciones/arrendamiento.html>

Santa Cruz, L. (2022). “*Clases de posesión: mediata-inmediata; legítima-ilegitima; y precaria*”. *Recuperado de:*

<https://lpderecho.pe/clases-posesion-mediatainmediata-legitima-ilegitimaprecaria/#:~:text=Poseedor%20ileg%C3%ADtimo%20es%20quien%20ono,poseedor%20ileg%C3%ADtimo%20por%20diversas%20razones>

Sagastegui, P. (2016). *El proceso de desalojo. (1.ª ed.)*. Lima: *Librería y Ediciones Jurídicas*.

Tarazona, (2021). ¿Quiénes son ocupantes precarios de un inmueble?. *Recuperado de:*

<https://estudiotarazona.com/quienes-son-ocupantes-precarios-de-un-inmueble/>

Torres, A. (2014). *Estudio Anibal Torres Abogados*. Obtenido de

[https://www.ettorresvasquez.com.pe/pocesion\\_precaria.html#:~:text=911%20se%C3%B1ala%20que%20la%20posesi%C3%B3n,gener%C3%B3%20la%20posesi%C3%B3n%20ha%20fenecido.](https://www.ettorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html#:~:text=911%20se%C3%B1ala%20que%20la%20posesi%C3%B3n,gener%C3%B3%20la%20posesi%C3%B3n%20ha%20fenecido.)

Trujillo, E. (1 de enero de 2020). Obtenido de

<https://economipedia.com/definiciones/recurso-de-apelacion.html>

Trujillo, E. (1 de mayo de 2020). *economipedia.com*. Obtenido de

<https://economipedia.com/definiciones/sentencia.html>

Ucha, A. P. (26 de enero de 2024). *economipedia.com*. Obtenido de

<https://economipedia.com/definiciones/demanda.html>

Uladech. (14 de marzo de 2024). REGLAMENTO DE INTEGRIDAD CIENTÍFICA EN LA INVESTIGACION. Obtenido de

[file:///C:/Users/Ricardo/Downloads/Reglamento%20de%20Integridad%20Cient%C3%ADfica%20Versi%C3%B3n\\_001ultimo%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/Ricardo/Downloads/Reglamento%20de%20Integridad%20Cient%C3%ADfica%20Versi%C3%B3n_001ultimo%20(2).pdf)

Vargas, W. (2011). *La motivación de las resoluciones judiciales*. Recuperado de

Villa, C. (2018). *Repositorio Institucional Uladech Catolica*. Obtenido de

[https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/8577/CALIDAD\\_DESALOJO\\_OCUPANTE\\_VILLA\\_ORTIZ\\_CLARA.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/8577/CALIDAD_DESALOJO_OCUPANTE_VILLA_ORTIZ_CLARA.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Westreicher, G. (24 de mayo de 2018). *economipedia.com*. Obtenido de

<https://economipedia.com/definiciones/arrendatario.html>

**A  
N  
E  
X  
O  
S**

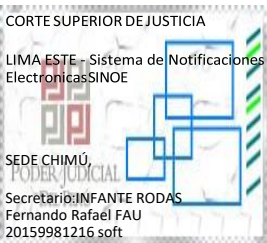


## Anexo 1: Matriz de consistencia

TITULO	ENUNCIADO DEL PROBLEMA	OBJETIVOS: GENERALES Y ESPECÍFICOS	VARIABLE	HIPOTESIS
<p>calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; expediente N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02; distrito judicial de Lima Este-San Juan de Lurigancho. 2024</p>	<p>¿Cuál es la calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; expediente N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02; distrito judicial de Lima Este-San Juan de Lurigancho 2024?</p>	<p><b>Objetivo General</b>            Determinar la calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; expediente N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02; distrito judicial de Lima Este-San Juan de Lurigancho. 2024, cumple con la calidad según los parámetros doctrinarios, normativos, jurisdiccionales pertinentes.</p> <p><b>Objetivos específicos</b></p> <p>a) Determinar la calidad de sentencia de primera instancia sobre desalojo por ocupación precaria dando énfasis a la parte expositiva, considerativa y resolutive según sustentos teóricos doctrinarios, normativos y jurisprudenciales.</p> <p>b) Determinar la calidad sentencia de segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria dando énfasis a la parte expositiva, considerativa y resolutive según sustentos teóricos doctrinarios, normativos y jurisprudenciales</p>	<p>calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; expediente N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02; distrito judicial de Lima Este-San Juan de Lurigancho. 2024</p>	<p><b>Hipótesis general</b>            La calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; expediente N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02; distrito judicial de Lima Este-San Juan de Lurigancho. 2024, conforme con los procedimientos, parámetros, normativos, jurisprudenciales y doctrinarios, previstos en la presente investigación ambas sentencias son de rango muy alta.</p> <p><b>Hipótesis específicas</b>            Conforme con los ordenamientos, parámetros, normativos, jurisprudenciales y doctrinarios, previstos en la investigación de calidad de la sentencia de primera instancia sobre desalojo por ocupación precaria del expediente elegido, la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive contiene rango muy alta.            Conforme con los ordenamientos, parámetros, normativos, jurisprudenciales y doctrinarios, previstos en la investigación de calidad de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria del expediente elegido, la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive contiene rango muy alta.</p>

## Anexo 2: Sentencias examinadas - Evidencia empírica de la variable en estudio

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE  
SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO  
CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO



<b>EXPEDIENTE</b>	<b>: 02327-2019-0-3207-JR-CI-02</b>
<b>MATERIA</b>	<b>: DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA</b>
<b>ESPECIALISTA</b>	<b>: F.I.R.</b>
<b>DEMANDADO</b>	<b>: M.M.K.J. YOTRA</b>
<b>DEMANDANTE</b>	<b>: F.D.S.D. C.P.L. E. C. D. M. D. S.</b>
<b>JUEZ</b>	<b>: O. C.L.</b>

### SENTENCIA

#### RESOLUCIÓN NÚMERO DIECISÉIS

San Juan de Lurigancho, dieciocho de junio De dos mil veintiuno. -

I.- VISTOS: Puesto a Despacho en la fecha para sentenciar.

Asunto. - Resulta de autos que por escrito de fojas 31 a 36, subsanado por escrito de fojas 53 a 54, el accionante. D. S. D. C. P.L. E. C. D. M. D. I., representado por su apoderado L. O. C., interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra K. J. M. M.

Petitorio. - Interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria en la vía del Proceso Sumarísimo, a fin que la demandada desocupe y le restituya el bien inmueble ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres Sector II, Mz. F-10, Lote N° 35 -Grupo Residencial F-Barrio 1, distrito de San Juan de Lurigancho.

Fundamento de hecho de la demanda. – Refiere que la demandada es poseedora precaria del bien inmueble sub litis; y que el dominio que les legitima accionar la restitución se encuentra inscrito en la Partida electrónica N° P091252 del registro de propiedad inmueble de Lima, cuya copia literal adjuntan a la presente, haciendo la demandada uso y disfrute del inmueble en perjuicio de los miembros del F. de S. de C. para los empleados civiles del M. del I.

Señala que la condición de poseedora precaria respecto del bien es a consecuencia de la resolución del contrato de compraventa celebrado entre la demandante y la demandada; el acto de transferencia estuvo contenido en la minuta de fecha 08 de setiembre de 2006, cuya copia simple acompaña, según refieren, a la presente demanda.

Expresa que la resolución del contrato fue por la causal de falta de pago, determinación que le fue comunicada a la demandada mediante carta notarial de fecha 08 de enero de 2007, por lo que, según indica, están dentro del supuesto previsto por el artículo 911° del Código Civil.

Indica que invitaron a la demandada a una solución pacífica de la controversia a través del mecanismo jurídico de la conciliación; sin embargo, la poseedora precaria y hoy demandada no fue a la convocatoria efectuada por el conciliador.

Fundamentación jurídica de la demanda. - Invoca como fundamentos de derecho el artículo 911° y 923° del Código Civil. Art. 586° del Código Procesal Civil.

Trámite del proceso. - Por resolución número tres, de fojas 63 a 64 se admite a trámite la demanda interpuesta en la vía del proceso sumarísimo, corriendo traslado a la demandada por el plazo de ley.

Mediante resolución número ocho, de fojas 113 a 114, se declaró rebelde a los demandados; y se señaló fecha para la audiencia única.

Por acta de audiencia única que se realizó de manera virtual, que obra de fojas 163 a 164, se declaró saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes; asimismo, se fijaron los puntos controvertidos del proceso; se admitieron los medios probatorios de las partes; mediante resolución quince se dispuso dejar los autos en despacho para sentenciar.

Habiéndose tramitado la presente causa conforme a su naturaleza, ha llegado el momento de expedir sentencia, por lo que este despacho pasa a expedirla.

#### CONSIDERANDO:

##### Descripción de la Controversia

PRIMERO: La controversia que corresponde dilucidar en el presente proceso es la siguiente: 1) Determinar si el demandante tiene derecho o no a la restitución del inmueble ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector II, Mz. F10, Lote 35, Grupo Residencial F Barrio 1, distrito de San Juan de Lurigancho; 2) Determinar si la demandada se encuentra en condición de precaria al haber producido la resolución del contrato de compraventa del bien inmueble sub litis de fecha 08 de setiembre de 2006.

SEGUNDO: Conforme al artículo 197° del Código Procesal Civil, 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.

TERCERO: Para resolver la controversia de este proceso, resulta imprescindible tener consideración lo dispuesto en el artículo 911° del Código Civil, el cual prescribe que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

CUARTO: En el presente caso, estando a que el demandante fundamenta su pretensión indicando que la condición de precaria de la demandada es a consecuencia de la resolución del contrato de compraventa celebrado entre la demandante y la emplazada, solo

corresponde analizar si se produjo la resolución del contrato conforme a ley, no correspondiendo a ingresar a analizar respecto de su validez.

El Cuarto Pleno Casatorio Civil<sup>1</sup>, ha dejado establecido como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

“5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:

5.1. Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de Cuarto Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 14 de agosto de 2013.

desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia”.

QUINTO: A efecto de verificar la formalidad de la resolución contractual, resulta pertinente tener en cuenta lo que disponen las normas sustantivas pertinentes; así el artículo 1430° del Código Civil establece que: “Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria”.

En el presente caso corresponde analizar si el contrato de compraventa de fecha 08 de setiembre de 2006, se ha establecido alguna cláusula resolutoria expresa y si se ha comunicado a la otra parte que se quiere valerse de la citada cláusula resolutoria.

SEXTO: Se observa que, mediante minuta de compra venta de fecha 08 de setiembre de 2006, cuya copia obra de fojas 46 a 48, el demandante celebró con la demandada un contrato de compraventa respecto del bien inmueble sub litis; advirtiéndose de la cláusula tercera que se dejó establecido las formas de pago del bien inmueble, indicándose que el precio del inmueble asciende a la suma de US\$. 9,600.00 dólares americanos, cuyos pagos se realizarían de la siguiente manera: US\$ 1,000 dólares americanos a la firma de la minuta; US\$ 6,000.00 mil dólares americanos el 30 de noviembre de 2006; US\$ 500 dólares americanos el último día hábil del mes de enero; US\$ 500.00 dólares americanos el último día del mes de febrero; US\$ 600.00 dólares americanos el último día hábil del mes de marzo; y, US\$ 1,000.00 dólares americanos el último día hábil del mes de abril.

Asimismo, en la citada cláusula tercera se dejó establecido que: “En caso que la compradora no cumpliera con efectuar el pago en la fecha señalada de cualquiera de las cuotas pactadas en la presente cláusula, la vendedora podrá resolver el presente contrato, siendo suficiente para todos sus efectos la remisión de la carta notarial al domicilio de la compradora ubicado en el inmueble objeto de venta comunicándole tal decisión, en éste caso la vendedora se hará cobro de la suma de un mil dólares americanos procediendo a retener dicho monto por concepto de indemnización de daños y perjuicios”.

SÉPTIMO: Mediante carta notarial de fecha 05 de enero de 2007, cuya copia legalizada obra a fojas 49, el demandante comunicó a la demandada su decisión de resolver el contrato de compraventa de pagos fraccionados del inmueble sub litis celebrado con fecha 08 de setiembre de 2006, indicándose como causal: “por el incumplimiento del pago correspondiente a la segunda cuota ascendente a US\$. 6,000.00 dólares americanos, que debió haber sido cancelada el 30 de noviembre de 2006; todo ello en aplicación de la cláusula tercera del contrato”.

Se observa que la carta notarial fue dirigida a la demandada en el bien inmueble sub litis, esto es en la Mz. F-10 Lote 35, Sector II, Barrio 01 Grupo Residencial F; carta notarial que fue recibida por “E. S. F., prima de la destinataria” con fecha 08 de enero de 2007.

No observa de autos que la demandada haya cuestionado judicial o extrajudicialmente la comunicación de la citada carta notarial, pese al tiempo transcurrido.

OCTAVO: De lo expuesto anteriormente, se determinar que la resolución contractual realizada por el demandante contra la demandada cumple con la formalidad de resolución extrajudicial prevista por la ley y el contrato.

Si bien la parte demandada mediante escrito presentado con de fecha 27 de abril de 2021, adjunta una fotocopia ilegible de una boleta de venta argumentando que habría cumplido con su obligación; sin embargo, no se advierte de autos que la demandada haya cuestionado la carta notarial de resolución contractual o haya refutado dicha resolución contractual, ni judicial ni extrajudicialmente. Tampoco corresponde en este proceso emitir pronunciamiento respecto de si la demandada cumplió o no con su obligación, pues, no es materia de este proceso determinar la validez de la resolución contractual.

NOVENO: Estando a los fundamentos precedentes corresponde concluir que la demandada K. J. M. M. ocupa el bien inmueble sub litis en condición de precaria al haberse resuelto extrajudicialmente el contrato de compraventa del referido bien. Asimismo, respecto de la demandada M. E. M. Á., esta no ha presentado ningún documento que se considere título que justifique su posesión en el bien inmueble sub litis, por tanto, también ocupa el bien inmueble en condición de precaria.

DÉCIMO: De otro lado, es preciso anotar que, atendiendo a que, el citado Pleno Casatorio Civil estableció como doctrina jurisprudencial vinculante N° 5 “que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho el pleno disfrute del mismo”, se establece, que para los efectos de ejecución de la presente sentencia, resulta de estricta aplicación lo dispuesto en el artículo 593° del Código Procesal Civil el cual estipula que: “Consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación. (...)”.

DÉCIMO PRIMERO: En lo que respecta a los costos y costas del proceso, éstas se encuentran reguladas en los artículos 410°, 411° y 412° del Código Procesal Civil, debiendo ser pagadas por la parte vencida, en este caso por las demandadas, no apreciándose motivo alguno para la exoneración de estos conceptos, los cuales deberán liquidarse en ejecución de sentencia.

Por estas consideraciones con criterio de conciencia y administrando Justicia a nombre del pueblo.

FALLO:

Declarando:

FUNDADA la demanda de desalojo por ocupación precaria de fojas 31 a 36, subsanada por escrito de fojas 53 a 54; en consecuencia: ORDENO que las demandadas M. E. M. Á, y K. J. M., RESTITUYA al demandante F. D. S. D. C. P.L. E. C. D. M. D. I., el bien inmueble ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector II, Mz. F10, lote 35, Grupo Residencial F Barrio 1, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; en el plazo de seis días.

Con costas y costos.



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE  
SALA CIVIL PERMANENTE DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**

**SENTENCIA DE VISTA**

**EXP.: 02327-2019-0-JR-CI-02** (Ref. de Sala 00709-2022-0)

**RESOLUCIÓN NÚMERO: 24**

San Juan de Lurigancho, veintinueve de marzo  
de dos mil veintitrés.-

I. **VISTOS**: Interviniendo como ponente la Magistrada Superior **R. C.**

**ASUNTO**:

Es materia de apelación la SENTENCIA contenida en la resolución dieciséis, de fecha dieciocho de junio de dos mil veintiuno que corre a folios 200/205, que declara:

- i) FUNDADA la demanda de desalojo por ocupación precaria de fojas 31 a 36, subsanada por escrito de fojas 53 a 54; en consecuencia: ORDENO que las demandadas M. E. M. Á. y K. J. M., RESTITUYAN al demandante F. D. S. D. C. P.L. E. C. D. M. D. I., el bien inmueble ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector II, Mz. F10, lote 35, Grupo Residencial F Barrio 1, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; en el plazo de seis días.
- ii) Con costas y costos.

II.- Expresión de agravios.-

La demandada K. J. M.M., interpone recurso de apelación que corre a fojas 225 a 229. Fundamentando los siguientes agravios:

2.1 El A quo ha llegado a la conclusión de que la recurrente tiene la condición de precaria, amparándose en la carta notarial en la que se daba por resuelto el contrato de compra venta, por no haber cancelado la segunda cuota del precio del inmueble.

2.2 No se ha realizado la valoración amplia de las pruebas, debido a que el cuestionamiento a la carta notarial no quiere decir que esté aceptando los términos de ésta, no ha tenido conocimiento de ella fue recibida por una tercera persona.

2.3 No es verdad que no haya cumplido el contrato, ha pagado en la fecha prevista conforme la boleta de venta N° 003000998 por el monto de S/. 19 ,464.00 soles, sin embargo el Juez ha ignorado como medio probatorio, emitiendo una sentencia contraria a derecho; la boleta de venta original la extravió, habiendo adjuntado una copia, la que es prueba auténtica que no puede ser ignorada por el operador judicial, dicho documento no ha sufrido ninguna alteración, es una prueba típica según el artículo 192 inciso 3 del Código Procesal Civil.

2.4 El accionante también se quedaba con un original para declarar ante la SUNAT, y solicité compararlo con la boleta de venta 003-0009877, en copia legalizada que obra en autos, presentado por la demandante, encontrándose coincidencia con el sello de caja, serie y logotipo, características similares que prueban que dicha boleta fue emitida por la accionante.

III.- Considerando.-

Primero: De conformidad con el artículo 370°, in fine, del código procesal civil, aplicable supletoriamente, -que recoge, en parte, el principio de congruencia contenido en el aforismo latino *tantum devolutum quantum appellatum*-, en la apelación la competencia del superior sólo alcanza a este y a su tramitación, por lo que corresponde a este órgano jurisdiccional revisor circunscribirse únicamente al análisis de la resolución impugnada.

Asimismo, conforme al principio descrito, el órgano revisor se pronuncia respecto a los agravios contenidos en el escrito de su propósito ya que se considera que la expresión de agravios es como la acción (pretensión impugnatoria) de la segunda instancia.

Segundo: El artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, prevé: “Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un debido proceso”. de igual manera el artículo 1 del Decreto Supremo número 011-2019 JUS, Texto Único Ordenado de la Ley 27584 - Ley que regula el Proceso Contencioso Administrativo, señala: “La acción contenciosa administrativa prevista en el artículo 148 de la Constitución Política, tiene por finalidad el control jurídico por el Poder Judicial de la actuación de la administración pública, sujetas al derecho administrativo y a la efectiva tutela de los derechos e intereses de los administrados”.

Tercero: Según los actuados, mediante escrito de folios 31 a 36 F. D. S. D. C. P.L. E. C. D. M. D. I., interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra K. J. M. M., a fin que desocupe y restituya el bien inmueble ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres Sector II, Mz. F-10, Lote N° 35 -Grupo Residencial F-Barrio 1, distrito de San Juan de Lurigancho, inscrito en la Partida electrónica N° P091252, refiriendo que la demandada es poseedora precaria ante la resolución del contrato de compraventa celebrado entre la demandante y la demandada de fecha 08 de setiembre de 2006, al no haber realizado los pagos oportunos, determinación que le fue comunicada mediante carta notarial de fecha 08 de enero de 2007, por lo que se encuentra dentro del supuesto previsto por el artículo 911° del Código Civil. Por resolución cuatro se admite como codemandada a M. E. M. A. de M. y corrido el traslado las demandadas, no han contestado la demanda, declarándose su rebeldía mediante resolución número ocho que corre a folios 113.

Cuarto: En los procesos con pretensiones de desalojo por ocupante precario, la Corte Suprema de Justicia de la República, mediante Sentencia del Pleno Casatorio Civil

dictada en la sentencia casatoria N° 2195-2011-UCAYALI, con fecha 13 de agosto de 2012, ha establecido doctrina jurisprudencial vinculante, respecto a la correcta interpretación del artículo 911° del Código Civil, así como de los artículos 585° y 586° del Código de Procedimiento Civil. Es así que, en el literal b) del fallo ha establecido lo siguiente: Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

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

ii) Interpretar el artículo 585° del Código de Procedimiento Civil, en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no.

iii) Establecer, conforme al artículo 586° del Código de Procedimiento Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.

Quinto: Asimismo, en el citado Pleno Casatorio, también se ha resuelto por mayoría establecer como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

“[...] Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:

5.1. Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce el proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia.

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

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

- Fundamento vinculante modificado por el punto 8 del IX Pleno Casatorio Civil (Casación 4442-2015-Moquegua) que prescribe; Se modifica el precedente vinculante contenido en el punto 5.3 del Cuarto Pleno Casatorio civil (Casación 2195-2011-Ucayali)

de fecha trece de agosto del dos mil doce, debiéndose entender en lo sucesivo que: Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil , previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

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

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

5.6. La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta

el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la

demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiante tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.” (el resaltado es de la resolución)

Sexto: En este sentido, se debe tener en cuenta que, tratándose de una pretensión de desalojo por ocupante precario, de los criterios expuestos en dicha sentencia casatoria, se desprende que constituyen requisitos de procedencia de desalojo por ocupante precario lo siguiente:

- i) El actor debe acreditar tener derecho a la restitución del bien, a efectos de ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no, pues el derecho en disputa no es la propiedad sino el derecho a poseer. No basta, por tanto, acreditar que el demandado no tiene derecho a poseer, pues si el demandante no prueba su pretensión entonces la demanda será declarada infundada. Es necesario, por tanto, el título posesorio del demandante.
- ii) El demandado no debe ostentar ningún derecho que le permita permanecer en el disfrute de la posesión, sea porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.
- iii) El demandado debe hallarse en posesión del bien, pues la acción de desalojo pretende que el derecho se torne efectivo, recuperando la posesión.
- iv) Identificar al objeto litigioso, esto es, los bienes deben estar determinados.

Séptimo: La apelante sustenta su impugnación, básicamente, en que el juez no ha tenido en cuenta la boleta de venta que corre a folios 194, expedida por la demandante que corresponde al pago por el monto de S/. 19,464.00 soles, el original del documento extravió, siendo una prueba auténtica que no puede ser desconocida por el juez, no ha tenido ninguna alteración, es prueba típica según el artículo 192 inciso 3 del Código Procesal Civil; el cuestionamiento a la carta notarial no quiere decir que esté aceptando

los términos no ha tomado conocimiento de ella al haber sido recibida por tercera persona, ha efectuado el pago en la fecha prevista en el contrato de acuerdo a la mencionada boleta.

Octavo: Al respecto, debe tenerse presente que el demandante acredite tener derecho a la restitución del bien, independientemente si es que es propietario o no, pues el derecho en disputa no es la propiedad sino el derecho a poseer, y que el demandado no debe ostentar ningún derecho que le permita permanecer en el disfrute de la posesión, sea porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció; la demandante alega que el desalojo de la demandada se sustenta en la resolución del contrato de compraventa celebrado entre ellos con fecha 08 de setiembre de 2006, porque la demandada no ha cumplió con pagos oportunamente; por lo que corresponde analizar la aludida resolución de contrato.

Para ello debemos abordar el precedente vinculante desarrollado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, que señala lo siguiente:

“5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:

5.1. Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia”. (el resaltado es de la resolución)

Noveno: Es así, como afirma el juez de la causa, en la copia de la minuta de fecha 08 de setiembre de 2006, de folios 46 a 48, el demandante celebró con la demandada contrato de compraventa respecto del bien inmueble sub litis; advirtiéndose de la cláusula tercera



las formas de pago del bien, que el precio asciende a la suma de US\$. 9,600.00 dólares americanos, cuyos pagos se realizarían de la siguiente manera: US\$ 1,000 dólares americanos a la firma de la minuta; US\$ 6,000.00 mil dólares americanos el 30 de noviembre de 2006; US\$ 500 dólares americanos el último día hábil del mes de enero; US\$ 500.00 dólares americanos el último día del mes de febrero; US\$ 600.00 dólares americanos el último día hábil del mes de marzo, y US\$ 1,000.00 dólares americanos el último día hábil del mes de abril; en la cláusula tercera se estableció: “En caso que la compradora no cumpliera con efectuar el pago en la fecha señalada de cualquiera de las cuotas pactadas en la presente cláusula, la VENDEDORA podrá resolver el presente contrato, siendo suficiente para todos sus efectos la remisión de la carta notarial al domicilio de la COMPRADORA ubicado en el inmueble objeto de venta comunicándole tal decisión, en éste caso la vendedora se hará cobro de la suma de UN MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS (\$1000.00 dólares americaos) procediendo a retener dicho monto por concepto de indemnización de daños y perjuicios”.

Ante el requerimiento de la parte demandante a través de la carta notarial de fecha 05 de enero de 2007, que corre en copia legalizada a folios 49, el demandante comunicó a la demandada su decisión de resolver el contrato de compraventa del inmueble sub litis celebrado con fecha 08 de setiembre de 2006, indicándose como causal el incumplimiento del pago correspondiente a la segunda cuota ascendente a US\$. 6,000.00 dólares americanos, que debió haber sido cancelada el 30 de noviembre de 2006, en aplicación de la cláusula tercera del contrato; si bien es cierto, la recurrente alega haber cancelado la suma de dinero adjuntando la boleta de venta que corre a folios 194, por el monto de S/. 19,464.00 soles; dicho documento es totalmente ilegible, con el que no es posible acreditar indubitablemente tales alegaciones, la carga de la prueba corresponde a quien pretende haber efectuado el pago, de conformidad con el artículo 1229 del Código Civil, por lo Cuarto Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 14 de agosto de 2013.

que ante la la falta de sustento probatorio de la demandada se determina que el título que sostenía su derecho a poseer sobre el bien materia de litis, ha fenecido, ante el

requerimiento de la parte demandante a través de la carta notarial de fecha 08 de enero de 2007, dirigida a la demandada en el bien inmueble sub litis.

Por lo tanto, al haberse señalado en el contrato la cláusula resolutoria expresa, puesta en conocimiento a la parte demandada, sin haberla cuestionado ni probado su cumplimiento, la ubica en la condición de precaria, tal como lo señala la Sentencia del Pleno Casatorio Civil dictada en la sentencia casatoria N° 2195-2011-UCAYALI, “Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”. En ese sentido, queda probado que las demandadas no cuentan con justo título o algún acto jurídico o disposición normativa que le permita seguir en la posesión del inmueble frente al derecho de propiedad que ostenta la demandante, derecho inscrito en la Partida electrónica N° P091252.

Décimo: Siendo así, la sentencia apelada ha sido emitida con arreglo a Ley, el juez ha expuesto los motivos de su apreciación respecto a la controversia materia de litis; ha ponderado los elementos introducidos en el proceso de los medios probatorios, habiendo realizado un análisis en su conjunto, no se advierte del recurso impugnativo que haya generado otros nuevos fundamentos fácticos y jurídicos, que puedan desvirtuar los criterios acogidos, por lo que debe confirmarse.

IV. Decisión. -

Por estas consideraciones; los Magistrados Integrantes de la Sala Superior Especializada en lo Civil Descentralizada y Permanente del Distrito de San Juan de Lurigancho y administrando justicia a nombre de la Nación; **RESUELVEN:**

**1. CONFIRMAR la SENTENCIA** contenida en la resolución dieciséis, de fecha dieciocho de junio de dos mil veintiuno que corre a folios 200/205, que declara:

i) **FUNDADA** la demanda de desalojo por ocupación precaria de fojas 31 a 36, subsanada por escrito de fojas 53 a 54; en consecuencia: **ORDENO** que las demandadas **M. E. M. Á. y K. J. M., RESTITUYAN** al demandante **F. D. S. D. C. P.L. E. C. D. M. D. I.**, el

bien inmueble ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector II, Mz. F10, lote 35, Grupo Residencial F Barrio 1, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; en el plazo de seis días.

ii) Con costas y costos.

2. Notificándose y lo devolvieron. –

M. D.

R. C.

R. C.

**Anexo 3: Representación de la definición. operacionalización de la variable**

**Aplica a la sentencia de primera instancia**

<b>VARIABLE EN ESTUDIO</b>	<b>DIMENSIONES</b>	<b>SUBDIMENSIONES</b>	<b>INDICADORES</b>
<p 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</p>	<p align="center"><b>EXPOSITIVA</b></p>	<p align="center"><b>Introducción</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. El encabezamiento evidencia: la individualización de la sentencia, indica el número de expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc.</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>

<p>jueces de primera instancia.</p>		<p><b>Postura de las partes</b></p>	<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 fácticos expuestos por las partes.</li> <li>4. Explícita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto de los cuales se va resolver.</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>
	<p><b>CONSIDERATIVA</b></p>	<p><b>Motivación de los hechos</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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).</li> <li>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).</li> </ol>

			<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 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).</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>
<b>RESOLUTIVA</b>	<b>Aplicación del Principio de Congruencia</b>	<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 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</p>

		<p>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

VARIABLE EN ESTUDIO	DIMENSIONES	SUBDIMENSIONES	INDICADORES
<p><b>SENTENCIA DE 2da. INSTANCIA</b></p> <p>La sentencia es una resolución judicial en el cual se materializa la función jurisdiccional y la decisión que el Estado adopta respecto de un conflicto sometido por las partes a la competencia de los jueces de segunda instancia.</p>	<p><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</li> </ol>

		asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.
	<b>Postura de las partes</b>	<p>1. Evidencia el objeto de la impugnación/o la consulta (El contenido explicita los extremos impugnados en el caso que corresponda).</p> <p>2. Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación/o la consulta.</p> <p>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 explicita 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</p>

		<p>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).</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</p>

		<p>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 receptor decodifique las expresiones ofrecidas).</p>
	<b>RESOLUTIVA</b>	<p><b>Aplicación del Principio de Congruencia</b></p> <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>
		<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/ la aprobación o desaprobación de la consulta</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.</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 información**

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

#### **I. DIMENSIÓN: EXPOSITIVA**

##### **1.1. Introducción**

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

2. Evidencia el asunto: ¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre, lo que se decidirá? Si cumple.

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

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

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

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

1. Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante. Si cumple.

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

3. Explícita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos expuestos por las partes. Si cumple.

4. Explícita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto al(os) cuales se resolverá. Si cumple.

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

## **II. DIMENSIÓN CONSIDERATIVA**

### **2.1. Motivación de los Hechos**

1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. (Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión. Si cumple.

2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. (Se realizó el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos; se verificó los requisitos requeridos para su validez). Si cumple.

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

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

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

asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). Si cumple.

## **2.2. Motivación del derecho**

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

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

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

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

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

## **III. DIMENSIÓN RESOLUTIVA**

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



1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas. (Es completa) Si cumple.
2. El contenido evidencia resolución nada más, que de las pretensiones ejercitadas (No se extralimita/Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado). Si cumple.
3. El contenido evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en primera instancia. Si cumple.
4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. Si cumple.
5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). Si cumple.

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

1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. Si cumple.
2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple.
3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado o la exoneración de una obligación. Si cumple.
4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso, o la exoneración si fuera el caso. 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.

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

### **I. DIMENSIÓN: EXPOSITIVA**

#### **1.1. Introducción**

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

2. Evidencia el asunto: ¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?, el objeto de la impugnación, o la consulta; los extremos a resolver. Si cumple.

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

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

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

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

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

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

3. Evidencia la pretensión de quien formula la impugnación de quién ejecuta la consulta. Si cumple.

4. Evidencia la(s) pretensión(es) de la parte contraria al impugnante/de las partes si los autos se hubieran elevado en consulta/o explicita el silencio o inactividad procesal. Si cumple.

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

## **II. DIMENSIÓN: CONSIDERATIVA**

### **2.1. Motivación de los hechos**

1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. (Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión. Si cumple.

2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. (Se realizó el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se verificó los requisitos requeridos para su validez). Si cumple.

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

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

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

## **2.2. Motivación del derecho**

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

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

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

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

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

## **III. DIMENSIÓN: RESOLUTIVA**

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

1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/ en la adhesión / o los fines de la consulta (según corresponda). (Es completa) Si cumple.
2. El pronunciamiento evidencia resolución nada más, que de las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/la adhesión o la consulta (según corresponda) (No se extralimita) /Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado). Si cumple.
3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en segunda instancia. Si cumple.
4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. Si cumple.
5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). Si cumple.

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

1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. Si cumple.
2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple.
3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada / el derecho reclamado/ o la exoneración de una obligación/ la aprobación o desaprobación de la consulta. Si cumple.
4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso/ o la exoneración si fuera el caso. 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.

## **Anexo 5. Procedimiento de recolección, organización, calificación de datos y determinación de la variable**

### **Cuestiones Previas**

De acuerdo con el Cuadro de Operacionalización de la Variable, se denomina objeto de estudio a las sentencias de primera y segunda instancia.

La variable de estudio viene a ser calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; expediente N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02; distrito judicial de Lima Este-San Juan de Lurigancho. 2024

1. La variable tiene dimensiones, los cuales son tres por cada sentencia, estos son: la parte expositiva, considerativa y resolutive, respectivamente.
2. Cada dimensión de la variable tiene sus respectivos subdimensiones.

En relación con la sentencia de primera y segunda instancia.

- 2.1. Los subdimensiones de la dimensión parte expositiva son 2: introducción y las posturas de las partes.
- 2.2. Los subdimensiones de la dimensión parte considerativa son 2: motivación de los hechos y motivación del derecho
- 2.3. Los subdimensiones de la dimensión parte resolutive son 2: aplicación del principio de congruencia y descripción de la decisión.

**Aplicable:** *cuando la fuente se trata de procesos civiles y afines.*

3. Cada subdimensión presenta 5 parámetros, se presenta en el instrumento para recoger los datos que se llama lista de cotejo.
4. Para asegurar la objetividad de la medición, en cada subdimensión se ha previsto 5 parámetros, que son criterios o indicadores de calidad, extraídos indistintamente de la normatividad, la doctrina y la jurisprudencia los cuales se registran en la lista de cotejo.
5. **De los niveles de calificación:** la calidad de los subdimensiones, las dimensiones y

la variable en estudio se califica en 5 niveles que son: muy baja, baja, mediana, alta y muy alta, respectivamente.

## **6. Calificación:**

**6.1.**De los parámetros: el hallazgo o inexistencia de un parámetro, en el texto de la sentencia en estudio, se califica con las expresiones: si cumple y no cumple

**6.2.**De los subdimensiones: se determina en función al número de parámetros cumplidos.

**6.3.**De las dimensiones: se determina en función a la calidad de los subdimensiones, que presenta.

**6.4.**De la variable: se determina en función a la calidad de las dimensiones

## **7. Recomendaciones:**

**7.1.**Examinar con exhaustividad: el Cuadro de Operacionalización de la Variable que se identifica.

**7.2.**Examinar con exhaustividad: el proceso judicial existente en el expediente.

**7.3.**Identificar las instituciones procesales y sustantivas existentes en el proceso judicial existente en el expediente, incorporarlos en el desarrollo de las bases teóricas del trabajo de investigación, utilizando fuentes doctrinarias, normativas y jurisprudenciales.

**7.4.**Empoderarse, sistemáticamente, de los conocimientos y las estrategias previstas facilitará el análisis de la sentencia, desde el recojo de los datos, hasta la defensa de la tesis.

**8.** El presente anexo solo describe el procedimiento de recojo y organización de los datos.

**9.** Los cuadros de presentación de los resultados evidencian su aplicación.



## 2. PROCEDIMIENTOS PARA RECOGER LOS DATOS DE LOS PARÁMETROS DOCTRINARIO, NORMATIVOS Y JURISPRUDENCIALES PREVISTOS EN EL ESTUDIO

Para recoger los datos se contrasta la lista de cotejo con el texto de la sentencia; el propósito es identificar cada parámetro en el texto respectivo de la sentencia.

La calificación se realiza conforme al cuadro siguiente:

**Cuadro 1**

### Calificación aplicable a los parámetros

Texto respectivo de la sentencia	Lista de parámetros	Calificación
		<b>Si cumple</b> (cuando en el texto se cumple)
		<b>No cumple</b> (cuando en el texto no se cumple)

### Fundamentos:

- ❖ El hallazgo de un parámetro se califica con la expresión : Si cumple
- ❖ La ausencia de un parámetro se califica con la expresión : No cumple

## 3. PROCEDIMIENTO BÁSICO PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE UNA SUBDIMENSIÓN

(Aplicable cuando se trata de la sentencia de primera y de segunda instancia)

**Cuadro 2**

### Calificación aplicable a cada subdimensión

<b>Cumplimiento de los parámetros en una sub dimensión</b>	<b>Valor (referencial)</b>	<b>Calificación de calidad</b>
Si se cumple 5 de los 5 parámetros previstos	5	Muy alta
Si se cumple 4 de los 5 parámetros previstos	4	Alta
Si se cumple 3 de los 5 parámetros previstos	3	Mediana
Si se cumple 2 de los 5 parámetros previstos	2	Baja
Si sólo se cumple 1 parámetro previsto o ninguno	1	Muy baja

## **Introducción 5**

### **Postura de las partes 5**

#### **Fundamentos:**

- ❖ Se procede luego de haber aplicado las pautas establecidas en el Cuadro 1, del presentedocumento.
- ❖ Consiste en agrupar los parámetros cumplidos.
- ❖ La calidad de la subdimensión se determina en función al número de parámetroscumplidos.
- ❖ *Para todos los casos el hallazgo de uno, o ninguno de los 5 parámetros previstos, se califica con el nivel de: muy baja.*

#### **4. PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE LAS DIMENSIONESPARTE EXPOSITIVA Y RESOLUTIVA**

(Aplicable cuando se trata de la sentencia de primera y de segunda instancia)

### Cuadro 3

#### Calificación aplicable a las dimensiones: parte expositiva y parte resolutive

Dimensión	Subdimensiones	Calificación					Rangos de calificación de la dimensión	Calificación de la calidad de la dimensión	
		De las subdimensiones							dimensión
		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta			
		1	2	3	4	5			
Nombre de la dimensión	Nombre de la subdimensión						10	[ 9 - 10]	Muy Alta
								[ 7 - 8]	Alta
	Nombre de la subdimensión					X		[ 5 - 6]	Mediana
								[ 3 - 4]	Baja
								[ 1 - 2]	Muy baja

Está indicando que la calidad de la dimensión, 10 es muy alta,

#### Fundamentos:

- ❖ De acuerdo al Cuadro de Operacionalización de la Variable, las dimensiones identificadas como: parte expositiva y parte resolutive, cada una, presenta dos subdimensiones.
- ❖ Asimismo, el valor máximo que le corresponde a una sub dimensión es 5. Por esta razón, el valor máximo que le corresponde a una dimensión que tiene 2 subdimensiones es 10.
- ❖ Por esta razón el valor máximo que le corresponde a la parte expositiva y parte resolutive, es 10.
- ❖ Asimismo, para los efectos de establecer los 5 niveles de calidad, se divide 10 (valor máximo) entre 5 (número de niveles), y el resultado es 2.
- ❖ El número 2, indica que cada nivel de calidad presenta 2 niveles de calidad
- ❖ Asimismo, para comprender todos los valores probables que surjan al organizar los datos, se establece rangos; éstos a su vez orientan la determinación de la calidad.
- ❖ La determinación de los valores y niveles de calidad, se evidencian en el siguiente

texto:

### Valores y nivel de calidad:

[ 9 - 10] = Los valores pueden ser 9 o 10 = Muy alta

[ 7 - 8] = Los valores pueden ser 7 u 8 = Alta

[ 5 - 6] = Los valores pueden ser 5 o 6 = Mediana

[ 3 - 4] = Los valores pueden ser 3 o 4 = Baja

[ 1 - 2] = Los valores pueden ser 1 o 2 = Muy baja

Nota: Esta información se evidencia en las dos últimas columnas del Cuadro 3.

## 5. PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE LA DIMENSIÓN PARTE CONSIDERATIVA

Se realiza por etapas.

5.1. Primera etapa: determinación de la calidad de las sub dimensiones de la parte considerativa.

(Aplicable cuando se trata de la sentencia de primera y de segunda instancia).

### Cuadro 4

#### Calificación aplicable a los subdimensiones de la parte considerativa

Cumplimiento de criterios de evaluación	Ponderación	Valor numérico (referencial)	Calificación de calidad
Si se cumple 5 de los 5 parámetros previstos	2x 5	10	Muy alta

Si se cumple 4 de los 5 parámetros previstos	2x 4	8	Alta
Si se cumple 3 de los 5 parámetros previstos	2x 3	6	Mediana
Si se cumple 2 de los 5 parámetros previstos	2x2	4	Baja
Si sólo se cumple 1 parámetro previsto o ninguno	2x 1	2	Muy baja

**Nota:** el número **10**, está indicando que la ponderación o peso asignado para los parámetros está duplicado; porque pertenecen a la parte considerativa, lo cual permite hallar los valores que orientan el nivel de calidad.

**Fundamentos:**

- ❖ Aplicar el procedimiento previsto en el Cuadro 1. Es decir; luego de haber identificado uno por uno, si los parámetros se cumplen o no.
- ❖ El procedimiento para determinar la calidad de las dimensiones identificadas como parte EXPOSITIVA Y RESOLUTIVA difiere del procedimiento empleado para determinar la calidad la dimensión identificada como parte CONSIDERATIVA. En este último la ponderación del cumplimiento de los parámetros se duplican.
- ❖ *La calidad de la parte expositiva y resolutive emerge de la calidad de sus respectivos subdimensiones, los cuales a su vez se determinan agrupando los parámetros cumplidos*
- ❖ *La calidad de la parte considerativa; también, emerge de la calidad de sus respectivos subdimensiones; cuya calidad, a diferencia de las anteriores, se determina luego de multiplicar por 2, el número de parámetros cumplidos. Porque la ponderación no es simple; sino doble.*
- ❖ Por esta razón los valores que orientan la determinación de los cinco niveles de calidad que son: muy baja, baja, mediana, alta y muy alta; no son, 1, 2, 3, 4 y 5; sino: 2, 4, 6, 8 y 10; respectivamente; cuando se trata de la parte considerativa.
- ❖ Fundamentos que sustentan la doble ponderación:

**5.1. Segunda etapa: determinación de la calidad de la de dimensión: parte considerativa** (Aplicable para la sentencia de primera instancia - tiene 2 subdimensiones)

**Cuadro 5**

**Calificación aplicable a la dimensión: parte considerativa (primera instancia)**

Dimensión	Sub dimensiones	Calificación					Dela dimensión	Rangos de calificación de la dimensión	Calificación de la calidad de la dimensión
		De las sub dimensiones							
		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta			
		2x1=2	2x2=4	2x3=6	2x4=8	2x5=10			
Parte considerativa	Nombre de la sub dimensión					X	20	[17 - 20]	Muy alta
	Nombre de la sub dimensión					X		[13 - 16]	Alta
								[9 - 12]	Mediana
								[5 - 8]	Baja
								[1 - 4]	Muy baja

**20**, está indicando que la calidad de la dimensión parte considerativa es de calidad muy alta, se derivade los resultados de la calidad de las dos sub dimensiones que son de calidad mediana y alta, respectivamente.

**Fundamentos:**

- ❖ De acuerdo al Cuadro de Operacionalización de la Variable, la parte considerativa presenta 2 sub dimensiones que son motivación de los hechos y motivación del derecho.
- ❖ De acuerdo al valor máximo que le corresponde a cada sub dimensión es 10; asimismo, de acuerdo a la lista de especificaciones, la calidad de una dimensión se determina en función a la calidad de las sub dimensiones que lo componen.

- ❖ Por esta razón si una dimensión tiene 2 sub dimensiones, cuyo valor máximo de cada uno, es 10; el valor máximo que le corresponde a la dimensión es 20.
- ❖ El número 20, es referente para determinar los niveles de calidad. Consiste en dividir 20 (valor máximo) entre 5 (número de niveles), y el resultado es 4.
- ❖ El número 4 indica, que en cada nivel de calidad hay 4 valores.
- ❖ Asimismo, para comprender todos los valores probables que surjan al organizar los datos, se establece rangos; para orientar la determinación de los 5 niveles de calidad. Ejemplo: observar el contenido y la lectura ubicada en la parte inferior del Cuadro 5.
- ❖ La determinación de los valores y niveles de calidad, se evidencian en el siguiente texto:

**Valores y nivel de calidad:**

[ 17 - 20] = Los valores pueden ser 17, 18, 19 o 20 = Muy alta

[ 13 - 16] = Los valores pueden ser 13, 14, 15 o 16 = Alta

[ 9 - 12] = Los valores pueden ser 9, 10, 11 o 12 = Mediana

[ 5-8] = Los valores pueden ser 5, 6, 7 u 8 = Baja

[1- 4]= Los valores pueden ser 1, 2, 3 o 4 = Muy baja

**5.2. Tercera etapa: determinación de la calidad de la dimensión: parte considerativa – Sentencia de segunda instancia**

Se aplica el mismo procedimiento previsto para determinar la calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, conforme se observa en el Cuadro 5.

**Fundamento:**

- La parte considerativa de la sentencia de segunda instancia presenta el mismo número de sub dimensiones que la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, entonces el procedimiento a seguir es el

mismo.

La exposición anterior se verifica en el Cuadro de Operacionalización.

## 6. PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE LA VARIABLE: CALIDAD DE LA SENTENCIAS

Se realiza por etapas

### 6.1. Primera etapa: con respecto a la sentencia de primera instancia

Examinar el cuadro siguiente:

**Cuadro 6**

### Calificación aplicable a la sentencia de primera y segunda instancia

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



Aplicación del principio de congruencia					X	9	[7 - 8]	Alta				
								[5 - 6]	Medianda			
Descripción de la decisión				x			[3 - 4]	Baja				
							[1 - 2]	Muybaja				

**39**, está indicando que la calidad de la sentencia en estudio es de rango muy alta, se deriva de los resultados de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive que fueron de rango: muy alta, respectivamente.

### Fundamentos

- ❖ De acuerdo a las Lista de Especificaciones la calidad de cada sentencia se determina en función a la calidad de sus partes
- ❖ Para determinar la calidad de la sentencia de primera instancia, se aplica todos los procedimientos especificados, de la forma siguiente:

- 1) Recoger los datos de los parámetros.
- 2) Determinar la calidad de las sub dimensiones; y
- 3) Determinar la calidad de las dimensiones.
- 4) Ingresar la información a cuadro similar al que se presenta en el Cuadro 6. Se realiza al concluir el trabajo de investigación.

### Determinación de los niveles de calidad.

- 1) Se determina el valor máximo, en función al valor máximo de la parte expositiva, considerativa y resolutive, que son 10, 20 y 9, respectivamente, el resultado es: 39.
- 2) Para determinar los niveles de calidad se divide 40 (valor máximo) entre 5 (número de niveles) el resultado es: 8.
- 3) El número 8, indica que en cada nivel habrá 8 valores.
- 4) Para asegurar que todos los valores que surjan al organizar los datos, se

establece rangos, para orientar los 5 niveles de calidad. Ejemplo: observar el contenido y la lectura ubicada en la parte inferior.

5) Observar los niveles y valores de cada nivel en el siguiente texto:

### **Valores y niveles de calidad**

[ 33 - 40 ] = Los valores pueden ser 33,34,35,36,37, 38, 39 o 40 = Muy alta

[ 25 - 32 ] = Los valores pueden ser 25,26,27,28,29,30,31 o 32 = Alta

[ 17 - 24 ] = Los valores pueden ser 17,18,19,20,21,22,23, o 24 = Mediana

[ 9 - 16 ] = Los valores pueden ser 9,10,11,12,13,14,15 o 16 = Baja

[ 1 - 8 ] = Los valores pueden ser 1,2,3,4,5,6,7 u 8 = Muy baja

## **6.2. Segunda etapa: con respecto a la sentencia de segunda instancia**

Se aplica el mismo procedimiento previsto para determinar la calidad de la sentencia de primera instancia, conforme se observa en el Cuadro 6.

### **Fundamento:**

- La sentencia de primera instancia presenta el mismo número de subdimensiones que la sentencia de segunda instancia
- La exposición anterior se verifica en el Cuadro de Operacionalización.

**Anexo 6. Cuadros descriptivos de la obtención de resultados de la calidad de las sentencias**

**6.1. Calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia.**

Parte expositiva de la sentencia de primera instancia	Evidencia Empírica	Parámetros (Indicadores)	Calidad de la introducción, y de la postura de las partes					Calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia					
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta	
			1	2	3	4	5	[1 -2]	[3 - 4]	[5 - 6]	[7- 8]	[9-10]	
<b>Introducción</b>	SENTENCIA DE 1RA INSTANCIA EXPEDIENTE: 02327-2019-0-3207-JR-CI-02 ESPECIALISTA: F. I. R. MATERIA: DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA DEMANDADO: M. M. K. J. Y OTRA DEMANDANTE: F. D. S. D. C. P.L. E. C. D. M. D. S. JUEZ : O. C. L. RESOLUCION NUMERO DIECISEIS San Juan	1. El encabezamiento evidencia: la individualización de la sentencia, indica el N° de expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc. Si cumple					X						10

<p>de Lurigancho, dieciocho de junio De dos mil veintiuno. –</p> <p><b>I.- VISTOS:</b> Puesto a Despacho en la fecha para sentenciar.</p> <p><b>Asunto.</b> - Resulta de autos que por escrito de fojas 31 a 36, subsanado por escrito de fojas 53 a 54, el accionante. D. S. D. C. P.L. E. C. D. M. D. I., representado por su apoderado L. O. C., interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra K. J. M. M.</p> <p><b>Petitorio.</b> - Interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria en la vía del Proceso Sumarísimo, a fin que la demandada desocupe y le restituya el bien inmueble ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres Sector II, Mz. F-10, Lote N° 35 -Grupo Residencial F-Barrio 1, distrito de San Juan de Lurigancho.</p> <p>Descripción de la Controversia</p> <p><b>PRIMERO:</b> La controversia que corresponde dilucidar en el presente proceso es la siguiente: 1) Determinar si el demandante tiene derecho o no a la restitución del inmueble ubicado en Programa</p>	<p>2. Evidencia el asunto: ¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá? Si cumple</p> <p>3. Evidencia la individualización de las partes: se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso). 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</p>											
---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>Ciudad Mariscal Cáceres, Sector II, Mz. F10, Lote 35, Grupo Residencial F Barrio 1, distrito de San Juan de Lurigancho; 2) Determinar si la demandada se encuentra en condición de precaria al haber producido la resolución del contrato de compraventa del bien inmueble sub litis de fecha 08 de setiembre de 2006.</p> <p>SEGUNDO: Conforme al artículo 197° del Código Procesal Civil, 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> <p>TERCERO: Para resolver la controversia de este proceso, resulta imprescindible tener consideración</p>	<p>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>lo dispuesto en el artículo 911° del Código Civil, el cual prescribe que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.</p> <p>CUARTO: En el presente caso, estando a que el demandante fundamenta su pretensión indicando</p>	<p>1. Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante. Si cumple</p> <p>2. Explicita y evidencia congruencia con la</p>					X						

<p style="text-align: center;">Postura de las partes</p>	<p>que la condición de precaria de la demandada es a consecuencia de la resolución del contrato de compraventa celebrado entre la demandante y la emplazada, solo corresponde analizar si se produjo la resolución del contrato conforme a ley, no correspondiendo a ingresar a analizar respecto de su validez.</p> <p>QUINTO: A efecto de verificar la formalidad de la resolución contractual, resulta pertinente tener en cuenta lo que disponen las normas sustantivas pertinentes; así el artículo 1430° del Código Civil establece que: “Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria”.</p> <p>SEXTO: Se observa que, mediante minuta de compraventa de fecha 08 de setiembre de 2006, cuya copia obra de fojas 46 a 48, el demandante celebró con la demandada un contrato de compraventa</p>	<p>pretensión del demandado.</p> <p>Si cumple</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</p>											
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>respecto del bien inmueble sub litis; advirtiéndose de la cláusula tercera que se dejó establecido las formas de pago del bien inmueble, indicándose que el precio del inmueble asciende a la suma de US\$. 9,600.00 dólares americanos, cuyos pagos se realizarían de la siguiente manera: US\$ 1,000 dólares americanos a la firma de la minuta; US\$ 6,000.00 mil dólares americanos el 30 de noviembre de 2006; US\$ 500 dólares americanos el último día hábil del mes de enero; US\$ 500.00 dólares americanos el último día del mes de febrero; US\$ 600.00 dólares americanos el último día hábil del mes de marzo; y, US\$ 1,000.00 dólares americanos el último día hábil del mes de abril. Asimismo, en la citada cláusula tercera se dejó establecido que: “En caso que la compradora no cumpliera con efectuar el pago en la fecha señalada de cualquiera de las cuotas pactadas en la presente cláusula, la vendedora podrá resolver el presente contrato, siendo suficiente para todos sus efectos la remisión de la carta notarial al domicilio de la compradora ubicado en el inmueble objeto de venta comunicándole tal</p>	<p>expresiones ofrecidas. Si cumple</p>											
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>decisión, en éste caso la vendedora se hará cobro de la suma de un mil dólares americanos procediendo a retener dicho monto por concepto de indemnización de daños y perjuicios”.</p> <p>SÉPTIMO: Mediante carta notarial de fecha 05 de enero de 2007, cuya copia legalizada obra a fojas 49, el demandante comunicó a la demandada su decisión de resolver el contrato de compraventa de pagos fraccionados del inmueble sub litis celebrado con fecha 08 de setiembre de 2006, indicándose como causal: “por el incumplimiento del pago correspondiente a la segunda cuota ascendente a US\$. 6,000.00 dólares americanos, que debió haber sido cancelada el 30 de noviembre de 2006; todo ello en aplicación de la cláusula tercera del contrato”.</p>											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**Fuente:** Expediente N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02.

El anexo 6.1 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, respectivamente.



**Anexo 6.2: Calidad de la parte considerativa de la primera sentencia de primera instancia**

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	Mediana	Alta	Muy alta	Muy baja	Baja	Mediana	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>	Fundamentos de hecho de la demanda: El demandante indica que es propietaria del inmueble inscrito en la partida electrónica N° P091252 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, cuya copia literal adjuntan a la presente, haciendo la demandada uso y disfrute del inmueble en perjuicio de los miembros del F. de S. de C. para los empleados civiles del M. del I. Señala que la condición de poseedora precaria respecto del bien es a consecuencia de la resolución del contrato de compraventa celebrado entre la demandante y la demandada; el acto de	<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</p>										X

	<p>transferencia estuvo contenido en la minuta de fecha 08 de setiembre de 2006, cuya copia simple acompaña, según refieren, a la presente demanda.</p> <p>Expresa que la resolución del contrato fue por la causal de falta de pago, determinación que le fue comunicada a la demandada mediante carta notarial de fecha 08 de enero de 2007, por lo que, según indica, están dentro del supuesto previsto por el artículo 911° del Código Civil.</p> <p>Indica que invitaron a la demandada a una solución pacífica de la controversia a través del mecanismo jurídico de la conciliación; sin embargo, la poseedora precaria y hoy demandada no fue a la convocatoria efectuada por el conciliador.</p> <p>SEXTO: Se observa que, mediante minuta de compraventa de fecha 08 de</p>	<p>los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se ha verificado los requisitos requeridos para su validez). Si cumple.</p> <p>3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. (El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examina todos los posibles resultados probatorios, interpreta la prueba, para saber su significado). Si cumple/</p> <p>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. (Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio</p>										20
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

	<p>setiembre de 2006, cuya copia obra de fojas 46 a 48, el demandante celebró con la demandada un contrato de compraventa respecto del bien inmueble sub litis; advirtiéndose de la cláusula tercera que se dejó establecido las formas de pago del bien inmueble, indicándose que el precio del inmueble asciende a la suma de US\$. 9,600.00 dólares americanos, cuyos pagos se realizarían de la siguiente manera: US\$ 1,000 dólares americanos a la firma de la minuta; US\$ 6,000.00 mil dólares americanos el 30 de noviembre de 2006; US\$ 500 dólares americanos el último día hábil del mes de enero; US\$ 500.00 dólares americanos el último día del mes de febrero; US\$ 600.00 dólares americanos el último día hábil del mes de marzo; y, US\$ 1,000.00 dólares americanos el último día hábil del mes de abril.</p>	<p>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>										
<p style="text-align: center;"><b>Motivación del derecho</b></p>	<p>americanos el 30 de noviembre de 2006; US\$ 500 dólares americanos el último día hábil del mes de enero; US\$ 500.00 dólares americanos el último día del mes de febrero; US\$ 600.00 dólares americanos el último día hábil del mes de marzo; y, US\$ 1,000.00 dólares americanos el último día hábil del mes de abril.</p>	<p>1. Las razones se orientan a evidenciar que la norma 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</p>					<p style="text-align: center;">X</p>					

	<p>Fundamentación jurídica de la demanda.</p> <p>- Invoca como fundamentos de derecho el artículo 911° y 923° del Código Civil. Art. 586° del Código Procesal Civil.</p> <p>Trámite del proceso. - Por resolución número tres, de fojas 63 a 64 se admite a trámite la demanda interpuesta en la vía del proceso sumarísimo, corriendo traslado a la demandada por el plazo de ley.</p> <p>Mediante resolución número ocho, de fojas 113 a 114, se declaró rebelde a los demandados; y se señaló fecha para la audiencia única.</p> <p>Por acta de audiencia única que se realizó de manera virtual, que obra de fojas 163 a 164, se declaró saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes; asimismo, se fijaron los puntos controvertidos del proceso; se admitieron</p>	<p>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 norma 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</p>										
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>los medios probatorios de las partes; mediante resolución quince se dispuso a dejar los autos en despacho para sentenciar.</p> <p>Habiéndose tramitado la presente causa conforme a su naturaleza, ha llegado el momento de expedir sentencia, por lo que este despacho pasa a expedirla.</p> <p>DÉCIMO: De otro lado, es preciso anotar que, atendiendo a que, el citado Pleno Casatorio Civil estableció como doctrina jurisprudencial vinculante N° 5 “que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho el pleno disfrute del mismo”, se establece, que para los efectos de ejecución de la presente sentencia, resulta de estricta aplicación lo dispuesto en el artículo 593° del Código Procesal Civil el cual estipula que:</p>	<p>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>“Consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación. (...)”.</p> <p>DÉCIMO PRIMERO: En lo que respecta a los costos y costas del proceso, éstas se encuentran reguladas en los artículos 410°, 411° y 412° del Código Procesal Civil, debiendo ser pagadas por la parte vencida, en este caso por las demandadas, no apreciándose motivo alguno para la exoneración de estos conceptos, los cuales deberán liquidarse en ejecución de sentencia.</p>											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**Fuente:** expediente N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02.

El anexo 6.2 evidencia que la calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia fue de rango: muy alta. Se derivó de la calidad de la motivación de los hechos, y la motivación del derecho, que fueron de rango muy alta, respectivamente.

**Anexo 6.3: Calidad de la parte resolutive de la primera sentencia de primera instancia**

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]		
Aplicación del Principio de Congruencia	<p><b>DECISION</b></p> <p><b>PARTE RESOLUTIVA</b></p> <p><b>FALLO:</b> Declarando: <b>FUNDADA</b> la demanda de desalojo por ocupación precaria de fojas 31 a 36, subsanada por escrito de fojas 53 a 54; en consecuencia: ORDENO que las demandadas M. E. M. Á, y K. J. M., RESTITUYA al demandante F. D. S. D. C. P.L. E. C. D. M. D. I., el bien</p>	<p>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas. (Es completa) Si cumple.</p> <p>2. El pronunciamiento 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.</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a</p>					X							

	<p>inmueble ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector II, Mz. F10, lote 35, Grupo Residencial F Barrio 1, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; en el plazo de seis días.</p> <p><b>Con costas y costos.</b></p>	<p>las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en primera instancia. Si cumple.</p> <p>4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. 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>											9
<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</p>				X							



		<p>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. 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° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02.

El anexo 6.3. evidencia que la calidad de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia fue de rango: muy alta. Se derivó de la calidad de la aplicación del principio de congruencia, y la descripción de la decisión, que fueron de rango muy alta, respectivamente.

### Anexo 6.4: Calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia

Parte expositiva de la sentencia de segunda instancia	Evidencia Empírica	Parámetros (Indicadores)	Calidad de la introducción, y de la postura de las partes					Calidad de la parte expositiva de la sentencia de 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]										
<b>Introducción</b>	SENTENCIA DE 2da INSTANCIA EXPEDIENTE: 02327-2019-0-3207-JR-CI-02 MATERIA: DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA DEMANDADO: M. M. K. J. Y OTRA DEMANDANTE: F. D. S. D. C. P.L. E. C. D. M. D. S.  RESOLUCIÓN NÚMERO: 24 San Juan de Lurigancho, veintinueve de marzo de dos mil veintitrés.-	1. El encabezamiento evidencia: la individualización de la sentencia, indica el N° de expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc. Si cumple.  2. Evidencia el asunto: ¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?, el objeto de la impugnación, o la consulta; los extremos a resolver. Si cumple.						X														10

	<p>I. VISTOS: Interviniendo como ponente la Magistrada Superior R. C.</p> <p><b>ASUNTO:</b></p> <p>Es materia de apelación la SENTENCIA contenida en la resolución dieciséis, de fecha dieciocho de junio de dos mil veintiuno que corre a folios 200/205, que declara:</p> <p>i) FUNDADA la demanda de desalojo por ocupación precaria de fojas 31 a 36, subsanada por escrito de fojas 53 a 54; en consecuencia: ORDENO que las demandadas M. E. M. Á. y K. J. M., RESTITUYAN al demandante F. D. S. D. C. P.L. E. C. D. M. D. I., el bien inmueble ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector II, Mz. F10, lote 35, Grupo Residencial F Barrio 1, distrito de San Juan</p>	<p>3. Evidencia la individualización de las partes: se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso). 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</p>										
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; en el plazo de seis días.  <b>Expresión en agravios:</b>	perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple.											
<b>Postura de las partes</b>	La demandada K. J. M.M., interpone recurso de apelación que corre a fojas 225 a 229. Fundamentando los siguientes agravios: 2.1 El A quo ha llegado a la conclusión de que la recurrente tiene la condición de precaria, amparándose en la carta notarial en la que se daba por resuelto el contrato de compra venta, por no haber cancelado la segunda cuota del precio del inmueble. 2.2 No se ha realizado la valoración amplia de las pruebas, debido a que el cuestionamiento a la carta notarial no quiere decir que esté aceptando los términos de ésta, no ha tenido conocimiento de ella fue recibida por una tercera persona. 2.3 No es verdad que no haya cumplido el contrato, ha pagado en la fecha prevista conforme la boleta de venta N° 003000998	1. Evidencia el objeto de la impugnación/la consulta (El contenido explicita los extremos impugnados en el caso que corresponda). Si cumple. 2. Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación/o la consulta. Si cumple. 3. Evidencia la pretensión(es) de quien formula la impugnación/o de quien ejecuta la consulta. Si cumple. 4. Evidencia la(s) pretensión(es) de la parte contraria al impugnante/de las partes si los autos se hubieran elevado en					X						

	<p>por el monto de S/. 19 ,464.00 soles, sin embargo el Juez ha ignorado como medio probatorio, emitiendo una sentencia contraria a derecho; la boleta de venta original la extravió, habiendo adjuntado una copia, la que es prueba auténtica que no puede ser ignorada por el operador judicial, dicho documento no ha sufrido ninguna alteración, es una prueba típica según el artículo 192 inciso 3 del Código Procesal Civil.</p> <p>2.4 El accionante también se quedaba con un original para declarar ante la SUNAT, y solicité compararlo con la boleta de venta 003-0009877, en copia legalizada que obra en autos, presentado por la demandante, encontrándose coincidencia con el sello de caja, serie y logotipo, características similares que prueban que dicha boleta fue emitida por la accionante.</p>	<p>consulta/o explicita 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° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02.

El anexo 6.4 evidencia que la calidad de la parte expositiva es de rango muy alta; porque, la introducción y la postura de las partes fue de rango muy alta, respectivamente.

**Anexo 6.5: Calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia**

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	Mediana	Alta	Muy alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta
			2	4	6	8	10	[1 -4]	[5 - 8]	[9 - 12]	[13- 16]	[17-20]
Motivación de los hechos	<p>Tercero: refiriendo que la demandada es poseedora precaria ante la resolución del contrato de compraventa celebrado entre la demandante y la demandada de fecha 08 de setiembre de 2006, al no haber realizado los pagos oportunos, determinación que le fue comunicada mediante carta notarial de fecha 08 de enero de 2007, por lo que se encuentra dentro del supuesto previsto por el artículo 911° del Código Civil. Por resolución cuatro se admite como codemandada a M. E. M. A. de M. y corrido el traslado las demandadas, no han contestado la demanda, declarándose su rebeldía mediante resolución número ocho que corre a folios 113.</p> <p>Noveno: Es así, como afirma el juez de la causa, en la copia de la minuta de fecha 08 de setiembre de 2006, de</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</p>										X

<p>folios 46 a 48, el demandante celebró con la demandada contrato de compraventa respecto del bien inmueble sub litis; advirtiéndose de la cláusula tercera las formas de pago del bien, que el precio asciende a la suma de US\$. 9,600.00 dólares americanos, cuyos pagos se realizarían de la siguiente manera: US\$ 1,000 dólares americanos a la firma de la minuta; US\$ 6,000.00 mil dólares americanos el 30 de noviembre de 2006; US\$ 500 dólares americanos el último día hábil del mes de enero; US\$ 500.00 dólares americanos el último día del mes de febrero; US\$ 600.00 dólares americanos el último día hábil del mes de marzo, y US\$ 1,000.00 dólares americanos el último día hábil del mes de abril; en la cláusula tercera se estableció: “En caso que la compradora no cumpliera con efectuar el pago en la fecha señalada de cualquiera de las cuotas pactadas en la presente cláusula, la VENDEDORA podrá resolver el presente contrato, siendo suficiente para todos sus efectos la remisión de la carta notarial al domicilio de la COMPRADORA ubicado en el inmueble objeto de venta comunicándole tal decisión, en éste caso la vendedora se hará cobro de la suma de UN MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS</p>	<p>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 cumple.</p> <p>3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. (El contenido</p>											20
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

<p>(\$1000.00 dólares americanos) procediendo a retener dicho monto por concepto de indemnización de daños y perjuicios”.</p> <p>Cuarto: En los procesos con pretensiones de desalojo por ocupante precario, la Corte Suprema de Justicia de la República, mediante Sentencia del Pleno Casatorio Civil dictada en la sentencia casatoria N° 2195-2011-UCA YALI, con fecha 13 de agosto de 2012, ha establecido doctrina jurisprudencial vinculante, respecto a la correcta interpretación del artículo 911° del Código Civil, así como de los artículos 585° y 586° del código de Procedimiento Civil. Es así que, en el literal b) del fallo ha establecido lo siguiente: Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.</p> <p>i) Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto</p>	<p>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 de 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>que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.</p> <p>ii) Interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no.</p> <p>iii) Establecer, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe</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>Si cumple</p>										
	<p>comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.</p> <p>Quinto: Asimismo, en el citado Pleno Casatorio, también se ha resuelto por mayoría establecer como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:</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</p>										

<p style="text-align: center;"><b>Motivación del derecho</b></p>	<p>“[...] Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:</p> <p>5.1. Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce el proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia.</p> <p>5.2. Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, dado</p>	<p>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</p>					<p style="text-align: center;"><b>X</b></p>						
--	--	---	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

<p>que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que le poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.</p> <p>5.3. Si el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia –sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico-, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.</p> <p>Ante el requerimiento de la parte demandante a través de la carta notarial de fecha 05 de enero de 2007, que corre en copia legalizada a folios 49, el demandante comunicó a la demandada su decisión de resolver el contrato de compraventa del inmueble sub litis celebrado con fecha 08 de setiembre de 2006, indicándose como causal el</p>	<p>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 norma 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</p>												
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>incumplimiento del pago correspondiente a la segunda cuota ascendente a US\$. 6,000.00 dólares americanos, que debió haber sido cancelada el 30 de noviembre de 2006, en aplicación de la cláusula tercera del contrato; si bien es cierto, la recurrente alega haber cancelado la suma de dinero adjuntando la boleta de venta que corre a folios 194, por el monto de S/. 19,464.00 soles; dicho documento es totalmente ilegible, con el que no es posible acreditar indubitablemente tales alegaciones, la carga de la prueba corresponde a quien pretende haber efectuado el pago, de conformidad con el artículo 1229 del Código Civil, por lo Cuarto Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 14 de agosto de 2013. que ante la la falta de sustento probatorio de la demandada se determina que el título que sostenía su derecho a poseer sobre el bien materia de litis, ha fenecido, ante el requerimiento de la parte demandante a través de la carta notarial de fecha 08 de enero de 2007, dirigida a la demandada en el bien inmueble sub litis.</p> <p>Por lo tanto, al haberse señalado en el contrato la cláusula resolutoria expresa, puesta en conocimiento a la parte</p>	<p>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</p>												
---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>demandada, sin haberla cuestionado ni probado su cumplimiento, la ubica en la condición de precaria, tal como lo señala la Sentencia del Pleno Casatorio Civil dictada en la sentencia casatoria N° 2195-2011-UCA YALI, “Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”. En ese sentido, queda probado que las demandadas no cuentan con justo título o algún acto jurídico o disposición normativa que le permita seguir en la posesión del inmueble frente al derecho de propiedad que ostenta la demandante, derecho inscrito en la Partida electrónica N° P091252.</p>	<p>expresiones ofrecidas). Si cumple.</p>											
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**Fuente:** Expediente N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02.

El anexo 6.5 evidencia que la calidad de la parte considerativa es de rango muy alta; porque, los resultados de la motivación de los hechos y de derecho, fueron de rango muy alta, respectivamente.

**Anexo 6.6: Calidad de la parte resolutive de la sentencia de segunda sentencia.**

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>Aplicación del Principio de Congruencia</b></p> <p style="text-align: center;"><u>SENTENCIA DE VISTA</u> PARTE RESOLUTIVA</p> <p>Por estas consideraciones; los Magistrados Integrantes de la Sala Superior Especializada en lo Civil Descentralizada y Permanente del Distrito de San Juan de Lurigancho y administrando justicia a nombre de la Nación; RESUELVEN:</p> <p>1. CONFIRMAR la SENTENCIA contenida en la resolución dieciséis, de fecha dieciocho de junio de dos mil veintiuno que corre a folios 200/205, que declara:</p> <p>i) FUNDADA la demanda de desalojo por ocupación precaria de fojas 31 a 36, subsanada por escrito de fojas 53 a 54; en consecuencia: ORDENO que las</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</p>	X									9	

	<p>demandadas M. E. M. Á. y K. J. M., RESTITUYAN al demandante F. D. S. D. C. P.L. E. C. D. M. D. I., el bien inmueble ubicado en Programa Ciudad Mariscal Cáceres, Sector II, Mz. F10, lote 35, Grupo Residencial F Barrio 1, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; en el plazo de seis días.</p> <p>ii) Con costas y costos.</p>	<p>precedentes a las cuestiones 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>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</p>				x						

<b>Descripción de la decisión</b>		<p>pretensión planteada/ el derecho reclamado/ o la exoneración de una obligación/ la aprobación o desaprobación de la 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. 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° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02.

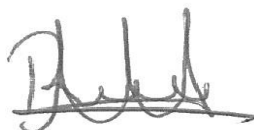
El anexo 6.6. evidencia que la calidad de la parte resolutive es de rango muy alta; porque, la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión fueron de rango muy alta, respectivamente.



## **Anexo 7. Declaración jurada de compromiso ético y no plagio**

De acuerdo con el contenido y suscripción del presente documento denominado: Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; expediente N° 02327-2019-0-3207-JR-CI-02; distrito judicial de Lima Este-San Juan de Lurigancho. 2024, la declaración Jurada de Compromiso ético y no plagio, manifiesto que, al elaborar el presente trabajo de investigación se ha guardado reserva y anonimidad sobre la identidad de los operadores de Justicia, personal jurisdiccional, las partes del proceso y datos personales. Por estas razones, como autor tengo conocimiento de los alcances éticos basados en nuestro reglamento de integridad científica, actualizado por Consejo Universitario, con Resolución N° 0277-2024-CU-ULADECH católica de fecha 14 de marzo del 2024. Respecto del Principio de Reserva y respeto de la Dignidad Humana, expuesto en la metodología del presente trabajo; así como de las consecuencias legales que se puede generar al vulnerar estos principios. Por el cual, se ha guardado reserva y anonimato. Por esta razón, declaro bajo juramento, honor a la verdad y libremente que: me abstendré de utilizar términos agraviantes para referirme a la identidad y los hechos conocidos, difundir información orientada a vulnerar los derechos de las personas protagonistas de los hechos y de las decisiones adoptadas, más por el contrario guardaré la reserva del caso, mi compromiso ético es expresarme con respeto y confines netamente académicos de estudio.

Chimbote, junio del 2024.



*Tesista: Ricardo David Miranda Bohorquez  
DNI N° 78107993*

## Anexo 8. Evidencia de la ejecución del trabajo

