



**UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES
CHIMBOTE**

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y
SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR
OCUPACIÓN PRECARIA, EN EL EXPEDIENTE
N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07, DEL DISTRITO
JUDICIAL DE LA LIBERTAD - TRUJILLO. 2017**

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR

ELVIS EDDY FERNANDO MEDINA VELÁSQUEZ

ASESORA

Abg. DIONEE LOAYZA MUÑOZ ROSAS

TRUJILLO – PERÚ

2017

JURADO EVALUADOR DE TESIS

**Dr. WALTER RAMOS HERRERA
PRESIDENTE**

**Dr. EDILBERTO CLINIO ESPINOZA CALLÁN
MIEMBRO**

**Dr. ELITER LEONEL BARRANTES PRADO
MIEMBRO**

AGRADECIMIENTOS

Con inefable sentimiento: a mis familiares quienes me han respaldado en todo momento con sus consejos, amor incondicional, motivándome a continuar y alcanzar mis objetivos, gracias por su apoyo para llegar donde estoy.

A los docentes de la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, filial Trujillo, quienes, con su formación académica, contribuyeron con mi educación en esta hermosa carrera.

Elvis Eddy Fernando Medina Velásquez

DEDICATORIA

A Dios:

Por encima de todas las cosas, a mis idolatrados padres Andrés y Elsa, así como a mis hermanos y familiares quienes siempre están presentes apoyándome moralmente.

A mi esposa Jemile y mis hijos Adrián, Catalina y Fernando, fruto de un amor acrisolado y en augurio siempre de éxitos profesionales.

Elvis Eddy Fernando Medina Velásquez

RESUMEN

La investigación tuvo como problema: ¿Cuál es la calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07, del Distrito Judicial de la Libertad-Trujillo; 2017?; el objetivo fue: determinar la calidad de las sentencias en estudio. Es de tipo, cuantitativo cualitativo, nivel exploratorio descriptivo, y diseño no experimental, retrospectivo y transversal. La unidad de análisis fue un expediente judicial, seleccionado mediante muestreo por conveniencia; para recolectar los datos se utilizaron las técnicas de la observación y el análisis de contenido; y como instrumento 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 fueron de rango: alta, muy alta y muy alta; mientras que la sentencia de segunda instancia: alta, muy alta y alta. En conclusión la calidad de las sentencias de primera y de segunda instancia, fueron de rango muy alta y muy alta, respectivamente.

Palabras clave: Calidad, desalojo, ocupación precaria, motivación, sentencia

ABSTRACT

The investigation had the problem: What is the quality of first and second instance sentences on eviction due to precarious occupation, according to the relevant normative, doctrinal and jurisprudential parameters, in the file N ° 02250-2011-0-1601-JR-CI -07, from the Judicial District of La Libertad-Trujillo; 2017 ?; the objective was: to determine the quality of the judgments under study. It is of type, qualitative quantitative, descriptive exploratory level, and non-experimental, retrospective and transversal design. The unit of analysis was a judicial file, selected by convenience sampling; to collect the data, the techniques of observation and content analysis were used; and as a tool a checklist, validated by expert judgment. The results revealed that the quality of the expositive, considerative and resolute part, belonging to: the judgment of first instance were of rank: high, very high and very high; while the second instance sentence: high, very high and high. In conclusion, the quality of first and second instance sentences was very high and very high, respectively.

Key words: Quality, eviction, precarious occupation, motivation, sentence

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
Jurado evaluador de tesis.....	ii
Agradecimientos	iii
Dedicatoria	iv
Resumen.....	v
Abstract.....	vi
Índice de resultados.....	xiv
I. INTRODUCCIÓN	1
II. REVISIÓN DE LA LITERATURA	6
2.1. ANTECEDENTES	6
2.2. BASES TEÓRICAS	9
2.2.1. Bases teóricas procesales	9
2.2.1.1. La pretensión.....	9
2.2.1.1.1. Concepto	9
2.2.1.1.2. Objeto.....	9
2.2.1.1.3. Elementos.....	9
2.2.1.1.3.1. Los sujetos.....	10
2.2.1.1.3.2. El objeto	10
2.2.1.1.3.3. La causa.....	10
2.2.1.2. El proceso civil.....	11
2.2.1.2.1. Concepto	11
2.2.1.2.2. El proceso como tutela y garantía constitucional	11
2.2.1.2.3. Principios que orientan el proceso civil.....	11

2.2.1.2.3.1. Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.....	11
2.2.1.2.3.2. Dirección e impulso del proceso	12
2.2.1.2.3.3. Fines del proceso e integración de la norma procesal	12
2.2.1.2.3.4. Principio de iniciativa de parte y de conducta procesal.....	13
2.2.1.2.3.5. Principio de inmediación, concentración, economía y celeridad procesal	14
2.2.1.2.3.6. Principio de socialización del proceso.....	15
2.2.1.2.3.7. Principio juez y derecho	15
2.2.1.2.3.8. Principio de gratuidad	16
2.2.1.2.3.9. Principio de vinculación y de formalidad.....	16
2.2.1.2.3.10. Principio de instancia plural	17
2.2.1.3. El proceso sumarísimo	17
2.2.1.3.1 Concepto	17
2.2.1.3.2. Casos de procedencia	18
2.2.1.4. El proceso de desalojo.....	19
2.2.1.4.1. Concepto	19
2.2.1.4.2. Objeto del desalojo.....	19
2.2.1.4.3. Regulación del proceso de desalojo	19
2.2.1.4.4. Naturaleza jurídica de este proceso	20
2.2.1.4.5. Proceso de desalojo en el Perú	20
2.2.1.4.6. Demandante y demandado del desalojo	21
2.2.1.4.6.1. Quienes pueden demandar el desalojo.....	22
2.2.1.4.6.2. Contra quienes se interpone la demanda	22
2.2.1.5. Sujetos del proceso.....	22

2.2.1.5.1. Las partes en el proceso	22
2.2.1.5.1.1 Demandante.....	23
2.2.1.5.1.2. Demandado	23
2.2.1.5.2.3. El juez	23
2.2.1.6. La demanda, la contestación de la demanda.....	23
2.2.1.6.1. La demanda	23
2.2.1.6.2. La contestación de la demanda.....	23
2.2.1.7. La audiencia	24
2.2.1.7.1. Concepto	24
2.2.1.7.2. Audiencia única.....	24
2.2.1.8. Los puntos controvertidos	24
2.2.1.8.1. Concepto	24
2.2.1.8.2. Los puntos controvertidos en el proceso judicial en estudio	25
2.2.1.9. La prueba.....	25
2.2.1.9.1. Concepto	25
2.2.1.9.2. Objeto de la prueba.....	26
2.2.1.9.3. Finalidad.....	26
2.2.1.9.4. Oportunidad.....	27
2.2.1.9.5. Medios probatorios típicos.....	27
2.2.1.9.6. Medios probatorios atípicos.....	27
2.2.1.9.7. Carga de la prueba.....	27
2.2.1.9.8. Procedimiento probatorio	28
2.2.1.9.9. Valoración de la prueba	28
2.2.1.9.10. Las pruebas en el proceso de estudio.....	29

2.2.1.10. La sentencia.....	29
2.2.1.10.1. Concepto	29
2.2.1.10.2. Clasificación de las sentencias.	30
2.2.1.10.3. Otras clasificaciones.....	31
2.2.1.10.4. La congruencia en la sentencia.....	32
2.2.1.10.5. La incongruencia en la sentencia.....	33
2.2.1.10.6. Derecho a la motivación de las sentencias.	34
2.2.1.11. Medios impugnatorios	34
2.2.1.11.1. Concepto.....	34
2.2.1.11.2. Causas de la impugnación	35
2.2.1.11.3. Clases de medios impugnatorios:	36
2.2.1.11.4. Medio impugnatorio en el proceso	36
2.2.1.12. El lanzamiento.....	37
2.2.1.13. Costas y costos en el proceso civil	37
2.2.1.13.1. Regulación.....	37
2.2.1.13.2. Las Costas y costos en el proceso judicial en estudio.....	38
2.2.2. Bases teóricas sustantivas.....	38
2.2.2.1. Asunto judicializado	38
2.2.2.2. Derecho real	38
2.2.2.2.1 Concepto	38
2.2.2.2.2. Clasificación de los derechos reales	39
2.2.2.3. Bienes.....	39
2.2.2.3.1. Concepto	39
2.2.2.3.2. Bienes inmuebles.....	39

2.2.2.3.2.1. Concepto	39
2.2.2.3.2.2. Regulación de bienes inmuebles	40
2.2.2.4. Derecho real de la propiedad.....	40
2.2.2.4.1. Concepto	40
2.2.2.4.2. Regulación de la propiedad	41
2.2.2.4.3. La teoría del título y modo	41
2.2.2.4.4. Propiedad predial.....	42
2.2.2.5. Consideraciones generales de la posesión	43
2.2.2.5.1. Concepto de posesión.....	43
2.2.2.5.2. Elementos de la posesión	43
2.2.2.5.3. Atributos de la posesión	43
2.2.2.5.4. Formas de adquirir la posesión.....	43
2.2.2.5.5. Clases de posesión.....	44
2.2.2.5.6 ¿Cómo se puede defender la posesión?	45
2.2.2.6. Ocupante precario	46
2.2.2.6.1 Concepto	46
2.2.2.6.2 Supuestos de ocupante precario del artículo 911 del Código Civil	46
2.2.2.6.3. Supuestos de ocupante precario del IV pleno casatorio.....	46
2.2.2.7. Contrato.....	47
2.2.2.7.1. Concepto	47
2.2.2.7.2. Objeto del contrato	48
2.2.2.7.3 Efectos relativos de los contratos	48
2.2.2.7.4. Los contratos en general se clasifican en:	48
2.2.2.8. El contrato de arrendamiento	49

2.2.2.8.1. Concepto	49
2.2.2.8.2. Naturaleza jurídica	49
2.2.2.8.3. Cosas susceptibles de arrendamiento	49
2.2.2.8.4. Acciones que puede plantear el arrendador	50
2.2.2.8.5. Resolución del contrato de arrendamiento	50
2.2.2.9. Normas aplicadas en la sentencia de primera y segunda instancia	51
2.2.2.9.1. Normas aplicadas en la sentencia de primera instancia	51
2.2.2.9.2. Normas aplicadas en la sentencia de segunda instancia	52
2.3. MARCO CONCEPTUAL	53
III. HIPÓTESIS.....	56
IV. METODOLOGÍA.....	57
4.1. Tipo y nivel de la investigación.....	57
4.2. Diseño de la investigación.....	59
4.3. Unidad de análisis	60
4.4. Definición y operacionalización de la variable e indicadores	62
4.5. Técnicas e instrumento de recolección de datos.....	63
4.6. Procedimiento de recolección de datos y plan de análisis de datos.....	65
4.7. Matriz de consistencia lógica	66
4.8. Principios éticos	69
V. RESULTADOS	70
5.1. Resultados	70
5.2. Análisis de los resultados	107
VI. CONCLUSIONES	111
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	113

Anexo 1. Evidencia empírica del objeto de estudio: sentencias	127
Anexo 2. Definición y operacionalización de la variable e indicadores	142
Anexo 3. Instrumento de recojo de datos	148
Anexo 4. Procedimiento de recolección, organización, calificación de los datos y determinación de la variable	158
Anexo 5 Declaración de compromiso ético.....	170

ÍNDICE DE RESULTADOS

Pág.

Resultados de los cuadros de resultados

Resultados parciales de la sentencia de primera Instancia

Cuadro 1.	Calidad de la parte expositiva.....	70
Cuadro 2.	Calidad de la parte considerativa.....	74
Cuadro 3.	Calidad de la parte resolutive.....	83

Resultados parciales de la sentencia de segunda instancia

Cuadro 4.	Calidad de la parte expositiva.....	86
Cuadro 5.	Calidad de la parte considerativa.....	90
Cuadro 6.	Calidad de la parte resolutive.....	100

Resultados consolidados de las sentencias en estudio

Cuadro 7.	Calidad de la sentencia de 1ra. Instancia.....	103
Cuadro 8.	Calidad de la sentencia de 2da. Instancia.....	105

I. INTRODUCCIÓN

El presente estudio trata del análisis dos sentencias reales existentes en un proceso judicial civil sobre desalojo por ocupación precaria, emitidos por órganos jurisdiccionales pertenecientes al Distrito Judicial de la Libertad - Perú. Corresponde mencionar que el interés por investigar este fenómeno tuvo como precedentes la existencia de información abierta que comprometen la labor jurisdiccional como las que se procede a describir:

En España, existe una evidente despreocupación por parte del gobierno por satisfacer el requerimiento judicial, esto provoca que se cuente con una justicia que no responde de manera eficiente a la sociedad en todos los sentidos, el gobierno debería entender que la justicia es un apartado en el que siempre hay que invertir para el buen funcionamiento del país, para que exista una Justicia independiente y eficaz, entre las que sobresalen las siguientes: sistemas informáticos obsoletos; insuficientes medios materiales y humanos; escasa formación y experiencia de los funcionarios interinos; y el hecho de que España cuente con uno de los más bajos índices de jueces por habitante de la Unión Europea (Ordoñez, 2016).

En América latina (Argentina), se encontró que la justicia de ese país se encuentra sumido en una severa crisis, una de las primeras dificultades real y tangible es la ausencia de justicia, la inseguridad en la justicia se mantiene como como una de las principales preocupaciones de la ciudadanía. En el otro extremo la no investigación de los hechos de corrupción más resonantes y los cuestionamientos diarios a la Justicia, el problema más grande que tienen es la corrupción (Rudolph, 2017).

Asimismo en Bolivia, la justicia no camina por la senda de la legalidad procesal, la administración de justicia en Cochabamba atraviesa por una grave crisis que es reflejo de la situación actual del Órgano Judicial de Bolivia (OJB), institución que busca, entre otras cosas, recuperar la credibilidad y confianza de la población que califica a la justicia como; lenta, parcializada, ineficiente y sobre todo corrupta. Esta

crisis se daría en la región por cuatro factores, según opinión y análisis de representantes de instituciones relacionadas al ámbito judicial del departamento. Uno de los factores que agudiza la crisis en la justicia local es la falta de recursos económicos para realizar mejoras en la infraestructura de los juzgados. Al no existir celeridad en los procesos judiciales surge el segundo factor, un mal que difícilmente se puede negar y que está enraizado en muchos ámbitos del órgano judicial la corrupción. El tercer factor que agudizaría la crisis de la justicia es el control que se ejercería a los jueces y trabajadores jurisdiccionales, Por último, es la falta de coordinación en la elaboración de las leyes entre los proyectistas y los actores que participan en la impartición de justicia (Parra, 2017).

En Perú, es muy difícil sostener que la administración de justicia sea eficaz, esto en razón que, en los últimos años la carga laboral del poder judicial ha sobrepasado los 3 millones de expedientes judiciales en trámite y muchos de ellos han sobrepasado los plazos en exceso sin que se llegue a solucionar el conflicto de intereses, (Gutiérrez, C., 2015).

Dentro del tema de los problemas por los que atraviesa la Administración de Justicia en el Perú, es justo mencionar que este fue siempre un tema que ocupó y preocupó desde hace muchos años a distintos juristas especializados en materia procesal. Cabe mencionar que la desconfianza que perciben los usuarios de la administración de justicia, pasa por el hecho que sienten que la justicia es comercial y tiene un precio, el primero por los gastos legales del proceso y el segundo por los gastos que incluyen la corrupción como: coimas, dadivas y remuneraciones ilegales, para llegar a tener la tan anhelada justicia. (Guerrero, s/f).

Otro de los problemas es que el bajo presupuesto del poder judicial y ello influye en la logística obsoleta de la institución; lo es también, la provisionalidad de los jueces ya que el 42% son provisionales; son cinco los indicadores relacionados con la independencia, eficiencia y calidad de la justicia: la carga procesal, demora en los procesos, provisionalidad de los jueces, presupuesto y sanciones a los jueces (Gutiérrez, C., 2015).

Teniendo en cuenta esta situación, al revisar estos antecedentes, las inquietudes fueron múltiples, porque relaciona a la administración de justicia, y siendo la Universidad los Ángeles de Chimbote un ente donde se genera investigación, prefirió abordar estos asuntos desde la perspectiva de una línea de investigación: “*Análisis de Sentencias de Procesos Culminados en los Distritos Judiciales del Perú, en Función de la Mejora Continua de La Calidad de las Decisiones Judiciales*” (ULADECH CATOLICA, 2013) cuya ejecución comprende a varios trabajos individuales con similar metodología, siendo uno de ellos el presente estudio.

Para elaborar este documento se usó el expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07, perteneciente al Séptimo Juzgado Civil, del Distrito Judicial de La Libertad, que comprende un proceso sobre desalojo por ocupación precaria; en donde la sentencia de primera instancia declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria y en segunda instancia se confirmó.

Concluida la descripción de la realidad de la administración de justicia, se planteó la siguiente interrogante:

¿Cuál es la calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre, desalojo por ocupación precaria, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07, del Distrito Judicial de La Libertad - Trujillo; 2017?

Asimismo, para resolver el problema, se trazó el objetivo general:

Determinar la calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07, del Distrito Judicial de La Libertad- Trujillo. 2017

Para alcanzar el objetivo general se formularon objetivos específicos relacionados con la sentencias de primera y segunda instancia:

1. Determinar la calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la introducción y la postura de la partes.
2. Determinar la calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y del derecho.
3. Determinar la calidad de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión.
4. Determinar la calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la introducción y la postura de la partes.
5. Determinar la calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y del derecho.
6. Determinar la calidad de la parte resolutive de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión.

El estudio está justificado, dado que tanto la línea como los trabajos individuales que lo conforman resultan ser una actitud académica que pretende generar información confiable sobre la práctica judicial, dicho de otro modo, difiere de los resultados de las encuestas de opinión en el sentido que los resultados no emergen de la mera percepción ciudadana, sino del análisis aplicado en productos ciertos provenientes del ámbito judicial, en ese sentido los resultados servirán para contribuir a la mitigación de tanta crítica probablemente justificada en algunos casos, pero que no se puede generalizar, aún hay razones para afirmar lo contrario por ejemplo, el hecho de que está muy generalizada la idea de que el responsable de los resultados del proceso judicial es única y exclusivamente el juez, lo cual es

absolutamente falso, dado que la realidad muestra y evidencia, entre quienes realmente conocen cómo es la interacción en un proceso judicial, por lo tanto si los resultados de una decisión judicial no le es conveniente también es relevante considerar que la decisión del juzgador se basa en los medios probatorios aportados por las partes, por lo tanto son los protagonistas del conflicto los principales responsables de la decisión del juzgador.

En cuanto a los resultados del presente trabajo, sirve y muestran la existencia de una información relevante, por lo tanto serán útiles por ejemplo el marco teórico que sirvió de base para comprender la decisión adoptada, no solo en términos de derecho procesal y sustantivo, sino que el interés por resolver el problema de investigación instó a la búsqueda de información relevante y la obtención de aquella tarea se muestra en las bases teóricas en tal sentido servirá de consulta para los futuros estudiantes o profesionales que busquen conocimientos sobre el desalojo.

Corresponde destacar que el presente trabajo facilitó el ejercicio de toda persona posee esto es, analizar las resoluciones judiciales dado que indirectamente es una forma de ejercer el control del ejercicio del poder delegado a las autoridades.

II. REVISIÓN DE LA LITERATURA

2.1. ANTECEDENTES

Investigaciones fuera de la línea:

En Colombia, García y Vicuña (2014), investigó: “*Elementos de la sana crítica en el proceso civil*” y sus conclusiones fueron: 1) El sistema de valoración de la actividad probatoria que predomina en su aplicación por el órgano jurisdiccional es la sana crítica. La sana crítica se encuentra de manera expresa en el ordenamiento jurídico positivo 2) No hay duda que los elementos de juicio de valor que conforman la sana crítica son de uso constante en la valoración de la prueba. 3) Son la lógica formal y las reglas de la experiencia partes irremplazables en el proceso de la actividad probatoria, los programas de formación de derecho deben procurar formar al humanísticamente al abogado, jueces y magistrados.

En Perú, Franciskovic (s/f) investigó: “*La sentencia arbitraria por falta de motivación en los hechos y el derecho*” y sus conclusiones fueron: 1) La argumentación jurídica permite obtener decisiones correctas a través de la razón. Todos argumentan en el proceso lo hacen todos los sujetos involucrados, pero es irrelevante sólo la argumentación que realiza el órgano jurisdiccional 2) Entre los requisitos que debe reunir una decisión jurisdiccional, encontramos a la motivación, que constituye una exigencia constitucional en la más importante para evitar la expedición de sentencias arbitrarias, y por ende consiste en una justificación racional, no arbitraria de la misma 4) Mientras que el elemento jurídico ha sido ampliamente estudiado por el derecho, no lo ha sido tanto el elemento fáctico. En la justificación del elemento fáctico se hace referencia a la prueba judicial, a su debida valoración bajo ciertas reglas racionales, principios lógicos, máximas de experiencia, etc. que puedan eventualmente controlarse posteriormente.

En lo que corresponde en el Perú, Castillo, M. (2009), investigó: *El Desalojo por ocupación precaria*, y sus conclusiones fueron: **a)** Que, de acuerdo al art. 1700 del Código Civil cuando el arrendatario permanece en posesión del bien, luego de

vencerse el plazo de duración del contrato, no debe entenderse como renovación tacita sino más bien como la continuación del arrendamiento, es decir el contrato de arrendamiento no fenece, solo se convierte en una de duración indeterminada. **b)** La función del legislador con estas normas es evitar que el derecho del arrendador se vea desprotegido, por ello en este caso el arrendador, puede solicitar la devolución del bien arrendado en cualquier momento, además hay que recordar que la renovación del plazo de arrendamiento solo puede nacer y operar en ejercicio de la autonomía privada, es decir por la declaración de voluntad de ambas partes y no en virtud de la ley. **c)** Por lo tanto como se trata de un arrendamiento de duración indeterminada y conforme art. 1703 del Código Civil establece una forma de terminación del mismo, mediante aviso judicial o extrajudicial de una de las partes.

En tanto, Chávez, (2008), investigó respecto al: “*Proceso de desalojo por vencimiento de contrato*”, y sus conclusiones fueron **a)** Que desalojo por vencimiento de contrato se tramite como proceso de conocimiento sumarísimo, cuando debería ser tramitado por el proceso ejecutivo, para cuyo efecto, el contrato de arriendos vencido debe servir como título ejecutivo, siempre que cuente con firmas legalizadas por notario, para los efectos de la fecha cierta **b)** La actuación emisiva de los jueces, auxiliares jurisdiccionales y personal administrativo que, al no cumplir los plazos señalados por el Código Procesal Civil en la tramitación de las causas en general y en las desalojo por vencimiento de contrato en particular, contribuyen también a la demora en su culminación. Lo que se ha acreditado remitiéndonos al estudio de las normas que han sido incumplidas, lo que hemos verificado en los expedientes consultados en los que se han dado estos hechos. **c)** La carga excesiva que agobia a los juzgados, por la malacostumbre de los arrendatarios de no desocupar los inmuebles arrendados a la fecha de vencimiento de su contrato, obligando que se les emplace en sede judicial, sabiendo que las leyes los amparan a modo de premio, lo que es contrario a la moral.

Investigaciones dentro de la línea

Rufino (2015) investigó la tesis titulada *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, en el expediente N° 05051-2010-0-3101- JR-CI-01 del Distrito Judicial de Piura – Sullana*, concluyó que, de acuerdo a los parámetros de evaluación y procedimientos aplicados en su investigación, la calidad de las sentencias de primera instancia y segunda instancia fueron de rango muy alta y muy alta, respectivamente.

Zarzosa (2016) investigó la tesis titulada *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, en el expediente N° 01091-2011-0-2501-JR-CI-05, del Distrito Judicial del Santa – Chimbote*, concluyó que, de acuerdo a los parámetros de evaluación y procedimientos aplicados en su investigación, la calidad de las sentencias de primera instancia y segunda instancia fueron de rango muy alta y alta, respectivamente.

2.2. BASES TEÓRICAS

2.2.1. Bases teóricas procesales

2.2.1.1. La pretensión

2.2.1.1.1. Concepto

El vocablo pretensión se puede definir como aquel deseo o intención que tiene un justiciable de conseguir una cosa, por otro lado la pretensión es la declaración de la voluntad de hecho ante el juez y frente al adversario; es la actuación por el cual se busca que el administrador de justicia reconozca algo con respecto a cierta relación jurídica, que en realidad, se está definiendo básicamente a una afirmación de derecho y a la exigencia de la tutela para el mismo (Rioja, 2017b).

2.2.1.1.2. Objeto

Se entiende por objeto de la pretensión que es lo que se solicita en la demanda postulatoria, la materia sobre la que versa, por lo que se concibe fundamentalmente dos elementos: el objeto (el bien o derecho que se reclama ante el juez) y la causa jurídica que viene a ser el soporte de esta (Rioja, 2017b).

La pretensión tiene por función generar un proceso, siendo su objeto el obtener una sentencia que puede ser de carácter de condena, declarativa, constitutiva o ejecutiva. Como se ha señalado la pretensión constituye de una manera la manifestación de voluntad de un sujeto, una exigencia frente a otro, por ello esta debe estar contenida con los fundamentos de hecho o razones fácticas que sustentan la pretensión (causa pretendi) y por la fundamentación jurídica, que no es otra cosa que el derecho subjetivo en el cual se sustenta su petición que espera alcanzar el justiciable. (iuris petitum iuris petitio) (Rioja, 2017b).

2.2.1.1.3. Elementos

En la proposición antes mencionada se pueden distinguir los elementos de la pretensión, que se explicara a continuación, los cuales son sujeto, objeto y causa (Rioja, 2017b).

2.2.1.1.3.1. Los sujetos

Entiéndase como a las partes involucradas en el proceso. El demandante es la parte quien exige la pretensión y el demandado es la parte contra quien se dirige la exigencia de la pretensión. La pretensión en cuestión produce efecto solamente entre las partes, de ninguna manera tiene participación el órgano jurisdiccional que es el ente donde se deduce, no obstante existen quienes consideran como un tercer sujeto al juez como destinatario a quien se formula y el que va a declarar la pretensión, posición que no comparte el autor, ya que son los sujetos (demandante y demandado) a quienes afecta la pretensión directamente (Rioja, 2017b).

2.2.1.1.3.2. El objeto

El objeto viene a constituir el beneficio que se busca alcanzar con la resolución judicial, a su vez se busca el reconocimiento del juez del pedido o reclamo. Es la declaración que va hacer mención el juez de la subordinación de un interés propio al del contrario. (Rioja, 2017b).

Para Llambias, el objeto está constituido por el contenido de la prerrogativa del titular. Así, en el derecho de propiedad el objeto es ese cúmulo de beneficios y provechos que la cosa puede brindar al dueño de ella, y en los derechos de crédito u obligaciones el objeto es la pretensión que debe satisfacer el deudor a favor del acreedor (Citado en Rioja, 2017b).

2.2.1.3.3.3. La causa

Considerada también como el fundamento de la pretensión, está conformada por los hechos que sustentan la pretensión que se espera alcanzar y el sustento jurídico de la misma. Establecida como la afirmación de la conformidad con el derecho sustancial. Se trata del interés jurídicamente protegido. En otras palabras la causa o título es el hecho del cual se deriva la relación jurídica ventilada en el proceso, de igual manera

toda pretensión debe ser concreta y precisa señalando la finalidad que persigue y espera alcanzar, con el fin de evitar que adolezca de defectos durante su fundamentación (Rioja, 2017b).

2.2.1.2. El proceso civil

2.2.1.2.1. Concepto

El Derecho procesal civil es el conjunto de normas jurídicas fundadas para reglamentan: las relaciones jurídicas de los sujetos procesales y la aplicación de leyes civiles a los casos concretos de controversia de las partes (Alzamora, s. f.).

El proceso civil es un conjunto de actos procesales con relevancia jurídica, siendo su finalidad resolver un conflicto jurídico entre dos o más partes litigante, donde las partes invocan su pretensión, la que es resuelta por el órgano jurisdiccional competente en juicio.

2.2.1.2.2. El proceso como tutela y garantía constitucional

El proceso judicial como garantía constitucional hace mención a instituciones jurídicas como el debido proceso, acción y otras, a fin de obtener un proceso justo que colme las expectativas de los usuarios de la administración de justicia (Ponds, 2013).

2.2.1.2.3. Principios que orientan el proceso civil

2.2.1.2.3.1. Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva

El artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil señala que 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 (Jurista Editores, 2016).

Según Ovalle, citado en Ramos (2013c) el derecho a la tutela jurisdiccional: es el derecho público subjetivo que toda persona tiene para acceder a tribunales independientes e imparciales, con el fin de plantear una pretensión o defenderse de ella, a través de un proceso justo y razonable, en el que se respeten los derechos que corresponden a las partes, así como para que dichos tribunales emitan una decisión jurisdiccional sobre la pretensión o la defensa y, en su oportunidad, ejecuten esa resolución.

2.2.1.2.3.2. Dirección e impulso del proceso

El artículo II del Título Preliminar del Código Procesal Civil señala que la dirección del proceso está a cargo del juez, quien la ejerce de acuerdo a lo dispuesto en este código. El juez debe impulsar el proceso por sí mismo, siendo responsable de cualquier demora ocasionada por su negligencia (Jurista editores, 2016).

El principio de impulso procesal deviene en la aptitud que tiene el Juez para orientar autónomamente el proceso, lo que puede entenderse sin necesidad de intervención de las partes en conflicto, a la consecución de los fines. No obstante hay casos expresos en donde el Juez no puede impulsar de oficio, sino que las partes están facultadas para hacerlo (Ramos, 2013c).

En este sentido se puede conceptualizar que la dirección de impulso la ejerce el juez en algunos casos expresos y en otros están facultados para impulsar el proceso las partes en Litis.

2.2.1.2.3.3. Fines del proceso e integración de la norma procesal

Se encuentra regulado en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil señala que el Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivo los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es

lograr la paz social en justicia.

En caso de vacío o defecto en las disposiciones de este código se deberá recurrir a los principios generales del derecho procesal y a la doctrina y jurisprudencia correspondiente, en atención a las circunstancias del caso (Jurista Editores, 2016).

El código tiene una posición moderada respecto a la finalidad del proceso, considerando dos posiciones: 1) Finalidad concreta del proceso contencioso es de resolver un conflicto de intereses (solucionar o componer un litigio), mientras que la finalidad de un proceso no contencioso es la de eliminar una incertidumbre jurídica, y 2) Finalidad abstracta, el fin que persigue el proceso, sea contencioso o no contencioso, es lograr la paz social en justicia, de igual manera nuestro código prevé que el Juez no puede dejar de administrar justicia alegando vacío o defecto en las normas procesales, sino que debe integrar acudiendo a los principios generales del derecho procesal, a la doctrina y la jurisprudencia, teniendo en cuenta cada caso o circunstancia (Ramos, 2013c).

2.2.1.2.3.4. Principio de iniciativa de parte y de conducta procesal

El artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil señala que: el proceso de promueve sólo a iniciativa de parte, la que invocará interés y legitimidad para obrar. No requiere invocarlo el Ministerio Público, el procurador oficioso, ni quien defiende intereses difusos. Las partes, sus representantes, sus abogados y, en general, todos los partícipes en el proceso, adecúan su conducta a los deberes de veracidad, probidad, lealtad y Buena fe. El Juez tiene el deber de impedir y sancionar cualquier conducta ilícita o dilatoria (Jurista Editores, 2016).

Se debe tener en cuenta que la iniciativa de parte viene hacer la legitimidad para obrar viene a ser la posición habilitante de afirmar la titularidad de un derecho y/o imputar una obligación sustentada en la realización de los hechos, y el interés para obrar viene a ser un estado de necesidad actual e irremplazable de tutela jurisdiccional. Estas categorías procesales conforman lo que en doctrina se conoce con el nombre de condiciones de la acción, que son presupuestos necesarios para que

el juez pueda expedir un pronunciamiento válido sobre el fondo y la conducta procesal, a la que se refiere la segunda parte de la norma, viene a ser un conjunto de principios destinados a regular la correcta actuación de los intervinientes en el proceso, para lo cual se ha incorporado una serie de sanciones que aseguren la vigencia real de este principio. Por ello, las partes y sus abogados deben ajustar su actuar con la verdad, probidad, lealtad y buena fe, a lo largo de todo el proceso (Ramos, 2013c).

2.2.1.2.3.5. Principio de inmediación, concentración, economía y celeridad procesal

Se encuentra regulado en el artículo V del Título Preliminar del Código Procesal Civil señala que: las audiencias y la actuación de los medios probatorios se realizan ante el juez, siendo indelegables bajo sanción de nulidad. Se exceptúan las actuaciones procesales por comisión. El proceso se realiza procurando que su desarrollo ocurra en el menor número de actos procesales. El Juez dirige el proceso tendiendo a una solución de los actos procesales, sin afectar el carácter imperativo de las actuaciones que lo requieran. La actividad procesal se realiza diligentemente y dentro de los plazos establecidos, debiendo el Juez, a través de los auxiliares bajo su dirección, tomar las medidas necesarias para lograr una pronta y eficaz solución del conflicto de intereses o incertidumbre jurídica (Jurista Editores, 2016).

Según Ramos (2013c) se entiende por cada parte de este principio lo siguiente:

1.- El principio de inmediación tiene por objeto que el juez que va resolver el conflicto de intereses o la incertidumbre jurídica, tenga el mayor contacto posible con todos los elementos subjetivos (intervinientes) y objetivos (documentos, lugares, etc.) que conforman el proceso, 2.- El principio de concentración, obliga al juez limitar la realización de los actos procesales al menor número posible, evitando su dispersión, sin que con ello se afecte el derecho de defensa, 3.- El principio de economía procesal, en su acepción de ahorro, está referido a tres áreas distintas: tiempo, gasto y esfuerzo. El proceso debe ser resuelto en un tiempo razonable, sin dilaciones, economizando dinero y esfuerzo, y 4.- El principio de celeridad, viene a ser la expresión concreta de la economía por razón de tiempo. Los plazos deben

cumplirse y las dilaciones innecesarias deben ser sancionadas. Entendiendo que una justicia tardía no es justicia.

2.2.1.2.3.6. Principio de socialización del proceso

Normativa regulada en el artículo VI del Título Preliminar del Código Procesal Civil señala que: el Juez debe evitar que la desigualdad entre las personas por razones de sexo, raza, religión, idioma o condición social, política o económica, afecte el desarrollo o resultado del proceso (Jurista Editores, 2016).

Este principio consiste en que el juez está facultado para impedir la desigualdad entre las partes que concurren al proceso, por razón de raza, sexo, idioma, condición social o económica, o de cualquier otra índole (Ramos, 2013c).

2.2.1.2.3.7. Principio juez y derecho

Regulado en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil señala que: el juez debe aplicar el derecho que corresponde al Proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o la haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio, ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes (Jurista Editores, 2016).

La primera parte de esta norma se resume en el aforismo “iura novit curia”, por lo que el juez debe aplicar la norma jurídica que corresponda a la situación concreta, aunque las partes hayan invocado erróneamente o no lo hayan invocado. El juez tiene el mejor conocimiento del derecho que las partes, y aplica la norma más conveniente al caso concreto. Iura novit curia no quiere decir que el Juez puede adecuar los hechos al derecho, sino que el Juez puede corregir la aplicación de la norma, más no los hechos (Ramos, 2013c).

La segunda parte está referida al principio de congruencia procesal, por lo que el Juez al momento de emitir su decisión que pone fin a la instancia, no puede ir más

allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes. Este principio es un límite, contra parte del principio *Iura Novit Curia* (Ramos, 2013c).

2.2.1.2.3.8. Principio de gratuidad

El artículo VIII del Título Preliminar del Código Procesal Civil señala que: el acceso al servicio de justicia es gratuito, sin perjuicio del pago de costos, costas y multas establecidas en este código y disposiciones administrativas del poder judicial (Jurista Editores, 2016)

Este principio asegura que el proceso no resulte tan costoso para las partes, ya que se corre el riesgo de ser un obstáculo para hacer valer el derecho pretendido en juicio. Caso contrario, el estado estaría incurriendo en una grave omisión, al permitir esta forma de injusticia por razón de economía. No obstante, los recurrentes tienen que asumir ciertos costos que implica tramitar un proceso ante el órgano jurisdiccional, este principio refiere que el Estado concede gratuitamente la prestación jurisdiccional, sin perjuicio de que el litigante de mala fe, deba abonar las costas, costos y las multas que para cada caso específico establece la ley en los artículos 410, 411, 412 y 112 del Código Procesal Civil (Ramos, 2013c).

2.2.1.2.3.9. Principio de vinculación y de formalidad.

El artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil señala que: las normas procesales contenidas en este código son de carácter imperativo, salvo regulación permisiva en contrario. La formalidades previstas es este código son imperativas. Sin embargo, el juez adecuará su exigencia al logro de los fines del proceso. Cuando no se señale una formalidad específica para la realización de un acto procesal, este se reputará válido cualquiera sea la empleada (Jurista Editores, 2016).

Dado que la actividad judicial es una función pública realizada con exclusividad por el Estado, las normas procesales que regulan la conducta de los intervinientes en el proceso y las ciencias que las integra son de derecho público. Estas normas procesales tienen carácter imperativo (de cumplimiento obligatorio) como principio, salvo que la misma norma regule que algunas de ellas no tiene tal calidad, por otro lado en el segundo párrafo, referido al principio de formalidad, por el cual el juez está facultado para adecuar la exigencia del cumplimiento de estos requisitos formales a los dos objetivos más trascendentes del proceso: la solución del conflicto de intereses o incertidumbre jurídica y, el logro de la paz social en justicia (Ramos, 2013c).

2.2.1.2.3.10. Principio de instancia plural

El artículo X del Título Preliminar del Código Procesal Civil establece que: el proceso tiene dos instancias, salvo disposición legal distinta (Jurista Editores, 2016).

El artículo X consagra el principio de la doble instancia para todos los procesos, establece como regla general que el proceso tiene dos instancias dentro de los cuales se ventila y se resuelve el conflicto de intereses o la incertidumbre jurídica, ambas con trascendencia jurídica. La doble instancia es renunciable expresa o tácitamente, esto se entiende a que si en la primera instancia una parte no obtiene una decisión favorable, podrá apelar para que su causa se ventile en una segunda instancia. Si aquí no obtiene decisión favorable, podrá ir en casación, pero ésta en nuestro país no es considerado como tercera instancia (Ramos, 2013c).

2.2.1.3. El proceso sumarísimo

2.2.1.3.1 Concepto

El trámite sumarísimo, dentro de los procesos judiciales contenciosos, es la vía procedimental que se caracteriza por establecer los plazos más breves, la menor cantidad de actos procesales y la concentración de las audiencia en una sola, llamada audiencia única, en donde la cual, en algunos procesos se produce la expedición de

la sentencia o también el juez puede reservar su fallo después de la audiencia, asimismo en vía de proceso sumarísimo se ventilan, por lo general, las controversias que no revisten mayor complejidad o en las que sea urgente la tutela jurisdiccional comprendiéndose, además, aquellas en las que la estimación patrimonial en cuantía sea mínima (Ramos, 2013a).

Según Gutiérrez es un proceso de menor cuantía o urgente y que sus actos procesales se realizan en forma concentrada, oral y los plazos son menores al proceso abreviado (Citado en Cusi, 2013).

2.2.1.3.2. Casos de procedencia

Regulado conforme a Jurista editores, artículo 546 del Código Procesal Civil, en esta vía se tramitan los procesos de: 1.- Alimentos; 2.- Separación convencional y divorcio ulterior; 3.- Interdicción; **4.- Desalojo**; 5.- Interdictos; 6.- Los que no tienen una vía procedimental propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o, porque debido a la urgencia de tutela jurisdiccional, el Juez considere atendible su empleo; 7.- Aquellos cuya estimación patrimonial no sea mayor de veinte Unidades de Referencia Procesal; y 8.- Los demás que la ley señale. Entre estos podemos mencionar: a) Asignación de pensión a herederos forzosos aun dependientes del ausente, b) Convocatoria judicial a asamblea general de asociación, c) Declaración de pérdida del derecho del deudor al plaza, d) Fijación judicial del plazo, e) Fijación judicial del plazo para la ejecución del cargo f) Ineficacia de actos gratuitos en caso de fraude g) Oposición a la celebración del matrimonio, h) Autorización del trabajo fuera del hogar de los cónyuges, i) Regulación de contribución de los cónyuges al sostenimiento del hogar, j) Administración de los bienes del otro cónyuge, k) Nombramiento de curador especial por oposición de interese padres e hijos, y l) Partición del bien común antes del vencimiento del plaza del pacta de indivisión, entre otros (Citado en Ramos, 2013a).

2.2.1.4. El proceso de desalojo

2.2.1.4.1. Concepto

El proceso de desalojo es un procedimiento judicial para que los ocupantes de un bien inmueble urbano o rústico (inquilinos, locatarios, arrendatarios, aparceros, precaristas) lo desocupen y lo restituyan a quien tiene derecho legítimo de posesión a él. Estos juicios se tramitan por procedimiento sumarísimo (Pinto, 2011).

Palacios refiere que el desalojo es el recuperar un bien que está ocupado por quien no le pertenece, que no posee un título, por ello existe una obligación de restituir el bien. (Citado en Zumaeta, 2008).

Aportando a esta definición el proceso de desalojo su finalidad es resolver un conflicto de intereses también con relevancia jurídica, cuya intención es solucionar un predio a su legítimo propietario, quién tiene los derechos que nuestro ordenamiento jurídico protege. El mismo que exige la entrega o devolución del uso y disfrute de quien viene ocupándolo sin justo título o habiéndolo perdido al mismo.

2.2.1.4.2. Objeto del desalojo

El objeto del juicio de desalojo es un proceso especial que se lleva a cabo en el procedimiento establecido para el sumarísimo, no existiendo norma alguna que disponga otro procedimiento establecido, se debe entender que se refiere al proceso sumarísimo, como es el caso de inadmisibilidad de la reconvencción en este proceso breve. Tiene por objeto recuperar o reintegrar en el uso y goce (tenencia) de un bien inmueble a quien reclama su libre disposición frente a quien no tiene ningún título pero se encuentra ocupando sin derecho a permanecer en él y sin pretensiones a la posesión que ejerce. (Pinto, 2011).

2.2.1.4.3. Regulación del proceso de desalojo

El artículo 585° del Código procesal civil dispone que la restitución de un bien

inmueble se tramita en vía sumarísimo y las precisiones que el propio código establece en el sub-capítulo en el que lo legisla, se puede apreciar que es objeto o finalidad del proceso la devolución de un predio, lo cual implica la devolución de una cosa a quien la poseía. Asimismo el Predio es una de las clases de bienes inmuebles a que se refiere el art. 885 Inc. 1 del Código civil; y es el definido en el art. 954 del mismo código, como el suelo, subsuelo y sobresuelo, estableciendo que la propiedad del sub suelo no comprende los recursos naturales, yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por bienes especiales, reemplazando estos a los anteriores regímenes diferenciales de desahucio y aviso de despedida contemplados en la legislación procesal anterior y en la legislación especial sobre inquilinato ya derogada (Pinto, 2011).

2.2.1.4.4. Naturaleza jurídica de este proceso

La naturaleza no refiere un medio de ejecución forzada, aunque la sentencia se ejecute a cabo en la misma forma que la ejecución. De la misma manera este proceso supone un período de conocimiento donde el juez escucha a las partes involucradas (etapa de alegaciones), examina y valora la prueba y finalmente dicta sentencia en audiencia única o se reserva de emitir sentencia para después de la audiencia. Esta debe ser ejecutada por vía forzosa en defecto de la ejecución voluntaria (Pinto, 2011).

.

2.2.1.4.5. Proceso de desalojo en el Perú

El Código de Enjuiciamientos Civiles de 1853, claramente inspirado en la legislación hispánica, estableció de manera específica el proceso de desahucio con el fin que el arrendador pueda lograr la restitución del bien por parte del arrendatario. La razón de esta especialidad es muy simple: el contrato de arrendamiento, urbano o rural, es de alta recurrencia, pero de simplicidad llamativa, lo que se corresponde con una fórmula procesal rápida (Gonzales, 2017, p. 338).

El Código de Procedimientos Civiles de 1911 siguió la legislación procesal española, de fines del siglo XIX, lo que implicó mantener el proceso de desahucio, aunque agregó uno nuevo, el llamado “aviso de despedida”, cuya

finalidad era poner fin a los contratos de plazo indeterminado. En cualquier caso, ambos procesos resolvían las controversias derivadas del arrendamiento, pero con el añadido de que también podrían ser conocidos, bajo ese mismo molde, los conflictos análogos de usufructuario, usuario, superficiario o precario (el mismo de la definición romana, que se verá en el capítulo X), esto es, todos los casos en los que habían títulos temporales que exigían la restitución. Por tanto, el desalojo se convirtió, en líneas generales, en el instrumento procesal de tutela de la posesión mediata, a efecto de lograr la devolución del bien (Gonzales, 2017, p. 339).

En el transcurso de su extensa vigencia de más de ocho décadas, las normas sobre desahucio y aviso de desahucio fueron objeto de modificaciones, ampliaciones y normas complementarias, tanto para suspender los lanzamientos en forma temporal, como para establecer reglas procesales especiales, sea para los predios rurales o para los urbanos. La última de esas normas fue el Decreto Ley 21938, o ley de inquilinato de inmuebles para vivienda, que si bien fue derogada por el Decreto Legislativo 709, del año 1991, sin embargo, mantuvo vigencia ultra activa hasta el 31 de diciembre de 2014, para los predios cuyo valor de auto-avalúo, a la entrada en vigor de la nueva norma, llegaba al tope de S/. 2,880 nuevos soles (Gonzales, 2017, p. 339).

2.2.1.4.6. Demandante y demandado del desalojo

El código procesal civil en el artículo 586 refiere que puede demandar el propietario, el arrendador, y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio (Jurista Editores, 2016).

En el Código Procesal Civil en el art. 587, el demandante natural del proceso de desalojo es el arrendador o el poseedor mediato, que cedió la posesión por título temporal, por lo que tiene derecho a la restitución. No obstante, la jurisprudencia ha ampliado indebidamente el carácter restrictivo del desalojo, que tiene una justificación muy clara en la simplicidad de la controversia, por lo cual, hoy, el propietario sin posesión, con solo título dominical, puede plantear el desalojo, con lo cual esta dejó de ser acción posesoria. El débil fundamento de la Corte Suprema, y de su doctrina adicta, es que el art. 586 del Código Procesal Civil, establece que el propietario está habilitado para demandar el desalojo, incluso sin haber gozado nunca la posesión, pero ello olvida que el art. 585 Código Procesal Civil, limita la controversia a los casos en los que se exija la “restitución del predio”, lo que implica haberlo entregado previamente por título temporal, y luego pedir su devolución. Sin embargo, el Pleno ha señalado que “restitución” no es restitución, sino algo distinto. Está claro, entonces, que se ha necesitado de un Frankenstein jurídico para justificar tal decisión (González, 2017, p. 340).

2.2.1.4.6.1. Quienes pueden demandar el desalojo

Pueden demandar en el proceso de desalojo los siguientes: a). **El propietario.** – Quien es persona física o jurídica que tiene derecho de dominio sobre una cosa, especialmente sobre bienes inmuebles, en relación frente al inquilino, el dueño de la cosa alquilada, b). **El arrendador o Locador.-** Denominado en el contrato de locación se llama así quien otorga el uso o goce de una cosa, realiza la obra o presta el servicio. También se le conoce como arrendador, y c). **El administrador.-** Que no es más que persona física o jurídica que administra sus propios bienes o los ajenos. En Derecho Público es administrador, por medio de sus organismos, el Estado en general y específicamente el Poder Ejecutivo en sus diversos aspectos (Pinto, 2011).

2.2.1.4.6.2. Contra quienes se interpone la demanda

Pueden ser objeto de demanda de desalojo los que continuación se detalla: **a) El arrendatario.-** Denominado en el contrato de locación así al que paga el precio por el uso o goce de una cosa, por la recepción de un servicio o la ejecución de una obra. Se le conoce también como arrendatario o inquilino, **b) El subarrendatario.-** Que no es más, el que arrienda para sí lo que otro tenía a su vez arrendado, **c) El precario.** Refiérase a aquello que se tiene por un título que autoriza al propietario sobre el precario a revocar en cualquier momento el uso o tenencia del bien inmueble, y **d) Cualquier otra persona** a quien le es exigible la restitución (Pinto, 2011).

2.2.1.5. Sujetos del proceso

2.2.1.5.1. Las partes en el proceso

No se define en el Código Procesal Civil un concepto claro de aquello que dicha norma entiende por parte, no obstante, sí existe una precisión de a quiénes se les considera como parte, en esta forma el artículo 57 del Código Procesal Civil señala: toda persona natural o jurídica, los órganos constitucionales autónomos y la

sociedad conyugal, la sucesión indivisa y otras formas de patrimonio autónomo, pueden ser parte material en un proceso (Priori, 2014).

2.2.1.5.1.1 Demandante

Es la parte que ejercita la acción, y este es aquel que pide al tribunal el reconocimiento o la declaración de un derecho determinado; es que formula la pretensión (Vogt, 2015).

2.2.1.5.1.2. Demandado

Es aquel sujeto en contra del cual se formula la pretensión y tiene que hacerse cargo de las pretensiones para defenderse (Vogt, 2015).

2.2.1.5.2.3. El juez

En materia civil la legislación peruana se ha adecuando a lo que prescribe el código modelo para Iberoamérica al haberse previsto un sistema procesal por audiencias, donde se ha previsto dar importancia al principio de inmediación, por lo cual se pretende que el juez tenga cercanía a las partes, también se menciona al juez en la teoría general del proceso, donde señala que el juez es el tercero imparcial (Tertium internares) que es quien resuelve un conflicto de interés entre las partes (Quiroga, s.f.).

2.2.1.6. La demanda, la contestación de la demanda

2.2.1.6.1. La demanda

La estructura y contenido de la demanda está regulada en el Código Procesal Civil, en el artículo 130, en cuanto a las formas, asimismo en el numeral 424 y 425 (Cajas, 2011).

2.2.1.6.2. La contestación de la demanda

Es un documento similar al exigible a la demanda, la única diferencia es que, el

formulante es la parte demandada. Su regulación establece que es exigible lo mismo que al escrito de la demanda, se encuentra contemplada en el artículo 130 y 442 del Código Procesal Civil (Cajas, 2011).

2.2.1.7. La audiencia

2.2.1.7.1. Concepto

La Audiencia es el acto procesal oral y de probanza de los extremos de la demanda a través de declaraciones audibles que se constituirán en prueba para la resolución (Quisbert, 2009).

2.2.1.7.2. Audiencia única

Se encuentra regulado en el Artículo 554° del Código Procesal Civil prescribe: al admitir la demanda el Juez otorgara al demandado cinco días para que la conteste. Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, el juez fijará fecha para la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia, la misma que deberá realizarse dentro de los diez siguiente de contestada la demanda o de transcurrido el plazo para hacerla, bajo responsabilidad, de igual manera las partes pueden hacerse representar por sus apoderados, sin ningún tipo de restricción (Jurista Editores, 2016).

2.2.1.8. Los puntos controvertidos

2.2.1.8.1. Concepto

Los puntos controvertidos tienen su origen en los hechos incorporados al proceso con la demanda y la pretensión planteada en ella, de los hechos invocados por el demandado al ejercer el derecho de contradicción, estos pueden ser afirmados, negados en parte, negados o desconocidos, resulta entonces que los únicos hechos que deben ser materia de prueba los hechos afirmados que a su vez sean negados discutidos o discutibles, cabe precisar que no es materia de prueba los hechos corroborados por la otra parte, notorios llamados también de pública evidencia, los que tengan a su favor la presunción legal, los irrelevantes y los imposibles (art. 190

del código procesal civil), es decir sólo será materia de prueba los hechos sustanciales que son parte de la pretensión resistidos (no aceptados) por la otra parte -demandado o demandante si existe reconvenición-, son los que constituyen los puntos controvertidos, los que en su oportunidad procesal serán materia de prueba (Oviedo, 2008).

Se puede conceptualizar señalando que los puntos controvertidos son los hechos en el que las partes no están de acuerdo como consecuencia del ejercicio del derecho de contradicción.

2.2.1.8.2. Los puntos controvertidos en el proceso judicial en estudio

Los puntos controvertidos en el proceso en estudio se fijaron mediante la resolución número ocho: **Mediante resolución número ocho (folios 86-87):** de fecha cuatro de Octubre del año dos mil Once, se declaró saneado el proceso y fijo los puntos controvertidos.

- Establecer si la demandada la Sra. “B”, cuenta con justo título que justifique su posesión del bien sub-Litis y establecer su condición de precario, la que se realizó conforme a los términos del acta de fojas 86 a 87, quedando el proceso para sentencia. (Expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07).

2.2.1.9. La prueba

2.2.1.9.1. Concepto

La prueba es todo medio que sirve para conocer acerca de cosas o hechos y dentro de los cuales pueden incluirse actividades como inspección judicial, dictamen de peritos, esto es la totalidad de medios que sirvan para que el juez llegue al conocimiento de la cuestión debatida (Rioja, 2017a).

Para Echandia, suele hablarse con mayor frecuencia, de que es prueba judicial todo medio que sirve para conocer cualquier cosa o hecho, con lo cual se incluyen los hechos, objetos, y también actividades como la inspección judicial, el dictamen de

peritos, la declaración de un tercero, la confesión, esto es, la totalidad de los medios que pueden servir de conducta para que se llegue al juez el conocimiento de la cuestión debatida o plateada sin litigio en cada proceso (Citado en Rioja, 2017a).

En consecuencia, los medios probatorios vienen a constituir aquellos instrumentos de los que se valen las partes en el proceso a través de los cuales se derivan o genera la prueba, debiendo destacar que para el citado autor existen dos tipos de prueba, la prueba extra judicial y la judicial, esta última sería aquella incorporada y desarrollada en el proceso judicial y la otra simplemente aquella que no obra en el proceso (Rioja, 2017a).

2.2.1.9.2. Objeto de la prueba

El objeto de la prueba es el hecho que debe verificarse y sobre el cual el juez emite un pronunciamiento. Es demostrar la verdad de los hechos propuestos por los recurrentes al momento de interponer la demanda (por parte del demandante) y al momento de contestar la misma (por parte del demandado). Es todo aquello susceptible de demostración por las partes ante el juez, sobre la verdad o existencia de un hecho, materia de las pretensiones propuestas, pudiendo ser estos pasados, presentes o futuros (Rioja, 2017a).

2.2.1.9.3. Finalidad

Regulado en el Art. 188 del Código Procesal Civil, en donde refiere que los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones (Jurista Editores, 2016).

Finalmente, conviene mencionar también que las deficiencias en el pronunciamiento de la casa superior no se han limitado únicamente a la valoración parcial de los medios probatorios, a la cual se le ha hecho alusión en los párrafos precedentes, sino que se han extendido también a la apreciación parcial de los argumentos de defensa expresados por las partes dentro del proceso. Esto debido a que la sentencia de vista

ha omitido expresar razones adecuadas en cuanto al argumento de defensa esgrimido por la emplazada respecto a la imposibilidad jurídica de llevar a cabo un juicio de prioridad entre el derecho de propiedad de quien adquiere por usucapión y el derecho de propiedad del anterior propietario del bien usucapido, dado que, por principio, la usucapión extingue el derecho del anterior propietario. (Casación N° 4021-2014).

2.2.1.9.4. Oportunidad.

La oportunidad para ofrecer las pruebas es la etapa postulatoria, que se encuentra regulada en el artículo 189 del Código procesal civil, en ella el demandante podrá ofrecer los medios probatorios que estime sustentan sus preces, los que deberá acompañar a su escrito de demanda, mientras que lo propio podrá hacer el emplazado en su contestación, contando las partes con la posibilidad de cuestionar los ofrecidos por su contrario, de acuerdo con los Instrumentos legales que brinda el Código Adjetivo acotado, ejercitando así su derecho de defensa (Lazo, 2013).

2.2.1.9.5. Medios probatorios típicos.

Se encuentra regulado en el Código procesal civil, en el artículo 192, los cuales son los siguientes: 1). La declaración de parte; 2). La declaración de testigos; 3). Los documentos; 4). La pericia; y 5). La inspección judicial (Jurista Editores, 2016).

2.2.1.9.6. Medios probatorios atípicos.

Se encuentra regulado en el artículo 193 de código procesal civil, en donde dispone que los medios probatorios atípicos son aquellos no previstos en el Artículo 192° y están constituidos por auxilios técnicos o científicos que permitan lograr la finalidad de los medios probatorios. Los medios de prueba atípicos se actuarán y apreciarán por analogía con los medios típicos y con arreglo a lo que el Juez disponga (Jurista Editores, 2016).

2.2.1.9.7. Carga de la prueba

Es el gravamen que recae sobre las partes quienes deben facilitar el material probatorio al juez para que este pueda formar sus convicciones sobre los hechos alegados o invocados. Sin embargo, el juez de acuerdo a las particularidades de cada caso y tomando en cuenta la normativa o sistema correspondiente podrá disponer la incorporación de determinada prueba al proceso, a esta figura excepcional, se le denomina prueba de oficio (Rioja, 2017a).

Entonces, la carga de la prueba está referida a establecer quién va a ser el sujeto procesal que ha de producir la prueba de los hechos alegados por estas y qué serán materia de la resolución final. Constituye más que un derecho, una obligación surgida del interés que la parte de acreditar ante el magistrado los hechos propuestos por este en sus actos postulatorios, pues quien no puede acreditar la existencia de su derecho no podrá ser concedido por el juez (Rioja, 2017a).

2.2.1.9.8. Procedimiento probatorio

Consiste en saber cuáles son las formas que la ley establece y deben respetar las partes para que la prueba producida se considere válida. Al respecto Couture precisa que el problema del procedimiento probatorio queda dividido en dos campos; uno se halla el conjunto de formas y de reglas comunes a todas las pruebas; y el otro es de carácter especial, en donde se señala el mecanismo de cada uno de los medios de prueba; es decir todo lo relativo al ofrecimiento de la prueba, a la oportunidad para solicitarla y para recibirla, a las formas de verificación comunes a todos los medios de prueba, etc., por lo que constituye el tema general del procedimiento probatorio. Por otro lado, el funcionamiento de cada medio de prueba, instrumentos, testigos, confesión, inspección, etc., constituye el aspecto particular del problema (Citado en Rioja, 2017a)

2.2.1.9.9. Valoración de la prueba

Prevalece aquí la figura del juez, quien decide los hechos en razón de principios de

lógica probatoria. Esta constituye la última etapa de la actividad probatoria ya que se realiza luego de haber transcurrido por el ofrecimiento, admisión, calificación y la producción de los hechos que representan y tratan de demostrar sus pretensiones, también existen medios de pruebas directos por cuanto suponen un contacto inmediato con el juez, otros que requieren de una reconstrucción que son los indirectos y los que se apoyan en el sistema de deducciones e inducciones (Rioja, 2017a).

2.2.1.9.10. Las pruebas en el proceso de estudio

De la parte Demandante.-

DOCUMENTALES

- Carta notarial de folios 02 a 03.
- Acta de inasistencia de una de las partes N° 321-2011-IUP-CENCUP de folios 04.
- Solicitud de conciliación de folios 05.
- Acta de conciliación de inasistencia de una de las partes de folios 06.
- Solicitud de conciliación de folios 07.
- Copia Registral de la Partida N° 11080210 de folios 08 a 14, Carta notarial de folios 15.

Por la parte Demandada.- contrato de arrendamiento paraíso comercial de folios 43 a 44, carta notarial de folios 45 (Expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07).

2.2.1.10. La sentencia

2.2.1.10.1. Concepto

La sentencia se puede entender como la resolución final que dicta una autoridad jurisdiccional competente sobre el conflicto sometido a su conocimiento, en la que al aplicar una ley sustantiva decide en fondo del asunto, ya sea absolviéndolo o condenando, declarando o constituyendo un derecho a favor de una de las partes. (Gonzales, Sandoval y Ramírez, 2014).

La sentencia constituye uno de los actos jurídicos procesales más trascendentes en el proceso, puesto que mediante ella no solamente se pone fin al proceso sino que también el juez ejerce el poder-deber para el cual se encuentra investido, declarando el derecho que corresponde mediante la aplicación de la norma al caso concreto, buscando lograr la paz social en justicia (Rioja, 2017c).

León (2008) propone seis criterios para elaborar una sentencia bien argumentada: 1. Orden.- Que no es más que el orden racional como la presentación del problema, el análisis del problema y la conclusión o decisión final; 2. Claridad. Que consiste en usar lenguaje sencillo contemporáneo, para que el receptor que no es especialista en materia legal pueda comprender con facilidad la sentencia, y no se vea afectado por la complejidad de términos técnicos jurídicos de difícil comprensión; 3. Fortaleza. Que no es más que las buenas razones para guiar las sentencias a los cánones constitucionales y la teoría estándar de argumentación jurídica; 4. Suficiencia. Es aquella sentencia fuerte que tiene razones oportunas y suficientes, que no redundan en la argumentación jurídica; 5. Coherencia. Que debe existir entre los argumentos a fin de que estos no se contradigan entre sí; 6. Diagramación. Son las pautas que debe seguir las resoluciones como: formato de párrafo único y correcto empleo de signos de puntuación, lo que es una debilidad en las resoluciones muchas veces resulta oscuro y confuso para el lector.

2.2.1.10.2. Clasificación de las sentencias.

Por la naturaleza de la pretensión que se plantea en el proceso, las sentencias se pueden clasificar en **declarativas, consecutivas y de condena**, las cuales se describen a continuación, **1.-Declarativas:** son aquellas que solamente reconocen la existencia de un derecho, por ejemplo: las que reconocen la adquisición de la propiedad en virtud de haberse verificado la prescripción positiva, **2.-Constitutivas:** son las que modifican, crean o extinguen una resolución jurídica, por ejemplo: las resoluciones que decretan la disolución del vínculo matrimonial; y **3.- condena:** son aquellas en las que se ordena a una de las partes llevar a cabo una conducta

específica, ya sea de dar, de hacer o de abstenerse de hacer algo, por ejemplo: cuando se determina que el condenado le pague al actor cierta cantidad de dinero. (Gonzales, Sandoval y Ramírez, 2014).

2.2.1.10.3. Otras clasificaciones

Según Rioja (2013) hay otras clasificaciones existentes en la doctrina con relación a las sentencias encontramos:

a.) Sentencia citra petita

Cuando el fallo contiene menos de lo pedido por las partes, la sentencia será citra petita; es decir hay omisiones sobre algunas de las pretensiones planteadas.

b) Sentencia extra petita

La resolución judicial que falla sobre una cuestión no planteada en la pretensión, además la inadvertencia o la mala fe del juzgador puede tener sus consecuencias para las partes que acepten ese fallo; pues se convierte en título jurídico y se ejecuta lo pertinente, de quedar firme, en este tipo de sentencias se resuelve algo distinto a lo pedido, también se observa cuando el juez se pronuncia sobre el petitorio o los hechos no alegados.

c) Sentencia ultra petita

Es un expresión latina, que significa “más allá de lo pedido”, que se utiliza en el derecho para señalar la situación en la que una resolución judicial concede más de lo pedido por una de las partes, se puede decir que es el fallo judicial que se concede a una de las partes más de lo por ella pedido en la demanda o en la reconvencción. En lo civil, el conceder más de lo pedido implica incongruencia, con derecho a apelar de la sentencia e imponer, en su caso, el recurso de casación por infracción de la ley.

La incongruencia positiva o ultra petita, cuando el juez extiende su decisión más allá de los límites del problema judicial que le fue sometido a su consideración; en este caso la sentencia incurre en incongruencia ultra petita por dar más de lo pedido. Se resuelve más allá de lo pedido o los hechos.

d) Sentencia infra petita

Significa “por debajo de lo pedido”. Por debajo de lo demandado. Dar menos de lo solicitado. Cuando el juzgador no se pronuncia sobre todos los petitorios o todos los

hechos relevantes del litigio. No se debe confundir con la mínima petita, que es aquel que resuelve una pretensión donde el actor alega un derecho de extensión mucho mayor que el que realmente resultó probado.

2.2.1.10.4. La congruencia en la sentencia.

El juez debe fundamentar su decisión en lo alegado por las partes, sin extenderse, es también obligación del magistrado pronunciarse sobre los puntos controvertidos y las alegaciones efectuadas por los justiciables en la etapa postularia e impugnatoria (Rioja, 2009)

La congruencia en la sentencia puede ser analizada desde un punto de vista interno y desde un punto de vista externo:

a).-Desde el primero, la congruencia significa la concordancia o coherencia que debe existir entre las distintas partes que constituyen la sentencia. Así, en la primera parte (resultandos), el juez fija los límites subjetivos y objetivos del pronunciamiento, en estricta correlación entre lo que ha sido objeto de la pretensión y de la oposición (resistencia), estableciendo –conforme a lo dicho- quienes son las partes, esto es, los sujetos a los que alcanzarán los efectos de la decisión, identificando por sus respectivos nombres y apellidos al actor y al demandado (límite subjetivo), y que es lo que ha sido materia de debate fáctico, fijando así la plataforma de lo que será objeto de decisión (límite objetivo).En definitiva, esta primera parte ha de ser congruente con el contenido de la demanda y de la oposición desde que, desde el punto de vista subjetivo, la decisión sólo afectará a las partes, y desde el punto de vista objetivo, sólo será objeto de decisión el conflicto en el estricto marco de lo que ha sido expuesto por las partes, es decir, la resolución deberá abarcar los elementos de la pretensión, esto es, los sujetos, el objeto y la causa de pedir (Rioja, 2010).

b)- Desde el punto de vista externo, la congruencia debe ser mirada, por un lado, en relación a la pretensión hecha valer en juicio y la oposición a ella, y por otro en relación a la ejecución de lo resuelto, el primer aspecto consiste en la exacta correspondencia que debe existir entre la sentencia, o más concretamente, entre la

parte dispositiva de ella y la pretensión o pretensiones que constituyen el objeto del proceso, más la oposición u oposiciones en cuanto delimitan este objeto. En este sentido se pronuncia Guasp afirmando que se trata de una relación entre dos términos, uno de los cuales es la sentencia misma, y más concretamente su fallo o parte dispositiva, y el otro el objeto procesal en sentido riguroso la pretensión procesal y la oposición a la misma en cuanto lo delimita o acota, teniendo en cuenta todos los elementos individualizadores de la objeto: los sujetos que en él figuran, la materia sobre que recae y el título que jurídicamente lo perfila (citado en Rioja, 2010).

Como es conocido, toda sentencia debe cumplir con determinados requisitos, entre los cuales se encuentra el principio de congruencia antes mencionado, el cual tiene dos facetas una interna y otra externa. El principio de la congruencia externa señala que toda sentencia debe ser coherente con la pretensión planteada, las pruebas aportadas y las manifestaciones expresadas por las partes durante todo el proceso, es decir, que la decisión final del juez debe guardar concordancia con dichos aspectos y procurar la armonía de los mismos. Y por otra parte, la congruencia interna de una sentencia ha de cumplirse siempre que esta no tenga manifestaciones contradictorias entre sí (Rioja, 2017c).

2.2.1.10.5. La incongruencia en la sentencia

Las sentencia o mejor, las resoluciones judiciales- dictadas en violación al principio de congruencia contienen en sí mismas un vicio que las hace anulables.- Esto es así porque la incongruencia, esto es, la ausencia de correspondencia entre lo pedido –y, en su caso, probado-, su oposición total o parcial, y la resolución del juez que decide la controversia quebranta la garantía constitucional de la inviolabilidad de la defensa en juicio.-En efecto, el demandado condenado más allá de lo pedido o fuera de lo pedido, estaría obligado a cumplir una prestación que no le ha sido exigida y de la que no ha podido defenderse; por su parte, el actor, al que no se le satisface alguna o algunas de sus prestaciones porque la sentencia guarda silencio al respecto, sufriría un perjuicio injustificado en su patrimonio del que tampoco habría estado en condiciones de defenderse y, por consiguiente, de evitar un error in procedendo, un

vicio procesal y no un defecto u error sustancial, corregible por la vía impugnativa que prevea la norma, según el tipo de resolución de que se trate (Rioja, 2010).

2.2.1.10.6. Derecho a la motivación de las sentencias.

Según Roger E. Zavaleta Rodríguez “la motivación de las resoluciones judiciales constituye el conjunto de razonamientos de hecho y de derecho realizados por el juzgador, en los cuales apoya su decisión. Motivar, en el plano procesal, consiste en fundamentar, exponer los argumentos fácticos y jurídicos que sustentan la decisión. No equivale a la mera explicación o expresión de las causas del fallo, sino a su justificación razonada, es decir, a poner de manifiesto las razones o argumentos que hacen jurídicamente aceptable la decisión”. Según Zavaleta (2017) la motivación de las sentencias constituye el conjunto de razonamientos de hecho y de derecho realizados por el juzgador, en los cuales apoya su decisión. Motivar, en el plano procesal, consiste en fundamentar, exponer los argumentos fácticos y jurídicos que sustentan la decisión. No equivale a la mera explicación o expresión de las causas del fallo, sino a su justificación razonada, es decir, a poner de manifiesto las razones o argumentos que hacen jurídicamente aceptable la decisión. Asimismo refiere que “la motivación es un deber de los órganos jurisdiccionales y un derecho de los justiciables, y su importancia es de tal magnitud que la doctrina la considera como un elemento del debido proceso, situación que ha coadyuvado para extender su ámbito no solo a las resoluciones judiciales, sino también a las administrativas y a las arbitrales.

Según Chanamé (2009), existe la obligación de motivar consagrado en la Constitución Política del Perú, en consecuencia el juez debe fundamentar su decisión en las razones de hecho y derecho.

2.2.1.11. Medios impugnatorios

2.2.1.11.1. Concepto.

Los medios impugnatorios son mecanismos que la ley concede a las partes y terceros

legitimados para solicitar al órgano jurisdiccional que se realice un nuevo examen, por el mismo Juez o por otro de jerarquía superior, de un acto procesal con el que no se está conforme o porque se presume que está afectado por vicio o error, a fin de que se anule o revoque, total o parcialmente (Ramos, 2013b).

Según Valitutti y De Stefano Los medios impugnatorios “son actos procesales de la parte que se estima agraviada por un acto de resolución del juez o tribunal, por lo que acude al mismo o a otro superior, pidiendo que revoque o anule el o los actos gravosos, siguiendo el procedimiento previsto en las leyes (Citado en Ramos, 2013b).

2.2.1.11.2. Causas de la impugnación

Según Ramos (2013b), la previsión del instituto de la impugnación procesal parte de la consideración de que el juzgar es un acto humano y, como tal, es susceptible de incurrir en error. Siendo así, se debe conceder a las partes la posibilidad de que se revise el error en el que ha incurrido un acto procesal. Los errores en que se haya incurrido son las causas para promover la impugnación, y estas pueden ser:

1) El error in iudicando

Conocidos también como vicios en el juicio. Es un error del Juez que le lleva a una subsunción errónea de los hechos a una norma jurídica que no le es aplicable. Por ello, generalmente se presentan con la violación del ordenamiento sustantivo, o se aplica indebidamente una norma, se inaplica o se interpreta erróneamente. Se refieren al contenido del proceso.

2) El error in procedendo

Son conocidos también como error de actividad o defectos en la construcción. Es un error que se produce debido a la afectación de una norma procesal esencial. Surge por no ejecutar lo impuesto por la norma procesal, por ejecutar algo que está prohibido o de modo distinto a lo previsto por la norma procesal. Constituyen pues, irregularidades o defectos del procedimiento.

3) El error in cogitando

Referido al vicio de razonamiento. Se produce cuando haya) Ausencia o defecto de una de las premisas del juicio y b) Violación de las reglas de la lógica. Esto es, falta de motivación o defectuosa motivación.

2.2.1.11.3. Clases de medios impugnatorios:

Según Jurista editores citado en Cusi (2013) se encuentra regulado en el artículo 356 del Código procesal civil, en donde reconoce dos clases de medios impugnatorios:

1. Remedios: son medios impugnatorios de las partes o terceros legitimados que se dirigen a cuestionar actos procesales no contenidos en resoluciones judiciales.

Mediante los remedios se solicita que el mismo órgano jurisdiccional anule o revoque total o parcialmente el acto procesal no contenido en resolución judicial presuntamente afectado por vicio o error.

Los remedios se interponen dentro del tercer día de conocido el agravio, salvo disposición legal distinta y lo resuelve el mismo órgano jurisdiccional.

Entre los remedios previstos en el código procesal civil, tenemos: la tacha, la oposición, la observación, la nulidad de un acta de audiencia, etc.

2. Recursos: son medios impugnatorios de las partes o terceros legitimados que se interponen exclusivamente contra las resoluciones judiciales: decreto, auto o sentencia.

A través de los recursos se solicita que el mismo órgano jurisdiccional o el superior jerárquico reexamine la resolución cuestionada, a fin de que sea revocada o anulada total o parcialmente por encontrarse presuntamente afectada por vicio o error, asimismo los recursos previstos en el código procesal civil son: **Reposición, Apelación, Casación y Queja.**

2.2.1.11.4. Medio impugnatorio en el proceso

Conforme al expediente judicial el recurso que utilizó la parte demandada fue la apelación al no estar de acuerdo con la sentencia (Expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07).

2.2.1.12. El lanzamiento

El lanzamiento se ordenara por pedido de parte luego de seis días de notificado el decreto que declara consentida la sentencia o lo que ordena se cumpla lo ejecutoriado de acuerdo a lo establecido en el artículo 592 del código procesal civil (Jurista Editores, 2016).

Es claro que la sentencia no apelada en este proceso debe ser declarada consentida, y notificarse esta resolución para que empiece a contarse el término para solicitar el lanzamiento, asimismo el lanzamiento se ejecutara contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación, de esta forma se entiende efectuado el lanzamiento solo cuando se hace entrega del bien al demandante en su integridad y totalmente desocupado, para que este pueda tomar la posesión del bien. Si el posesionario vencido en juicio dentro de los dos (02), meses vuelve a ingresar al predio, el posesionario vencedor puede volver a solicitar el lanzamiento para que se le restituya el bien la autoridad judicial, esto se encuentra regulado en el artículo 593 del código procesal civil (Pinto, 2011).

2.2.1.13. Costas y costos en el proceso civil

2.2.1.13.1. Regulación

Se encuentra regulado en los artículos 410 y 411 del código procesal civil, en donde indica que los costas están constituidos por las tasas judiciales, los honorarios de los órganos de auxilio judicial y los demás gastos judiciales realizados en el proceso; mientras que los Costos, son el honorario del abogado de la parte vencedora, más un cinco por ciento destinado al Colegio de Abogados del Distrito Judicial respectivo para su fondo mutual y para cubrir los honorarios de los abogados en los casos de auxilio judicial (Jurista Editores, 2016).

2.2.1.13.2. Las Costas y costos en el proceso judicial en estudio

Se encuentran en la sentencia de primera instancia, en la parte resolutive, en donde el juez declara fundada la demanda por desalojo por ocupación precaria y ordena para que en el plazo de seis días desocupe y entregue al demandante el bien inmueble, bajo apercibimiento de lanzamiento. **Con costas y costos** del proceso a cargo de la parte demandada.

2.2.2. Bases teóricas sustantivas

2.2.2.1. Asunto judicializado

Conforme a lo expuesto en la sentencia la pretensión, respecto al cual se pronunciaron en ambas sentencias fue: desalojo por ocupación precaria (Expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07) del distrito judicial La libertad – Trujillo.

2.2.2.2. Derecho real

2.2.2.2.1 Concepto

Según Roca i Sastre, el derecho real es derecho subjetivo que confiere a su titular un señorío directo e inmediato sobre una cosa determinada y que prescinde de todo otro sujeto “erga omnes” que está obligando a respetar el derecho del titular (Citado en Machicado, 2014).

Por otro lado para Bonnecasse el derecho real es una relación jurídica por el cual una persona puede obtener de una cosa, toda o parte de utilidad que ella produce en forma exclusiva y oponible a los demás (Citado en Machicado, 2014).

El derecho real es aquel tipo de derecho que posee un individuo en relación a algo en particular, bien sea por un dado nexo jurídico; en otras palabras alude al derecho de propiedad que guarda un determinado individuo con respecto a algo. Este tipo de derecho se diferencia o se contraponen con los derechos personales. El derecho real o los derechos reales poseen dos particularidades significativas, primero es que gozan del carácter inmediato de la autoridad que su autorizado proporciona

sobre dicho objeto; y segundo la contraposición denominada “erga omnes”, frase derivada del latín, que quiere decir “contra todos” o “frente a todos” (Anónimo, 2015, párr. 1).

2.2.2.2.2. Clasificación de los derechos reales

Para Ortiz (2010) el Código Civil clasifica a los derechos reales de la siguiente manera:

1). Derechos reales principales: son autónomos, es decir, no requieren de otro elemento para existir, tales como: a). La Posesión, b). La Propiedad, c). La Copropiedad, d). El Usufructo, e). El Uso, f). La Habitación, g). La Superficie, y h). La Servidumbre.

2). Derechos reales de garantía: son derechos que dependen de un crédito u obligación, tales como: i). La Hipoteca, ii). La Prenda, iii). La Anticresis, y iv). Derecho de Retención

2.2.2.3. Bienes

2.2.2.3.1. Concepto

La palabra bienes se deriva del latín *bearse*, que significa causar felicidad. Los bienes son todas aquellas cosas y derechos que pueden ser objeto de comercio y prestar alguna utilidad al hombre, de igual manera desde el punto de vista jurídico, la ley entiende por bien todo aquello que pueda ser objeto de apropiación. Este significado es distinto del económico, pues en este sentido, bien es todo aquello que pueda ser útil al hombre. Por tanto, aquellos bienes que no puedan ser objeto de apropiación, aun cuando sean útiles para el hombre, no lo serán desde el punto de vista jurídico. Es importante resaltar que existen dos clases de bienes en el Código civil y son: 1). **Bienes muebles** y 2). **Bienes inmuebles**. (Arteaga, 2012).

2.2.2.3.2. Bienes inmuebles

2.2.2.3.2.1. Concepto

El bien inmueble proviene de un vocablo latino que sirve para referirse a algo que

está unido al terreno de modo inseparable, tanto física como jurídicamente. Es decir, una estructura que no puede moverse sin causarle daños, así también los inmuebles son: Los edificios, las casas y las parcelas o terrenos, son considerados estos como inmuebles. Este tipo de bienes forman parte de lo que se conoce como bienes raíces, ya que están íntimamente vinculados al suelo. Es habitual que los bienes inmuebles formen parte de un registro que le brinda mayor protección al propietario (Pérez y Gardey, 2014).

2.2.2.3.2.2. Regulación de bienes inmuebles

Se encuentra regulado en el artículo 885 del Código Civil. (Jurista editores, 2016), en el que describe que son inmuebles:

- 1.- El suelo, el subsuelo y el sobresuelo
- 2.- El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales
- 3.- Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos
- 4.- Las naves y aeronaves
- 5.- Los diques y muelles
- 6.- Los pontones, plataformas y edificios flotantes
- 7.- Las concesiones para explotar servicios públicos
- 8.- Las concesiones mineras obtenidas por particulares
- 9.- Las estaciones y vías de ferrocarriles y el material rodante afectado al servicio

2.2.2.4. Derecho real de la propiedad

2.2.2.4.1. Concepto

El derecho real de propiedad es uno de los más importantes dentro del régimen económico social en nuestro país. Permite obtener riqueza y, asimismo, incrementarla a través de las transferencias que se realicen. Esto es posible gracias a que el ordenamiento jurídico protege y regula de forma general a la propiedad desde del derecho civil; cabe resaltar que sus atributos lo consagran como el derecho real más importante. Así, pues, la propiedad es el poder jurídico que permite a una

persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar. Analicemos brevemente cada uno de los atributos (Pastrana, 2017).

2.2.2.4.2. Regulación de la propiedad

La propiedad se encuentra regulado en el código civil, exactamente en el artículo 923, en donde norma, la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley (Jurista editores, 2016).

2.2.2.4.3. La teoría del título y modo

No se puede dejar de hablar de derechos reales ni mucho menos de Transmisión de propiedad Inmueble en nuestra legislación sin dejar de mencionar y explicar la importancia de la teoría del título y el modo motivo por lo cual es necesario conocer la definición de título y modo, los cuales son legados del derecho romano y son numerosos sistemas jurídicos y legislaciones que adoptaron la mencionada teoría. Recalamos que estos conceptos serán mencionados desde diversas concepciones de autores doctrinales nacionales y extranjeros durante la extensión del presente trabajo. (Castillo, Y. s.f.).

Según Albadalejo, (s.f.) describe dos partes de la propiedad: **1). Título.-** (palabra utilizada aquí, no en el sentido de documento, sino en el de fundamento jurídico) es el acto (por ejemplo, compraventa) por el que se establece la voluntad de enajenación (adquisición para la otra parte) del derecho y **2). El modo.-** es el acto (consistente, como he dicho, en la entrega, con ánimo de transmitirlo, de la posesión del derecho cuya enajenación se estableció) por el que se realiza efectivamente la enajenación por el transmitente, que es adquisición para el adquirente (Citado en Castillo, Y., s.f.).

Sin modo subsiguiente, el título es insuficiente para producir la adquisición del

derecho real y sin título previo, la entrega (el modo) no transfiere (hacer adquirir al que la recibe) el derecho real. Por ejemplo, si no hubo anteriormente contrato de compraventa, pero se entrega la cosa, el que la recibe adquiere su posesión (ya que esta es la tenencia efectiva de la misma, y esa la ha recibido), pero no se convierte en dueño (no adquiere la propiedad: derecho real) (Castillo, Y. s.f.).

2.2.2.4.4. Propiedad predial

A)- ¿Qué se entiende por propiedad predial?

Los predios son un tipo de bienes inmuebles y se consideran como tales a los terrenos, las edificaciones (casas, edificios, etc.) e instalaciones fijas y permanentes (piscina, losa, etc.) que constituyen partes integrantes del mismo, que no puedan ser separados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación. También, se consideran, como predios: a los terrenos, departamentos, sótanos, estacionamientos, azoteas, zona reservada de aires (por tener esta participación de propiedad sobre el área de terreno), depósitos y tendales. Esta propiedad se extiende al subsuelo y al sobresuelo. La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos, los restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales (Ortiz, 2010).

B)- ¿Cómo puedo adquirir una propiedad inmueble?

De acuerdo con el derecho se puede adquirir la propiedad en las siguientes formas: 1. Compra – venta, 2. Donación, 3. Permuta, 4. Adjudicación, 5. Sucesión Intestada, 6. Testamento, 7. Prescripción Adquisitiva de dominio, 8. Título Supletorio y 9. Otros (Ortiz, 2010).

C)- ¿Cuándo pierdo la propiedad predial?

Se pierde la propiedad de las siguientes formas: 1. Cuando otra persona adquiere la propiedad, 2. Destrucción o pérdida total del bien, 3. Expropiación y 4. Abandono por 20 años del bien, por el cual adquiere el dominio el Estado (Ortiz, 2010).

2.2.2.5. Consideraciones generales de la posesión

2.2.2.5.1. Concepto de posesión

La posesión se entiende como el uso y disfrute del bien en beneficio propio, así mismo los atributos de la posesión son tutelados por el estado, en donde las acciones posesorias van a determinar quién tiene mejor derecho sobre un bien (Pozo, 2015).

Por otro lado la posesión es el poder de hecho que se tiene sobre un bien. El artículo 896° del Código Civil señala que "la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad". En tal sentido, son poseedores: el propietario, el usurpador, el usufructuario, el usuario, el arrendador, etc. sobre un inmueble (Cusi, 2015b).

2.2.2.5.2. Elementos de la posesión

De acuerdo a la escuela clásica del Derecho para Savigny (citado en Anónimo, 2015), no queda dudas que la posesión tiene los siguientes elementos que dan vida a esta institución del Derecho Civil:

- **El corpus.** Es el elemento material de la posesión; es decir, tener la cosa, o es el poder de hecho que se ejerce sobre una cosa determinada y concreta.
- **El animus.** Es la intención de actuar como dueño de la cosa o tener algún otro derecho real.

2.2.2.5.3. Atributos de la posesión

La posesión solo otorga el uso y goce de un bien; es decir el aprovechamiento económico pero de ninguna manera la disposición (Cusi, 2015b).

2.2.2.5.4. Formas de adquirir la posesión

Para Cusi (2015b) las formas de adquirir la posesión son las siguientes:

A) Adquisición originaria

Las modalidades de adquisición originaria son:

La aprehensión: consiste en tomar o retener para sí una cosa. Sólo se da sobre los bienes muebles que no tienen dueño, en virtud del principio de res nullius (cosa de nadie), en aquellos casos en que exista obstáculo alguno para su apropiación.

La ocupación: consiste en tomar la posesión de bienes inmuebles. En esta legislación es irrelevante el res nullius immobiliarius, porque si los bienes inmuebles no son de los particulares, son del Estado.

B) Adquisición derivada

Es consecuencia, este modo de adquirir la posesión se realiza cuando es transmitida por un poseedor anterior mediante la entrega del objeto, esto es, a través de la tradición.

La tradición: es la entrega material del bien; por eso, en la tradición es indispensable que existan dos personas. El que se dé la posesión (Tradens) y el que recibe (Accipiens), además de negocios de la tradición propiamente dicha.

2.2.2.5.5. Clases de posesión

A) Posesión inmediata

La posesión mediata es aquella que se ejerce de manera actual y temporal, mediante un negocio derivativo que le atribuye al poseedor inmediato una determinada condición jurídica, ejerciendo el poder de hecho sobre el bien, por ejemplo el arrendatario, el usufructuario, comodatario, el depositario, el acreedor prendario. (Cusi, 2015a).

B) Posesión mediata

Algunos la llaman posesión fingida, es aquella posesión por la cual se posee por intermedio de otro. Ejemplo el arrendador, el usufructuante, el comodante, el depositante, el deudor prendario (Cusi, 2015b).

C) Posesión legítima

Se da la posesión legítima cuando existe correspondencia inequívoca entre el poder ejercitado y el derecho alegado, la posesión legítima deriva o emana necesariamente de un título, entendiéndose por título la causa legal. Para poder determinar una posesión legítima será necesario verificar la validez del título y del contenido del derecho transmitido (Cusi, 2015b).

D) Posesión ilegítima

Para Cusi (2015a), esta se presenta cuando no existe una correspondencia inequívoca entre poder ejercitado y el derecho alegado. Se presenta en dos tipos:

Posesión ilegítima de buena fe, se presenta cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el inicio que invalida su título. Por lo tanto, la posesión ilegítima de buena fe exige dos elementos: la creencia de que el título es válido y legítimo, y el elemento psicológico de la ignorancia o el error.

Posesión ilegítima de mala fe, la mala fe es entendida como la malicia o temeridad con que se hace algo, ésta puede tener dos causas: la falta de título o el conocimiento de los vicios que lo invalidan.

E). Posesión precaria

El artículo 911° del Código Civil, prescribe que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía a fenecido (Jurista editores, 2016).

2.2.2.5.6 ¿Cómo se puede defender la posesión?

Para Ortiz (2010) se puede defender la posesión, haciendo uso de dos formas o vías: la defensa posesoria extrajudicial y la defensa posesoria judicial, las cuales se utilizan en los siguientes casos:

1) Defensa posesoria extrajudicial, significa que el poseedor puede emplear la fuerza en defensa de su posesión, sin intervalo de tiempo, es decir, en forma

inmediata. La fuerza empleada debe tener proporcionalidad con las circunstancias, esta se encuentra regulada en el artículo 920 del Código Civil.

2) Defensa posesoria judicial, esta se encuentra regulada en el artículo 921 del código civil, en esta defensa se considera dos tipos, los cuales se describen: **a). Acciones Posesorias:** se conceden a quienes tienen derecho a la posesión, se debate el mejor derecho a poseer; y **b). Interdictos:** tiene por finalidad defender al poseedor actual, no interesando la calidad del poseedor (si tiene buena fe o mala fe).

2.2.2.6. Ocupante precario

2.2.2.6.1 Concepto

Según la Real Academia Española, deriva Precario del latín precarius es el que tiene sin título, por tolerancia o inadvertencia del dueño (Citado en Torres, 2009).

El poseedor precario es el que ocupa un bien sin título, ya sea porque en ningún momento lo tuvo o porque el que tenía ha fenecido (Torres, 2009).

2.2.2.6.2 Supuestos de ocupante precario del artículo 911 del Código Civil

Torres (s.f.) al analizar el artículo 911 del Código Civil Peruano, identifica dos supuestos de ocupante precario:

1) **Ausencia de título.** Se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno, por ejemplo, el que entra clandestinamente en la posesión, el usurpador, el ladrón, el hurtador.

2) **Título fenecido.** El título fenece por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutorios, por mutuo disenso, por nulidad de resolución, rescisión, revocación, retractación, etc. En general, el título queda extinguido en todo caso de ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió la posesión del bien.

2.2.2.6.3. Supuestos de ocupante precario del IV pleno casatorio

Según Cruz (2014) analizando el IV Pleno, especificó que la Corte Suprema de la

República estableció seis supuestos, durante el pleno casatorio del año 2012, para determinar la calidad de ocupante precario, según resume:

a) Primero es cuando el poseedor ingresa a la posesión en virtud de un contrato, que es incumplido en algunas de sus cláusulas por lo cual el titular del derecho puede acudir a la resolución del contrato utilizando dos mecanismos, siendo uno de ellos la resolución extrajudicial.

b) El segundo supuesto son aquellas relaciones jurídicas contractuales de arrendamiento en plazo determinado, que una vez vencido y a partir del día siguiente permite al arrendador solicitar la devolución mediante documento de fecha cierta

c) El tercero tiene que ver con la nulidad del acto jurídico y el artículo 220 del código civil prescribe, que el Juez puede declarar en cualquier proceso la nulidad de un acto jurídico cuando el vicio sea manifiesto.

d) El cuarto supuesto tiene que ver con la enajenación de aquellos inmuebles que están arrendados y el Código Civil establece que hay dos situaciones ahí: Puede venderse un bien inmueble que tiene un contrato de arrendamiento escrito, y en ese caso el comprador tiene que esperar que el contrato termine, pero si el contrato no está escrito el adquirente puede darlo por concluido desde la fecha de la adquisición.

e) El quinto no es precisamente una situación de ocupación precaria sin embargo la Corte Suprema lo ha introducido porque era recurrente, y se trata de casos que implica demandados por ocupación precaria que realizaron construcciones sobre el bien inmueble en disputa. Finalmente,

f) El sexto supuesto tiene que ver cuando el demandado por ocupación precaria alega el derecho de usucapión.

2.2.2.7. Contrato

2.2.2.7.1. Concepto

El contrato es la relación basada en un acuerdo o convención de voluntades, que usualmente se identifica con un negocio bilateral de carácter patrimonial, de esta forma el contrato consta, al igual que el negocio jurídico, de elementos esenciales, naturales y accidentales (Enciclopedia jurídica, 2014).

El artículo 1351 del código civil establece que el contrato es el acuerdo de dos o más

personas para modificar, crear, regular o extinguir una relación jurídica patrimonial (Jurista Editores, 2016).

2.2.2.7.2. Objeto del contrato

Se encuentra regulado en el código civil, en su artículo 1402, en donde indica que el objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones (Jurista Editores, 2016).

Si bien es cierto que el contrato es una especie de acto jurídico, no es concebible que sus objetos sean distintos. Así, mientras que el Art. 1402 del código civil expresa que el objeto del contrato debe ser lícito; el mismo código en su Art. 140, se contradice al expresar que el objeto del acto jurídico debe ser física y jurídicamente posible. Se encuentran dos posiciones doctrinarias distintas: la primera, que ubica el objeto del contrato en la relación jurídica, es decir, en la exigencia de su licitud y la segunda, que encuentra que el objeto del acto jurídico en su finalidad, es decir, en los bienes o servicios que finalmente se obtienen (Torres, s.f.).

2.2.2.7.3 Efectos relativos de los contratos

Los efectos están establecidos en el Artículo 1363 del código civil, en donde refiere que los contratos solo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a estos si se trata de derechos y obligaciones no transmisibles (Jurista Editores, 2016).

2.2.2.7.4. Los contratos en general se clasifican en:

- 1) Típicos:** Son los que tienen nombre y están expresamente determinados en el código civil peruano, ejempló: la compra- venta, permuta, arrendamiento, suministro, hospedaje, mutuo, comodato, deposito, etc. nuestro código los llama nominados y
- 2) Atípicos:** Son los que carecen de ubicación en el ordenamiento jurídico sustantivo, debido a que las relaciones económicas del hombre, intensas y variadas, crean

situaciones jurídicas no previstas por el legislador (Celestino, 2015).

2.2.2.8. El contrato de arrendamiento

2.2.2.8.1. Concepto

Es el contrato de arrendamiento (o locatio-conductio por su denominación originaria en latín) es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a ceder temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado (Castro, 2016).

2.2.2.8.2. Naturaleza jurídica

El contrato de arrendamiento se encuentra regulado en el código civil, en el artículo 1666, en donde refiere: por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida, anteriormente; según Díez y Gullón, el contrato de arrendamiento en el código civil de 1939, se circunscribía como arrendamiento o locación, en su artículo 1490, lo que se normaba que: por locación – conducción una persona cede a otra el uso de alguna cosa, o se obliga a prestarle su servicio o trabajo personal, durante un plazo o cierta renta convenida (citado en Castro, 2016).

2.2.2.8.3. Cosas susceptibles de arrendamiento

Según Castro (2016), son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales e incorporales que pueden utilizarse sin consumirse:

1. Corporales: son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos. Ej.: una casa, un libro. Estas se dividen en, muebles e inmuebles. Y las inmuebles se dividen en: inmuebles por adhesión, inmuebles por destinación.

2. Incorporales: son las que consisten en menos derechos. Ejemplo: los créditos y las servidumbres. Para que haya contrato de arrendamiento de cosas es indispensable que exista un bien que el arrendador entrega al arrendatario para que este lo disfrute.

La cosa arrendada debe existir en el momento de perfeccionarse el contrato, o por lo menos debe tratarse de cosa que se espera que exista en cuyo caso el contrato queda sujeto a la condición de que la cosa llegue a existir. Si la cosa no llega a existir el contrato carecerá de objeto y será nulo, o, todavía más inexistente.

2.2.2.8.4. Acciones que puede plantear el arrendador

Según Castro (2016), todo arrendador, sea propietario, administrador judicial, albacea testamentario, apoderado o condómino, puede accionar contra el ocupante, inquilino, arrendatario, sub-arrendatario o precario mediante las acciones de:

- a) Desalojo: procede la acción de desalojo conforme a proceso sumarísimo previsto en el título iii de la sección quinta (art. 546 y siguientes del código procesal civil) como acción principal en los casos de resolución de contrato, por la condición de precario y por vencimiento de plazo, y como accesorio o anticipado.
- b) Acción principal: procede la acción de desalojo como acción principal contra el ocupante del inmueble urbano en los casos de resolución del contrato; condición de precario y por vencimiento de plazo.

2.2.2.8.5. Resolución del contrato de arrendamiento

Según Gutiérrez (2011), el artículo 1708 del código civil especifica lo siguiente: en caso de enajenación del bien arrendado se procederá del siguiente modo:

1. Si el arrendamiento estuviese inscrito, el adquirente deberá respetar el contrato, quedando sustituido desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones del arrendador.
2. Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido.
Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento, si asumió dicha obligación.
3. Tratándose de bienes muebles, el adquirente no está obligado a respetar el contrato si recibió su posesión de buena fe.

Respecto del primer inciso no hay mucho que comentar puesto que en base al principio de publicidad del que goza los instrumentos inscritos en los Registros Públicos, toda inscripción registral es de conocimiento público y por ende si el adquirente del predio arrendado decidió comprarlo debió de haber tomado la precaución de que este contrato debía ser respetado (Gutiérrez, 2011).

2.2.2.9. Normas aplicadas en la sentencia de primera y segunda instancia

2.2.2.9.1. Normas aplicadas en la sentencia de primera instancia

De lo revisado en la sentencia de la primera instancia se observó que se aplicaron las siguientes normas:

- A) En el inciso 5 del artículo 139 de la constitución política del estado, en todo proceso judicial debe cumplirse con las reglas de una adecuada actividad probatoria, amparándose en medios probatorios tanto los que ofrece el demandado como el demandante (Jurista Editores, 2016).

- B) Al artículo 911 del código civil, ocupante precario es aquel que posee un bien sin tener título que justifique su posesión o cuando el que tenía ha fenecido; en otras palabras, ocupante precario, es aquél que posee un bien sin tener título que justifique su posesión o cuando el que tenía ha fenecido, correspondiendo al demandante acreditar en el proceso su titularidad sobre el bien, así como la ocupación del demandado (Jurista Editores, 2016).

- C) Conforme lo establece el artículo 1363 del Código Civil; los contratos solo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos. Bajo el imperio de este dispositivo legal nadie está obligado a cumplir un contrato en el que no ha intervenido. La razón justificada por el juez valora a que la enajenación del bien se realizó a un tercero, por tanto, si el contrato no fue inscrito en registro, el contrato queda sin efecto ante el arrendatario (Jurista Editores, 2016).

- D) El artículo 1708 del Código Civil, en su primer inciso, establece, dos excepciones, primera, si el arrendamiento se encuentra inscrito, el adquirente deberá respetar el contrato. En el segundo inciso, se presenta cuando el adquirente de un bien, con arrendamiento no inscrito, se obligó a respetar el contrato de arrendamiento. En tal caso el juez, dándole razón a que el inquilino no tiene derecho a seguir como posesionario del bien porque su contrato no se encuentra inscrito y eso no es perjuicio para el nuevo propietario (Jurista Editores, 2016).
- E) El artículo 1709 del Código Civil, en donde indica cuando concluya el arrendamiento por enajenación del bien arrendado, el arrendador queda obligado al pago de daños y perjuicios irrogados al arrendatario, quedando facultado el arrendatario a reclamar por concepto de indemnización por los daños que le hubiera causado (Jurista Editores, 2016).

2.2.2.9.2. Normas aplicadas en la sentencia de segunda instancia

De lo revisado en la sentencia de la primera instancia se observó que se aplicaron las siguientes normas:

- A) El numeral 911 del Código Civil contempla dos hipótesis claramente diferenciables: i) la ocupación precaria *originaria*; y, ii) la ocupación precaria *derivada*. En el primer caso el poseedor nunca poseyó título que justifique su posesión, consecuentemente, le falta derecho para poseer, es el caso del usurpador, del que sustrae el bien, entre otros supuestos. En el segundo caso, se produce el fenecimiento del título, lo que genera la pérdida del derecho de posesión (Jurista Editores, 2016).
- B) La venta rompe el arrendamiento a menos que el adquirente se obligue o decida respetarlo, en virtud del principio de relatividad de los contratos, contenido en el artículo 1363 del código civil. En este caso se analizó bajo esta norma, en cuanto el juez valora la venta sobre el arrendamiento, más aun

si éste último no está inscrito (Jurista Editores, 2016).

2.3. MARCO CONCEPTUAL

Calidad. Es la propiedad o conjunto de propiedades inherentes a una cosa que permiten apreciarla como igual, mejor o peor que las restantes de su especie (Real Academia de la Lengua Española, 2011).

Carga de la prueba. Obligación consistente en poner a cargo de un litigante la demostración de la veracidad de sus proposiciones de hecho en un juicio. El requerimiento es facultad de la parte interesada de probar su proposición. Obligación procesal a quién afirma o señala (Poder Judicial, 2013).

Derechos fundamentales. Conjunto básico de facultades y libertades garantizadas judicialmente que la constitución reconoce a los ciudadanos de un país determinado (Poder Judicial, 2013).

Distrito judicial. Parte de un territorio en donde un Juez o Tribunal ejerce jurisdicción (Poder Judicial, 2013).

Doctrina. Es el conjunto de estudios de carácter científico que los juristas realizan acerca del derecho, ya sea con el propósito puramente especulativo de sistematización de sus preceptos, ya con la finalidad de interpretar sus normas y señalar las reglas de su aplicación o para criticarlo y proponer nuevas normas en una labor de política legislativa. Es el conjunto de las opiniones de los jurisconsultos o estudiosos del derecho. No es ley pero es invocada por las partes en los jueces para apoyar sus pretensiones. También la consultan los jueces para fundamentar la sentencia (Gallo, 2005).

Expresa. Claro, evidente, específico, detallado. Ex profeso, con intención,

voluntariamente de propósito (Ossorio, 1996).

Expediente. Es la carpeta material en la que se recopilan todos las actuaciones judiciales y recaudos que se establecen en un proceso judicial de un caso concreto (Lex jurídica, 2012)

Evidenciar. Hacer patente y manifiesta la certeza de algo; probar y mostrar que no solo es cierto, sino claro (Real Academia de la Lengua Española, 2011).

Jurisprudencia: Criterio sobre un problema jurídico establecido por una pluralidad de sentencias concordes. Conjunto de las sentencias de los tribunales, y doctrina que contienen (Real Academia de la Lengua Española, 2011).

Normatividad: Significación lógica creada según ciertos procedimientos instituidos por una comunidad jurídica y que, como manifestación unificada de la voluntad de ésta, formalmente expresada a través de sus órganos e instancias productoras, regula la conducta humana en un tiempo y un lugar definidos. (Osorio, 2003)

Parámetro: Dato o factor que se toma como necesario para analizar o valorar una situación (Real Academia Española, 2011).

Rango: Amplitud de la variación de un fenómeno entre un mínimo y un máximo, claramente especificados (Diccionario de la lengua española. s.f. párr.2)

Sentencia de calidad de rango muy alta: Calificación asignada a la sentencia analizada, **intensificando sus propiedades y el valor obtenido, por su tendencia a aproximarse** al que corresponde a una sentencia ideal o modelo teórico que propone el estudio (Muñoz, 2014).

Sentencia de calidad de rango alta

Calificación asignada a la sentencia analizada, **sin intensificar sus propiedades y el**

valor obtenido, no obstante su aproximación, al que corresponde a una sentencia ideal o modelo teórico que propone el estudio ((Muñoz, 2014).

Sentencia de calidad de rango mediana

Calificación asignada a la sentencia analizada **con propiedades intermedias**, cuyo valor se ubica entre un mínimo y un máximo pre establecido para una sentencia ideal o modelo teórico que propone el estudio (Muñoz, 2014).

Sentencia de calidad de rango baja

Calificación asignada a la sentencia analizada, **sin intensificar sus propiedades y el valor obtenido, no obstante su tendencia a** alejarse, del que corresponde a una sentencia ideal o modelo teórico que propone el estudio (Muñoz, 2014).

Sentencia de calidad de rango muy baja

Calificación asignada a la sentencia analizada, **intensificando sus propiedades y el valor obtenido, por su tendencia a** alejarse, del que corresponde a una sentencia ideal o modelo teórico que propone el estudio (Muñoz, 2014).

III. HIPÓTESIS

De acuerdo a los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, establecidos en el presente estudio, la calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, del expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07, del Distrito Judicial de La Libertad – Trujillo. 2017, son ambas de rango muy alta.

IV. METODOLOGÍA

4.1. Tipo y nivel de la investigación

4.1.1. Tipo de investigación. La investigación es de tipo cuantitativa – cualitativa (Mixta).

Cuantitativa. La investigación se inicia con el planteamiento de un problema de investigación, delimitado y concreto; se ocupa de aspectos específicos externos del objeto de estudio y el marco teórico que guía la investigación es elaborado sobre la base de la revisión de la literatura (Hernández, Fernández & Batista, 2010).

El perfil cuantitativo, del estudio, se evidencia en el uso intenso de la revisión de la literatura; este facilitó la formulación del problema de investigación; trazar los objetivos de la investigación; la operacionalización de la variable; la construcción del instrumento de recolección de datos; el procedimiento de recolección de datos y el análisis de los resultados.

Cualitativa. La investigación se fundamenta en una perspectiva interpretativa está centrada en el entendimiento del significado de las acciones, sobre todo de lo humano (Hernández, Fernández & Batista, 2010).

El perfil cualitativo, del estudio, se evidencia en la recolección de datos; porque, dicha actividad requiere a su vez, del análisis para identificar a los indicadores de la variable, existentes en el objeto de estudio (sentencia); además dicho objeto es un fenómeno, producto del accionar humano, quien opera al interior del proceso judicial en representación del Estado (Juez unipersonal o colegiado) quien(es) decide(n) sobre un conflicto de intereses de índole privado o público.

Por lo tanto, la extracción de datos implicó interpretar el contenido del objeto de estudio (sentencia) a efectos de alcanzar los resultados. Dicho logro, se evidenció en la realización de acciones sistemáticas: a) sumergirse en el contexto perteneciente a la sentencia; es decir, el proceso judicial del cual emerge, hubo revisión sistemática y exhaustiva del proceso documentado (expediente judicial) con el propósito de

comprender y b) volver a sumergirse; pero, ésta vez en el contexto específico, perteneciente al propio objeto de estudio (sentencia); es decir, ingresar a cada uno de sus compartimentos y recorrerlos palmariamente para recoger los datos (indicadores de la variable).

El perfil mixto del estudio, se evidencia en el instante en que se materializan las actividades de la recolección y el análisis; porque necesariamente operan en simultáneo, y no, uno después del otro, al cual se agregó el uso intenso de las bases teóricas (bases teóricas procesales y sustantivas); pertinentes, con los cuales se vincula, el proceso y el asunto judicializado (pretensión) a efectos de asegurar la interpretación y comprensión del contenido de las sentencias y, sobre todo, reconocer dentro de ella a los indicadores de calidad (variable de estudio).

4.1.2. Nivel de investigación. El nivel de la investigación es exploratoria y descriptiva.

Exploratoria. Se trata de un estudio que se aproxima y explora contextos poco estudiados; dado que la revisión de la literatura reveló pocos estudios respecto de la calidad del objeto de estudio (sentencias) y la intención fue indagar nuevas perspectivas. (Hernández, Fernández & Batista, 2010).

El nivel exploratorio del estudio, se evidenció en varios aspectos de la investigación: en la inserción de antecedentes, que no es sencillo, se hallaron trabajos aislados, de tipo interpretativo, donde el objeto estudiado fueron resoluciones judiciales (sentencias); pero, las variables en estudio fueron diferentes, por ejemplo: la identificación de la sana crítica, la valoración de las pruebas, la motivación; etc., pero respecto de la calidad, utilizando un procedimiento similar, no se hallaron (excepto las que corresponden a la misma línea).

Además, de lo expuesto, los resultados obtenidos aún son debatibles; porque, las decisiones judiciales implican manejo (aplicación) de elementos complejos (abstractos) por ejemplo: el principio de equidad y la justicia y su materialización dependerá del contexto específico donde fueron aplicados, no se puede generalizar

(por lo menos sin dejar constancia expresa de ésta particularidad).

Descriptiva. Se trata de un estudio que describe propiedades o características del objeto de estudio; en otros términos, la meta del investigador(a) consiste en describir el fenómeno; basada en la detección de características específicas. Además, la recolección de la información sobre la variable y sus componentes, se realiza de manera independiente y conjunta, para luego someterlos al análisis. (Hernández, Fernández & Batista, 2010)

Sobre la investigación descriptiva, Mejía (2004) sostiene, que el fenómeno es sometido a un examen intenso, utilizando exhaustiva y permanentemente las bases teóricas para facilitar la identificación de las características existentes en él, para luego estar en condiciones de definir su perfil y arribar a la determinación de la variable.

El nivel descriptivo del estudio, se evidencia en diversas etapas del trabajo: 1) en la selección de la unidad de análisis (expediente judicial); el proceso judicial existente en su contenido, reúne las condiciones pre establecidas para ser seleccionada, a efectos de facilitar la realización de la investigación (Ver 4.3. de la metodología) y 2) en la recolección y análisis de los datos, establecidos en el instrumento; porque, estuvo direccionado al hallazgo de un conjunto de características o propiedades, que debe reunir el contenido de la sentencia (características y/o criterios: puntos de coincidencia y/o aproximación, existentes en fuentes de tipo normativo, doctrinario y jurisprudencial, cuando se refieren a la sentencia).

4.2. Diseño de la investigación

No experimental. El estudio del fenómeno es conforme se manifestó en su contexto natural; en consecuencia los datos reflejan la evolución natural de los eventos, ajeno a la voluntad de la investigador (Hernández, Fernández & Batista, 2010).

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

Transversal. La recolección de datos para determinar la variable, proviene de un fenómeno cuya versión corresponde a un momento específico del desarrollo del tiempo (Supo, 2012; Hernández, Fernández & Batista, 2010).

En el presente estudio, tales características se evidencian de la siguiente manera: no se manipuló la variable; por el contrario las técnicas de la observación y análisis de contenido se aplicaron al fenómeno (sentencia) en su estado normal; es decir, conforme se manifestó por única vez en un tiempo pasado (en el mismo contenido o texto, no cambia, quedó documentada como tal).

Dicho de otro modo, la característica no experimental, se evidencia en el acto de la recolección de datos sobre la variable: calidad de las sentencias; porque, el recojo se aplicó en una versión original, real y completa sin alterar su esencia, excepto en los datos de sujetos mencionados a quienes se les asignó un código de identificación para reservar y proteger la identidad (Ver punto 4.8 de la metodología). Asimismo, su perfil retrospectivo, se evidencia en el mismo objeto de estudio (sentencias); porque son productos pertenecientes, a un tiempo pasado; además, el acceso a la obtención del expediente que lo contiene solo es viable cuando desaparece el principio de reserva del proceso judicial; antes es imposible que un tercero, ajeno al proceso judicial, pueda revisarlo. Finalmente su aspecto transversal, se evidencia en la recolección de datos; porque, estos se extrajeron de un elemento documental donde quedó registrado el objeto de estudio (sentencias); en consecuencia, no cambió siempre mantuvo su estado único conforme ocurrió por única vez en un determinado transcurso del tiempo (lugar y fecha de elaboración cierta y única).

4.3. Unidad de análisis

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

De otro lado las unidades de análisis se pueden escoger aplicando los procedimientos probabilísticos y los no probabilísticos. En el presente estudio se utilizó el procedimiento no probabilístico; es decir, aquellas que “(...) no utilizan la ley del azar ni el cálculo de probabilidades (...). El muestreo no probabilístico asume varias formas: el muestreo por juicio o criterio del investigador, el muestreo por cuota y muestreo accidental (Arista, 1984; citado por Ñaupas, Mejía, Novoa, y Villagómez, 2013; p. 211).

En el presente trabajo, la selección de la unidad de análisis se realizó mediante el muestreo no probabilístico; es decir a criterio del investigador (acorde a la línea de investigación). Que, según Casal y Mateu (2003) se denomina muestreo no probabilístico, llamado técnica por conveniencia; porque, es el mismo investigador quien establece las condiciones para seleccionar la unidad de análisis.

En el presente estudio, la unidad de análisis está representada por un expediente judicial, de acuerdo a la línea de investigación (ULADECH Católica, 2013) se trata de un recurso o base documental que facilita la elaboración de la investigación, los criterios relevantes para ser seleccionado fueron: proceso contencioso (que exista controversia); con interacción de ambas partes (sin rebeldía); concluido por sentencia (no por mediante formas alternativas de conclusión del proceso); con participación de dos órganos jurisdiccionales (en primera y segunda instancia) (para evidenciar la pluralidad de instancias); perteneciente al Distrito Judicial de La Libertad (jurisdicción territorial del cual se extrajo el expediente, para asegurar la contextualización o descripción de la realidad problemática).

Al interior del proceso judicial se halló: el objeto de estudio, estos fueron, las dos sentencias, de primera y de segunda instancia.

En el presente trabajo los datos que identifican a la unidad de análisis son: N° de expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07, del Distrito Judicial de La Libertad, pretensión judicializada: desalojo por ocupación precaria, tramitado en proceso contencioso en la vía sumarísima, perteneciente al séptimo juzgado especializado en

lo civil; situado en la localidad de Trujillo; comprensión del Distrito Judicial de La Libertad, Perú.

La evidencia empírica del objeto de estudio; es decir, las sentencias estudiadas se encuentra ubicadas en el **anexo 1**; estos se conservan en su esencia, la única sustitución de datos se aplicó en la identidad de las partes en conflicto, a efectos de proteger su identidad y evidenciar el principio de reserva y protección a la intimidad (sean personas naturales y jurídicas mencionadas en el texto) a quienes se les asignó un código (A, B, C, etc.) por cuestiones éticas y respeto a la dignidad.

4.4. Definición y operacionalización de la variable e indicadores

Respecto a la variable, en opinión de Centty (2006, p. 64):

Las variables son características, atributos que permiten distinguir un hecho o fenómeno de otro (Persona, objeto, población, en general de un Objeto de Investigación o análisis), con la finalidad de poder ser analizados y cuantificados, las variables son un Recurso Metodológico, que el investigador utiliza para separar o aislar los partes del todo y tener la comodidad para poder manejarlas e implementarlas de manera adecuada.

En el presente trabajo la variable es: la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia. La calidad, según la Sociedad Americana para el Control de Calidad (A.S.Q.C.) es un conjunto características de un producto, servicio o proceso que le confieren su aptitud para satisfacer las necesidades del usuario o cliente (Universidad Nacional Abierta y a Distancia, s.f).

En términos judiciales, una sentencia de calidad es aquella que evidencia poseer un conjunto de características o indicadores establecidos en fuentes que desarrollan su contenido. En el presente estudio, las fuentes de los cuales se extrajeron los criterios (indicadores – parámetros) se evidencian en el instrumento (lista de cotejo) consiste en criterios de elaboración extraídos de fuentes de tipo normativo, doctrinario y jurisprudencial (en los cuales hay coincidencia o aproximación).

Respecto a los indicadores de la variable, Centty (2006, p. 66) expone:

Son unidades empíricas de análisis más elementales por cuanto se deducen de las variables y ayudan a que estas empiecen a ser demostradas primero empíricamente y después como reflexión teórica; los indicadores facilitan la recolección de información, pero también demuestran la objetividad y veracidad de la información obtenida, de tal manera significan el eslabón principal entre las hipótesis, sus variables y su demostración.

Por su parte, Ñaupas, Mejía, Novoa y Villagómez, (2013) refieren: “los indicadores son manifestaciones visibles u observables del fenómeno” (p. 162).

En el presente trabajo, los indicadores son aspectos reconocibles en el contenido de las sentencias; específicamente exigencias o condiciones establecidas en la Constitución y la ley; los cuales son aspectos puntuales en los cuales las fuentes de tipo normativo, doctrinario y jurisprudencial consultados coincidieron o tienen una estrecha aproximación. En la literatura existen indicadores de nivel más abstracto y complejo; pero, en el presente trabajo la selección de los indicadores, se realizó tomando en cuenta el nivel pre grado de los estudiantes.

Asimismo, el número de indicadores para cada una de las sub dimensiones de la variable solo fueron cinco, esto fue, para facilitar el manejo de la metodología diseñada para el presente estudio; además, dicha condición contribuyó a delimitar en cinco niveles o rangos la calidad prevista, estos fueron: muy alta, alta, mediana, baja y muy baja.

En términos conceptuales la calidad de rango muy alta, es equivalente a calidad total; es decir, cuando se cumplan todos los indicadores establecidos en el presente estudio. Este nivel de calidad total, se constituye en un referente para delimitar los otros niveles. La definición de cada una de ellas, se encuentra establecida en el marco conceptual (Muñoz, 2014).

La operacionalización de la variable se encuentra en el **anexo 2**.

4.5. Técnicas e instrumento de recolección de datos

Para el recojo de datos se aplicaron las técnicas de la *observación*: punto de partida del conocimiento, contemplación detenida y sistemática, y *el análisis de contenido*: punto de partida de la lectura y, para que ésta sea científica debe ser total y completa;

no basta con captar el sentido superficial o manifiesto de un texto; sino, llegar a su contenido profundo y latente (Ñaupas, Mejía, Novoa y Villagómez; 2013).

Ambas técnicas se aplicaron en diferentes etapas de la elaboración del estudio: en la detección y descripción de la realidad problemática; en la detección del problema de investigación; en el reconocimiento del perfil del proceso judicial existente en los expedientes judiciales; en la interpretación del contenido de las sentencias; en la recolección de datos al interior de las sentencias y en el análisis de los resultados, respectivamente.

Respecto al instrumento, es el medio a través del cual se obtiene información relevante sobre la variable en estudio. Uno de ellos, es la lista de cotejo y, se trata de un instrumento estructurado que registra la ausencia o presencia de un determinado rasgo, conducta o secuencia de acciones. La lista de cotejo se caracteriza por ser dicotómica, es decir, que acepta solo dos alternativas: si, no; lo logra, o no lo logra, presente o ausente; entre otros (SENCE – Ministerio del Trabajo y Previsión Social, 2do y 4to párrafo)

En la presente investigación se utilizó un instrumento denominado lista de cotejo (**anexo 3**) este se elaboró en base a la revisión de la literatura; fue validado mediante juicio de expertos (Valderrama, s.f) dicha actividad, consiste en la revisión del contenido y forma (del instrumento) efectuada por profesionales expertos en un determinado tema. El instrumento presenta los indicadores de la variable; es decir, los criterios o ítems a recolectar en el texto de las sentencias; se trata de un conjunto de parámetros de calidad, preestablecidos en la línea de investigación, para ser aplicados a nivel pre grado.

Se denomina parámetros; porque son elementos o datos desde el cual se examina las sentencias y son aspectos específicos en los cuales coinciden o existe aproximación estrecha en fuentes de tipo normativo, doctrinario y jurisprudencial; respectivamente, cuando se refieren a la sentencia.

4.6. Procedimiento de recolección de datos y plan de análisis de datos

Es un diseño establecido para la línea de investigación se inicia con la presentación de pautas para recoger los datos, se orienta por la estructura de la sentencia y los objetivos específicos trazados para la investigación; su aplicación implica utilizar las técnicas de la observación y el análisis de contenido y el instrumento llamado lista de cotejo, usando a su vez, las bases teóricas para asegurar la asertividad en la identificación de los datos buscados en el texto de las sentencias.

Asimismo, corresponde destacar que las actividades de recolección y análisis fueron simultáneas que se ejecutaron por etapas o fases, conforme sostienen Lenise Do Prado; Quelopana Del Valle; Compean Ortiz, y Reséndiz González (2008). (*La separación de las dos actividades solo obedece a la necesidad de especificidad*).

4.6.1. De la recolección de datos

La descripción del acto de recojo de datos se encuentra en el **anexo 4**, denominado: Procedimiento de recolección, organización, calificación de los datos y determinación de la variable.

4.6.2. Del plan de análisis de datos

4.6.2.1. La primera etapa. Fue actividad abierta y exploratoria, que consistió en una aproximación gradual y reflexiva al fenómeno, orientada por los objetivos de la investigación; donde cada momento de revisión y comprensión fue una conquista; es decir, un logro basado en la observación y el análisis. En esta fase se concretó, el contacto inicial con la recolección de datos.

4.6.2.2. Segunda etapa. También fue una actividad, pero más sistémica que la anterior, técnicamente en términos de recolección de datos, igualmente, orientada por los objetivos y la revisión permanente de la literatura, que facilitó la identificación e interpretación de los datos.

4.6.2.3. La tercera etapa. Igual que las anteriores fue una actividad de naturaleza más consistente, fue un análisis sistemático, de carácter observacional, analítica, de nivel profundo orientada por los objetivos, donde hubo articulación entre los datos y la revisión de la literatura.

Estas actividades se evidenciaron desde el instante en que el investigador(a) aplicó la observación y el análisis en el objeto de estudio; es decir, las sentencias, que resulta ser un fenómeno acontecido en un momento exacto del decurso del tiempo, lo cual quedó documentado en el expediente judicial; es decir, en la unidad de análisis, como es natural a la primera revisión la intención no es precisamente recoger datos; sino, reconocer, explorar su contenido, apoyado en las bases teóricas que conforman la revisión de la literatura.

Acto seguido, el(a) investigador(a) empoderado(a) de mayor dominio de las bases teóricas, manejó la técnica de la observación y el análisis de contenido; orientado por los objetivos específicos inició el recojo de datos, extrayéndolos del texto de la sentencia al instrumento de recolección de datos; es decir, la lista de cotejo, lo cual fue revisado en varias ocasiones. Esta actividad, concluyó con una actividad de mayor exigencia observacional, sistémica y analítica, tomando como referente la revisión de la literatura, cuyo dominio fue fundamental para proceder a la aplicación del instrumento (**anexo 3**) y la descripción especificada en el **anexo 4**.

Finalmente los resultados surgieron del ordenamiento de los datos, en base al hallazgo de los indicadores o parámetros de calidad existentes en el texto de las sentencias, conforme a la descripción realizada en el **anexo 4**.

4.7. Matriz de consistencia lógica

En opinión de Ñaupas, Mejía, Novoa, y Villagómez, (2013): “La matriz de consistencia es un cuadro de resumen presentado en forma horizontal con cinco columnas en la que figura de manera panorámica los cinco elementos básicos del proyecto de investigación: problemas, objetivos, hipótesis, variables e indicadores, y la metodología” (p. 402).

Por su parte, Campos (2010) expone: “Se presenta la matriz de consistencia lógica, en una forma sintética, con sus elementos básicos, de modo que facilite la comprensión de la coherencia interna que debe existir entre preguntas, objetivos e hipótesis de investigación” (p. 3).

En el presente trabajo la matriz de consistencia es básica, presenta: el problema de investigación, el objetivo de investigación y la hipótesis; general y específicos, respectivamente.

En términos generales, la matriz de consistencia sirve para asegurar el orden, y asegurar la científicidad del estudio, que se evidencia en la logicidad de la investigación. A continuación la matriz de consistencia de la presente investigación

Título: Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, en el expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07, del Distrito Judicial de La Libertad – Trujillo, 2017

G/E	PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVO DE INVESTIGACIÓN	HIPOTESIS
GENERAL	¿Cuál es la calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07, del Distrito Judicial de La Libertad – Trujillo, 2017?	Determinar la calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07, del Distrito Judicial de La Libertad – Trujillo, 2017	De acuerdo a los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, establecidos en el presente estudio, la calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, del expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07, del Distrito Judicial de La Libertad – Trujillo, 2017, son ambas de rango muy alta.
	Problemas específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicas
	<i>Respecto de la sentencia de primera instancia</i>	<i>Respecto de la sentencia de primera instancia</i>	<i>Respecto de la sentencia de primera instancia</i>
	¿Cuál es la calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la introducción y la postura de las partes?	Determinar la calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la introducción y la postura de las partes.	La calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la introducción y la postura de las partes, es de rango muy alta.
	¿Cuál es la calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y el derecho?	Determinar la calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y el derecho.	La calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y el derecho, es de rango muy alta.
	¿Cuál es la calidad de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión?	Determinar la calidad de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión.	La calidad de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión, es de rango muy alta.
	<i>Respecto de la sentencia de segunda instancia</i>	<i>Respecto de la sentencia de segunda instancia</i>	<i>Respecto de la sentencia de segunda instancia</i>
	¿Cuál es la calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la introducción y las postura de las partes?	Determinar la calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la introducción y la postura de las partes.	La calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la introducción y la postura de las partes, es de rango muy alta
	¿Cuál es la calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y el derecho?	Determinar la calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y el derecho.	La calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y el derecho, es de rango muy alta.
	¿Cuál es la calidad de la parte resolutive de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión?	Determinar la calidad de la parte resolutive de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión.	La calidad de la parte resolutive de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión, es de rango muy alta

4.8. Principios éticos

La realización del análisis crítico del objeto de estudio, está sujeta a lineamientos éticos básicos de: objetividad, honestidad, respeto de los derechos de terceros, y relaciones de igualdad (Universidad de Celaya, 2011). Se asumió, compromisos éticos antes, durante y después del proceso de investigación; a efectos de cumplir el principio de reserva, el respeto a la dignidad humana y el derecho a la intimidad (Abad y Morales, 2005).

En el presente estudio, los principios éticos a respetar se evidencian en el documento denominado: Declaración de compromiso ético, en el cual el investigador asume la obligación de no difundir hechos e identidades existentes en la unidad de análisis, éste se inserta como **anexo 5**. Asimismo, en todo el trabajo de investigación no se revela los datos de identidad de las personas naturales y jurídicas que fueron protagonistas en el proceso judicial.

V. RESULTADOS

5.1. Resultados

Cuadro 1: calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia sobre desalojo por ocupación precaria; con énfasis en la calidad de la introducción y de la postura de las partes.

Parte expositiva de la sentencia de primera instancia	Evidencia Empírica	Parámetros	Calidad de la introducción, y de la postura de las partes					Calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia				
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta
			1	2	3	4	5	[1 - 2]	[3 - 4]	[5 - 6]	[7- 8]	[9-10]
Introducción	<p>CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD SÉTIMO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL</p> <p>EXPEDIENTE N° : N° 02250-2011 DEMANDANTE : “A”. DEMANDADO : “B”. MATERIA : DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA JUEZ : C. SECRETARIO : D.</p>	<p>1. El encabezamiento evidencia: <i>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</i></p> <p>2. Evidencia el asunto: <i>¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?. Si cumple</i></p> <p>3. Evidencia la individualización de las partes: <i>se individualiza al demandante,</i></p>				X						

	<p style="text-align: center;">SENTENCIA</p> <p>RESOLUCIÓN NÚMERO NUEVE Trujillo, doce de octubre del año dos mil once.</p> <p>VISTOS; resulta de autos que por escrito de fojas 19 a 23, subsanado por escrito de fojas 29 don “A” interpone demanda contra “B” sobre Desalojo por Ocupación Precaria, a fin que desocupe y entregue el inmueble ubicado en jirón Junín N° 787 de la ciudad de Trujillo, distrito y provincia de Trujillo.</p> <p>PARTE EXPOSITIVA:</p> <p>1. En el escrito de demanda señala, entre otros hechos que mediante escritura pública de fecha 23 de octubre del 2010, conjuntamente con su esposa la señora “E”., adquirió de su anterior propietaria la señora “F” el inmueble materia de proceso, que se encuentra inscrito en la Ficha N° 11080210 del Registro de propiedad Inmueble, el cual la demandada lo ocupa en forma precaria, sin título que justifique su posesión; ampara su demanda en los demás hechos que expone y fundamentos jurídicos que invoca, así como ofrece</p>	<p><i>al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso).</i> Si cumple</p> <p>4. Evidencia aspectos del proceso: <i>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.</i> No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: <i>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.</i> Si cumple</p>											
	<p>fundamentos jurídicos que invoca, así como ofrece</p>	<p>1. Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante. Si cumple</p> <p>2. Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado. Si cumple</p>										8	

Postura de las partes	<p>medios probatorios.</p> <p>2. Por resolución número dos de fojas 31 en la vía de proceso sumarísimo se corre traslado a la emplazada por el plazo de cinco días, quien fue debidamente notificada.</p> <p>3. Por escrito de fojas 47 a 54, la demandada "B", contesta la demanda negando y contradiciendo la demanda solicita que se declare infundada, indicando fundamentalmente que ocupa el inmueble materia de proceso en la condición de inquilina, por la celebración de un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas ante el notario público entre su persona y "F", quien es la propietaria anterior, por lo que no es ocupante precaria, como afirma el demandante; ampara su contestación en los demás hechos que expone y fundamentos jurídicos que invoca, así como ofrece medios probatorios.</p> <p>4. Por resolución número cuatro de fojas 56 se dio por contestada la demanda, por ofrecidos los medios probatorios por esta parte y se citó a las partes a la Audiencia Única, la que se realizó conforme a los</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. No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: <i>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</i></p>				X							
------------------------------	--	---	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--

	términos del acta de fojas 86 a 87, quedando el proceso para sentencia.													
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07

LECTURA. El cuadro 1, revela que la calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia fue de rango: alta. Se derivó de la calidad de la introducción, y la postura de las partes, que fueron ambas de rango alta.

Cuadro 2: calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia sobre desalojo por ocupación precaria; con énfasis en la calidad de la aplicación del principio de motivación de los hechos y la motivación del derecho

Parte considerativa de la sentencia de primera instancia	Evidencia empírica	Parámetros	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	Median	Alta	Muy alta
			2	4	6	8	10	[1 - 4]	[5 - 8]	[9 - 12]	[13- 16]	[17-20]
Motivación de los hechos	<p>PARTE CONSIDERATIVA:</p> <p>PRIMERO: Que, la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configura su pretensión o, a quien los contradice alegando hechos nuevos, tal como lo exige el artículo 196 del Código Procesal Civil, de lo que se puede desprende que los medios probatorios para lograr su finalidad deben seguir un iter que implica en primer lugar, el ofrecimiento por parte de los justiciables; en segundo lugar, su admisión expresa por parte del Órgano Jurisdiccional en la audiencia correspondiente; y, por último, la valoración o actuación que de ellos valore el juzgador, esto es, la válida incorporación al proceso, la calificación y la adecuada producción de hechos que representen indiquen o eventualmente identifiquen el objeto de prueba, es decir la percepción judicial de los hechos fuente de la prueba;</p>	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. <i>(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</i></p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. <i>(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</i></p>					X					

	<p>consecuentemente en todo proceso judicial debe cumplirse con las reglas de una adecuada actividad probatoria conforme se encuentra regulado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.-</p> <p>SEGUNDO: Que, el demandante "A", pretende que la demandante "B", desocupe y entregue el inmueble de su propiedad ubicado entre el jirón Junín N° 787 de esta ciudad de Trujillo, distrito y provincia de Trujillo, por encontrarse ocupándolo en forma precaria.-</p> <p>TERCERO: Que, de acuerdo al artículo 911 del Código Civil, ocupante precario es aquel que posee un bien sin tener título que justifique su posesión o cuando el que tenía ha fenecido; en otras palabras, ocupante precario, es aquél que posee un bien sin tener título que justifique su posesión o cuando el que tenía ha fenecido, correspondiendo al demandante acreditar en el proceso su titularidad sobre el bien, así como la ocupación del demandado, quién por su parte deberá acreditar la existencia de un título que justifique su posesión. En tal sentido, en los procesos seguidos sobre desalojo por ocupación precaria no se exige al demandado acreditar la propiedad sobre el inmueble, sino únicamente justificar su posesión y permanencia en el mismo en</p>	<p><i>los requisitos requeridos para su validez).</i>Si cumple.</p> <p>3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. <i>(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).</i> Si cumple/</p> <p>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. <i>(Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto).</i>Si cumple</p> <p>5. Evidencia claridad <i>(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</i></p>												20
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------

	virtud a un título, la propiedad (tanto del dominio útil como directo), corresponde acreditarlo a quien reclama el inmueble como suyo, demostrando la demandada que posee título de arrendamiento.-	<i>expresiones ofrecidas</i>). Si cumple.												
Motivación del derecho	<p>CUARTO: Que, con la Partida N° 11080210 de la Zona Registral V, Sede Trujillo, Oficina Registral Trujillo obrante de fojas 8 a 14, se acredita que el inmueble ubicado en Sección 1-B Jirón N° 783-787-791-795-797 esquina con Jirón Grau N° 701 de la ciudad de Trujillo, distrito y provincia de Trujillo, con un área de 29.74 m², dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas: por el frente, con el Jr. Junín con 3.875 metros lineales; por la izquierda, entrando con la sección 1, con 7.675 metros lineales; por la izquierda, con la sección 1-A con 7.675 metros lineales; y por el fondo, con la sección 1 con 3.875 metros lineales; es de propiedad de la sociedad conyugal del hoy demandante "A" con su señora esposa "E", por haberlo adquirido de sus anterior propietario "E", mediante escritura pública de compraventa de fecha 23 de octubre del 2010.-</p> <p>QUINTO: Que, por su parte, la demandada doña "B", al contestar la demanda, afirma que no es ocupante precaria, que el inmueble lo ocupa en la condición de inquilina, en atención al contrato de arrendamiento para uso comercial de fecha 5 de mayo</p>	<p><i>expresiones ofrecidas</i>). Si cumple.</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 <i>(El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuánto validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente)</i>. Si cumple</p> <p>2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. <i>(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)</i> Si cumple</p> <p>3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. <i>(La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada,</i></p>					X							

	<p>del 2010 suscrito con la propietaria de ese entonces doña "F", que viene a ser también la vendedora de los demandantes; efectivamente, de fojas 43 a 44 corre el denominado "Contrato de Arrendamiento Para Uso Comercial" de fecha 5 de mayo del 2010, mediante el cual "F", arrienda a la hoy demandada "B", el inmueble ubicado en la calle Junín N° 787 de esta ciudad de Trujillo, por una renta mensual de US\$ 250.00 y por un período forzoso de 6 años, que se inicia el 5 de mayo del 2010 y termina el 5 de mayo del 2016, documento privado con fecha cierta dada la firmas legalizadas en la misma fecha de suscripción.-</p> <p>SEXO: Que, el hoy demandante ha adquirido el inmueble ubicado en la calle Junín N° 787 de esta ciudad de Trujillo, cuando se encontraba alquilado o arrendado a la demandada por parte de "F", quien es también la que vendió el bien al demandante; siendo así, cabe analizar, si la demandada es o no ocupante precario de dicho bien, producida por la enajenación del bien arrendado y que concluye recién en 5 de mayo del 2016.-</p> <p>SÉTIMO: Que, en primer lugar, es necesario dejar establecido que, conforme lo establece el artículo 1363 del Código Civil¹, los contratos solo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos. Bajo el imperio de este dispositivo legal nadie está</p>	<p><i>evidencia aplicación de la legalidad).</i>Si cumple</p> <p>4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. <i>(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).</i>Si cumple</p> <p>5. Evidencia claridad <i>(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).</i> Si cumple.</p>												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>obligado a cumplir un contrato en el que no ha intervenido, ni puede surtir efecto, respecto de él, sus cláusulas, salvo mandato legal imperativo; por consiguiente, el contrato de arrendamiento – salvo que esté inscrito- solo vincula al arrendador y al arrendatario; no resulta válido, en principio, pretender hacer extensiva las cláusulas de dicho contrato a un tercero ajeno al vínculo contractual, aun cuando éste sea el propietario del bien objeto del arrendamiento, salvo que éste preste su consentimiento, en cuyo caso deja de ser tercero y se conecta directamente al contrato, sometándose a los acuerdos adoptados.</p> <p>Comentando la norma sustantiva indicada en el párrafo precedente, don Manuel de la Puente y Lavalle, citando a Jorge Giorgi y a su obra "Teoría de las obligaciones", señala que pocos principios enseñados de forma tan acorde por los escritores y sancionados con tanta constancia por los legisladores, como la regla de que los contratos, es que éste solo tienen efecto entre los contratantes y no perjudican ni aprovechan a terceros; agrega que, al mismo tiempo son tan difíciles de comprender y fáciles de tergiversarse².</p> <p>Siendo así, tratándose de bienes arrendados que son enajenados por el arrendador, es válido afirmar, en principio, que el nuevo dueño no se encuentra obligado a respetar el contrato celebrado</p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>entre el enajenante y su inquilino, salvo que el arrendamiento esté inscrito; en este caso, respecto de él, dicho contrato carece por completo de vigencia, pues si bien fue inicialmente válido, al producirse la enajenación del predio, sin que el adquirente preste su consentimiento o se haya comprometido a respetarlo, dicho arrendamiento concluyó; en consecuencia, el título (de arrendatario) que tenía el poseedor feneció. En estas condiciones, el acto de enajenación del predio arrendado, convierte al poseedor en precario. Siendo ésta la regla general.</p> <p>Sin embargo, el artículo 1708 del Código Civil³, en su primer inciso, establece, dos excepciones, primera, si el arrendamiento se encuentra inscrito, el adquirente deberá respetar el contrato, asumiendo todos los derechos y obligaciones que le corresponden, en ese contrato, al arrendador. En este caso, la publicidad del Registro constituye un efecto determinante en la vigencia del arrendamiento, aun después de la enajenación del predio arrendado; el adquirente asume, concientemente, la carga que pesa sobre el bien, no siéndole permitido, incluso, la alegación del desconocimiento de la existencia del asiento respectivo, en virtud del principio de publicidad que gozan los Registros, establecida en el artículo 2012 del Código Civil.</p> <p>La segunda, (segunda parte del Inciso 2 del artículo 1708 del</p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>Código Civil), se presenta cuando el adquirente de un bien, con arrendamiento no inscrito, se obligó a respetar el contrato de arrendamiento. En este caso, al igual que en el anterior, el adquirente asume los derechos y obligaciones del arrendador.</p> <p>Consecuentemente, <i>al margen de las excepciones</i> mencionadas, no existe ninguna posibilidad que el contrato de arrendamiento, celebrado entre el enajenante y su inquilino (hoy demandada), sea exigible al adquirente (hoy demandante) del bien; por consiguiente, no encontrándose inscrito el contrato de arrendamiento de fecha 5 de mayo del 2010, y no habiendo, el adquirente (hoy demandante), asumido la obligación de respetarlo, dicho arrendamiento quedó sin efecto, automáticamente, respecto de él, en virtud de la enajenación del bien, quedando el conductor del bien sin título alguno para poseer, <i>en razón de que, el que tenía feneció</i>, precisamente, por la citada enajenación. En este caso, <i>el poseedor, que conducía el bien a título de arrendatario, deviene en precario</i>, quedando expedito su derecho a la respectiva reclamación por concepto de indemnización por los daños que le hubiere causado la enajenación del bien, conforme lo establece el artículo 1709 del Código Civil, si lo cree conveniente.</p> <p>De otro lado, cabe precisar que, la facultad conferida al adquirente (hoy demandante), en la primera parte del Inciso 2 del</p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>artículo 1708 del Código Civil, en el sentido de que él <i>puede</i> dar por concluido el arrendamiento si éste no está inscrito, está referido, en realidad, a la posibilidad que se le otorga para prestar su consentimiento al contrato y respetarlo, más no así al cumplimiento de alguna formalidad, como es el de remitir alguna comunicación al poseedor del predio, siendo suficiente la notificación con la demanda de desalojo, mediante la cual se le emplaza, en su condición de conductor del predio enajenado, con el objeto de que restituya al nuevo dueño el predio que ocupa.-</p> <p><u>OCTAVO:</u> Que, estando a las consideraciones expuestas y a los medios probatorios obrantes en autos y analizados conjuntamente, se concluye que la demandada se encuentra ocupando el bien sub materia en la condición de precaria, por cuanto el título de arrendatario que contaba, ha fenecido no solo porque su contrato de arrendamiento no ha sido inscrito en los Registros Públicos, sino también con la enajenación del bien a favor del demandante, quien en ningún momento ha manifestado conformidad respecto a dicho contrato de arrendamiento, por el contrario, mediante carta Notarial del 20 de abril del 2011 ha solicitado a la demandada que desocupe y entregue el bien inmueble de su propiedad; por lo que siendo así, la demanda debe ser amparada, en todos su extremos.-</p> <p><u>NOVENO:</u> Que, finalmente, estando a lo normado en el artículo 412 del Código procesal Civil, debe condenarse a la parte</p>													
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	demandada el pago de las costas y costos del proceso, por ser la parte vencida.													
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07

LECTURA. El cuadro 2, revela 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 ambas de rango muy alta.

Cuadro 3: calidad de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia sobre desalojo por ocupación precaria; con énfasis en la calidad de la aplicación del principio de congruencia y de la descripción de la decisión

Parte resolutive de la sentencia de primera instancia	Evidencia empírica	Parámetros	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>PARTE RESOLUTIVA: Por las consideraciones expuestas e impartiendo Justicia a Nombre de La Nación:</p> <p>FALLA: Declarando FUNDADA la demanda de fojas 19 a 23, subsanado por escrito de fojas 29 interpuesta por don “A”, contra “B”, sobre DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA.</p> <p>ORDENO a la demandada para que, en el plazo de seis días, desocupe y entregue a la demandante, el inmueble ubicado en el Jirón Junín N° 787 de la ciudad de Trujillo, distrito y provincia de Trujillo, bajo apercibimiento de lanzamiento.</p> <p>Con costas y costos del proceso a cargo de la parte demandada.</p> <p>Consentida o ejecutoriada que sea esta resolución y fenecido el procedimiento ARCHÍVESE el expediente conforme a Ley.</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/<i>Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado</i>). Si cumple.</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a 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. No cumple.</p> <p>5. Evidencia claridad (El</p>				X						

		<p><i>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).</i> Si cumple</p>											9
Descripción de la decisión		<p>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. Si cumple.</p> <p>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple.</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado, o la exoneración de una obligación. 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: <i>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</i></p>				X							

		objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple.											
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07, distrito judicial La Libertad - Trujillo

LECTURA. El cuadro 3, revela 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: alta y muy alta; respectivamente.

Cuadro 4: calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; con énfasis en la calidad de la introducción y de la postura de las partes

Parte expositiva de la sentencia de segunda instancia	Evidencia Empírica	Parámetros	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]
Introducción	CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD PRIMERA SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL	<p>1. El encabezamiento evidencia: <i>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.</i></p> <p>2. Evidencia el asunto: <i>¿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. No cumple.</i></p> <p>3. Evidencia la individualización de las partes: <i>se individualiza al</i></p>										
	<p>EXP. N° 02250-2011 (7° Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo) DEMANDANTE: "A". DEMANDADO : "B". MATERIA : DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA</p> <p>RESOLUCIÓN NÚMERO QUINCE.- <u>SENTENCIA DE VISTA</u> En la ciudad de Trujillo a los doce días del mes de enero del</p>				X							

	<p>año dos mil doce; la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad integrada por los Señores Magistrados: "G", Juez Superior Titular en calidad de Presidente de Sala; "H", Juez Superior Titular; y "I", Juez Superior Suplente que interviene por licencia de la señorita Jueza Superior Titular "J", actuando como secretaria "K"; producida la votación, emiten la siguiente resolución:</p> <p><u>I.- MATERIA DEL RECURSO.</u></p> <p>Vienen en grado dos resoluciones que son las que a continuación se indica. Mediante Resolución número siete, de fecha veintiuno de septiembre del dos mil once, se concedió apelación sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida a la demandada, respecto de la Resolución número SEIS, que declara IMPROCEDENTE la denuncia civil interpuesta por la demandada "B".</p> <p>Asimismo, se trata del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número NUEVE, obrante en autos de folios noventa y cinco a ciento uno, su fecha doce</p>	<p><i>demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso). Si cumple.</i></p> <p>4. Evidencia aspectos del proceso: <i>el contenido explícita 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. No cumple.</i></p> <p>5. Evidencia claridad: <i>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.</i></p>									7	
	<p>de octubre del dos mil once, expedida por el Señor Juez del Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo, que declara FUNDADA la demanda interpuesta por don "A", contra "B", sobre Desalojo por Ocupación Precaria.</p>	<p>1. Evidencia el objeto de la impugnación/<i>la consulta</i> (El contenido explícita los extremos impugnados en el caso que corresponda). Si cumple.</p>			X							

Postura de las partes	<p>II.- FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN.-</p> <p>Don “L”, en calidad de abogado de la demandada “B”, por escrito de folios setenta y ocho a ochenta, interpone recurso de apelación contra la Resolución número Seis; argumentando que: la anterior propietaria del inmueble sub litis, doña “F”, ha celebrado con la demandada un contrato de arrendamiento con fecha 05 de mayo del 2010, en tal sentido, la citada vendedora debe responder sobre la situación real del inmueble, resultando necesaria su incorporación al proceso. Asimismo, “L”, también en calidad de apoderado de la demandada “B”, por escrito de folios ciento dieciséis a ciento veintiuno, interpone recurso de apelación contra la sentencia; argumentando lo siguiente:</p> <p>a) Con fecha 19 de agosto del 2011, la parte emplazada solicitó en el proceso que se tenga como denunciada civil contra a la anterior propietaria “F”; petición que fue declarada Improcedente por Resolución N° Seis de fecha 07 de septiembre del 2011, ante lo cual interpuso recurso de apelación de fecha 27 de septiembre del 2011, sin que hasta la fecha exista pronunciamiento de parte del Juzgado respecto a este acto, lo cual</p>	<p>2. Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación/o la consulta. Si cumple.</p> <p>3. Evidencia la pretensión(es) de quien formula la impugnación/o de quien ejecuta la consulta. SI cumple.</p> <p>4. Evidencia la(s) pretensión(es) de la parte contraria al impugnante/de las partes si los autos se hubieran elevado en consulta/o explicita el silencio o inactividad procesal. No cumple.</p> <p>5. Evidencia claridad: <i>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.</i> SI cumple.</p>											
------------------------------	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>vulnera el principio contenido en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política.</p> <p>b) No se ha tenido en cuenta que la demandada es poseedora legítima y con justo título del bien ubicado en Junín 787 de esta ciudad, en mérito a que con fecha 05 de mayo del 2010, se celebró un contrato de arrendamiento de fecha cierta con firmas legalizadas ante notario público entre la demandada "B", y "F", propietaria del bien en ese entonces, por tanto no procede el desalojo por ocupación precaria.</p> <p>c) Respecto a la carta notarial cursada con fecha 20 de abril del 2011, con la que solicita la entrega del inmueble y el pago de la suma de \$ 4200.00, por lo que no se resuelve el contrato de arrendamiento o se solicita se deje sin efecto. Caso contrario es que el mismo demandante le entrega una declaración jurada dejando sin efecto la carta cursada, tal como se acredita con la declaración jurada de fecha 07 de mayo del 2011.</p>												
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07

LECTURA. El cuadro 4, revela que la calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia fue de rango alta. Se derivó de la calidad de la introducción, y la postura de las partes que fueron de rango: mediana y alta, respectivamente.

Cuadro 5: calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; con énfasis en la calidad de la aplicación del principio de motivación de los hechos y la motivación del derecho

Parte considerativa de la sentencia de segunda instancia	Evidencia empírica	Parámetros	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>III. FUNDAMENTOS DEL COLEGIADO SUPERIOR PARA CONFIRMAR EL AUTO Y LA SENTENCIA:</p> <p>PRIMERO: De conformidad con el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 139 inciso 3° de la Constitución Política del Estado: “<i>Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos e intereses, con sujeción a un debido proceso</i>”. El debido proceso tiene por finalidad asegurar y garantizar los derechos fundamentales consagrados en la Constitución, confiriendo a las partes justiciables la facultad de comparecer ante los organismos jurisdiccionales ejercitando su derecho de acción y contradicción, si fuera el caso, para obtener la tutela jurisdiccional efectiva de sus pretensiones procesales, a</p>	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. (<i>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).</i> Si cumple.</p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. (<i>Se realiza el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se</i></p>											

	<p>través de un procedimiento regular preestablecido, en el que se otorgue las garantías suficientes y razonables para ser oído, asegurar el libre ejercicio de su derecho de defensa, de ofrecer y actuar medios probatorios y obtener una sentencia imparcial de su juez natural que ponga fin al conflicto jurídico dentro de los plazos fijados en la ley procesal.</p> <p>SEGUNDO: En el presente caso, del tenor de la demanda, se advierte que don "A", acude al órgano jurisdiccional interponiendo demanda de <i>desalojo por ocupación precaria</i>, con la finalidad de que doña "B", desocupe y entregue el inmueble ubicado en el Jirón Junín N° 787, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, así como en el fallo se ordena el pago de costas y costos que genere el presente proceso. Expone como principales argumentos de su demanda, que con fecha 23 de octubre del 2010, compró el inmueble sub litis de su anterior propietaria "F", el mismo que se encuentra inscrito en la Zona Registral N° V – Sede Trujillo con el número de Partida Registral N° 11080210; sin embargo hasta la fecha de accionar no ha tomado posesión del inmueble por estar ocupado por la demandada, pese a la carta notarial que se le cursó requiriéndole su entrega, de lo que ha hecho caso omiso.</p>	<p><i>puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se ha verificado los requisitos requeridos para su validez).</i>Si cumple.</p> <p>3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. <i>(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).</i> Si cumple.</p> <p>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. <i>(Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto).</i>Si cumple.</p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos,</i></p>										20
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

	<p>TERCERO: En principio, según la doctrina jurisprudencial: la ocupación precaria a que se contrae el numeral 911 del Código Civil contempla dos hipótesis claramente diferenciables: i) la ocupación precaria <i>originaria</i>; y, ii) la ocupación precaria <i>derivada</i>. En el primer caso el poseedor nunca poseyó título que justifique su posesión, consecuentemente, le falta derecho para poseer, es el caso del usurpador, del que sustrae el bien, entre otros supuestos. En el segundo caso, se produce el fenecimiento del título, lo que genera la pérdida del derecho de posesión, como ocurre en el mutuo disenso, la resolución o la rescisión del contrato, el vencimiento del plazo o la adquisición del bien por otra persona, entre otros supuestos. Por su parte, los artículos 585° y 586° del Código Procesal Civil señala que: quien pretenda la restitución de un predio alegando la precariedad de su ocupante, debe acreditar el derecho de propiedad que le corresponde, la representación que ejerce el titular, o en todo caso la existencia de título válido y suficiente que otorgue el derecho a la restitución del bien. En este orden de ideas, para el amparo ordinario de la pretensión de desalojo por ocupación precaria debe establecerse: a) <i>el derecho de propiedad de la parte actora</i>; y, b) <i>la posesión sin título o con título fenecido por la parte demandada</i>.</p>	<p><i>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</i></p>										
<p style="text-align: center;">Motivación del derecho</p>	<p>CUARTO: La Jurisprudencia Nacional puntualiza que existe</p>	<p><i>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</i></p> <p>1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones. <i>(El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto a validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente). Si cumple.</i></p> <p>2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. <i>(El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo</i></p>					X					

	<p>posesión precaria cuando se trata de una posesión sin derecho o de mala fe, esto es, cuando hay ausencia de título o cuando el título que se tenía ha fenecido⁴. En este caso, con relación al derecho de propiedad, el demandante acredita su condición de copropietario del inmueble ubicado en Jirón Junín 787 de la ciudad de Trujillo, con documento público anexado a su demanda, consistente en la Copia Literal de la Partida N° 11080210, obrante de folios ocho a catorce, en el cual figura que participa del inmueble conjuntamente con su esposa doña "E", al haberlo adquirido a título de propiedad de su anterior propietaria, doña "F", por el precio de S/. 135,000.00 nuevos soles, mediante escritura pública de fecha 23 de octubre del 2010 otorgada ante Notario "M", quedando inscrito su derecho con fecha 25 de octubre del 2010. Queda así plenamente acreditado que el actor recurrente reúne el primer requisito expuesto en el tercer considerando.</p> <p>QUINTO: Por otro lado, la demandada "B" alega que con fecha 05 de mayo del 2010, celebró un contrato de arrendamiento (fojas 43 y 44) con firmas legalizadas ante notario público con doña "F", propietaria del inmueble en ese entonces, y del cual se aprecia que el plazo de arrendamiento es de 6 años, el cual se</p>	<p><i>debe entenderse la norma, según el juez) Si cumple.</i></p> <p>3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. <i>(La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad).Si cumple.</i></p> <p>4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. <i>(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.</i></p> <p>5. Evidencia claridad <i>(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</i></p>											
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>inicia el 05 de mayo del 2010 y termina el 05 de mayo del 2016, tratando de justificar de esta manera su posesión sobre el inmueble sub litis; sin embargo, con posterioridad a este contrato, el 23 de octubre del 2010, esto es cinco meses después del arrendamiento, el inmueble fue enajenado al demandante, quien con fecha 25 de abril del 2011, cursó carta notarial a la demandada solicitando la entrega del inmueble, en ejercicio de la facultad que le concede el artículo 1708 inciso 2 del Código Civil; sin embargo, conforme se ha dejado la demandada se ha negado firmar el cargo de recepción constancia notarial,. Por lo tanto, ante la enajenación del bien otorgado en arrendamiento no inscrito, conforme a nuestro Sistema Jurídico que acoge el principio romano “<i>emptio tollit locatum</i>”, esto es, la venta rompe el arrendamiento a menos que el adquirente se obligue o decida respetarlo, en virtud del principio de relatividad de los contratos, contenido en el artículo 1363 del mismo Código acotado; por lo se concluye que, a partir de ese momento contractual de compraventa a favor del demandante, con el aviso notarial y requerimiento de entrega, el título que eventualmente justificaba la posesión de la demandada ha fenecido, deviniendo ésta en ocupante precaria.</p> <p><u>SEXTO:</u> Este criterio ha sido asumido por la Sala Civil</p>	<p>vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).</p> <p>Si cumple.</p>										
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>Permanente de la Corte Suprema de Justicia la Republica, tal como se aprecia de la Casación N° 2165-2009-Lima, su fecha 12 de noviembre del 2009, al señalar que: “(...) <i>es de tenerse en cuenta que efectivamente los juzgadores dejaron de aplicar lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil, en razón a que el contrato de arrendamiento de los demandados concluyó cuando la nueva adquirente del bien arrendado manifestó a los arrendatarios su voluntad de no respetar el contrato mediante el instrumento obrante a fojas trece; por consiguiente los demandados ya no ostentaban título alguno que justifique la posesión del predio por haber fenecido, convirtiéndolos en ocupantes precarios, facultando a la demandante a solicitar la devolución del bien mediante la presente acción judicial de desalojo por ocupación precaria (...)</i>”.</p> <p>SÉTIMO: En este contexto, con la calificación jurídica precedente, concluimos que, se configura claramente la hipótesis de la posesión precaria que regula el artículo 911 del Código Civil; pues la demandada “B”, carece de título (derecho) que justifique su posesión en el bien sub materia; por ende, al no haber existido ni existir relación jurídica contractual que vincule a la demandada con la parte demandante, nada justifica la protección de una situación que resulta siendo contraria a la</p>										
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p><i>finalidad</i> del ordenamiento jurídico, como es la situación de ocupante precaria; más aún si como en este caso, se trata del derecho de propiedad debidamente acreditado por la parte actora, que amerita protección de tutela jurisdiccional efectiva frente a la ocupación indebida por la parte demandada, quien le está privando de ejercer plenamente los atributos del derecho real por excelencia que nuestro Sistema Jurídico reconoce a quien ostenta actualmente el derecho a la propiedad, conforme a lo previsto por el artículo 923 del Código Civil, concordante con el artículo 70 de la Constitución Política.</p> <p>OCTAVO: En lo concerniente, a la apelación de la Resolución N° SEIS, respecto a la denuncia civil desestimada a la demandada, el artículo 102° del Código Procesal Civil establece que, el demandado que considere que otra persona, además de él o en su lugar, tiene alguna obligación o responsabilidad en el derecho discutido debe denunciarlo indicando su nombre y domicilio, a fin de que se le notifique del inicio del proceso. Asumiendo un criterio amplio de interpretación de esta norma, advertimos que, en esencia, la <i>finalidad</i> de la misma se orienta a que cualquiera de las partes esté en posibilidad de pedir al Juez que se dé noticia [notifique] al tercero para que tome conocimiento sobre la existencia del proceso, a fin de que, si lo</p>										
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>considera pertinente a sus derechos o intereses, intervenga en el mismo, en la medida que los efectos de la sentencia podrían afectarlo, al margen de que finalmente decida participar o no en él⁵.</p> <p>NOVENO: En el caso propuesto, la denuncia civil formulada por doña "B", no resulta razonable, toda vez que la anterior propietaria, doña "F", enajenó el inmueble materia de litis al actual demandante, quien acogiéndose a la Ley pretende el desalojo de la ocupante precaria para que se le entregue y tome posesión del inmueble de su propiedad. Por lo tanto, no corresponde disponer la intervención de la persona que a sabiendas de los efectos de la compraventa ha enajenado el inmueble también en ejercicio de su derecho; siendo así, la sentencia que se expida no afectará sus derechos e intereses. Además, resulta distinto los efectos que se puedan generar entre la que primero aparece como arrendadora a favor de la demandada, luego como vendedora del mismo inmueble a favor de la parte demandante; de lo que se infiere que la arrendataria fallida tiene a salvo su derecho establecido en el artículo 1709 del Código Civil, en otro proceso y no a través del proceso de desalojo, con una pretendida denuncia civil; máxime si resulta</p>											
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>extraño que el referido contrato de arrendamiento otorgado por la anterior propietaria del bien haya sido celebrado sólo cinco meses antes del contrato de compraventa definitiva a favor de la parte demandante, y que el plazo de duración del mismo alquiler a favor de la demandada aparezca estipulado hasta el 2016. En tal sentido, la resolución que declara improcedente la denuncia civil planteada por la demandada debe ser confirmada.</p> <p><u>DECIMO:</u> Por lo demás, los argumentos de la demandada en su recurso impugnatorio, no logran desvirtuar las apreciaciones emitidas y los fundamentos del Juzgador de Primera Instancia, de los cuales participa este Superior Colegiado, al carecer la apelación de sustento fáctico y jurídico; por lo tanto, la decisión de fondo impugnada constituye una consecuencia lógica, razonable y jurídica para la materia controvertida propuesta en autos, ajustándose a las garantías de observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, contenidas en el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política; por lo que la sentencia venida en grado debe ser confirmada</p> <p>Por estas consideraciones, la Primera Sala Civil, de conformidad con las normas invocadas,</p>										
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: expediente N°0 2250-2011-0-1601-JR-CI-07

LECTURA. El cuadro 5, revela que la calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia fue de rango: muy alta. Se derivó de la calidad de la motivación de los hechos, y la motivación del derecho, que fueron ambas de rango muy alta.

Cuadro 6: calidad de la parte resolutive de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; con énfasis en la calidad de la aplicación del principio de congruencia y de la descripción de la decisión

Parte resolutive de la sentencia de segunda instancia	Evidencia empírica	Parámetros	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]						
Aplicación del Principio de Congruencia	<p>RESUELVE:</p> <p>1. CONFIRMAR el auto apelado contenido en la resolución número SEIS, de fecha siete de septiembre del año dos mil once, que declara IMPROCEDENTE la denuncia civil interpuesta por la demandada "B", contra "F".</p> <p>2. CONFIRMAR la sentencia apelada contenida en la resolución número NUEVE, de fecha doce de octubre del año dos mil once, que declara FUNDADA la demanda de fojas diecinueve a veintitrés, subsanada por escrito de fojas veintinueve, interpuesta por don "A" contra "B", sobre Desalojo por Ocupación Precaria; en consecuencia</p>	<p>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/ o los fines de la consulta. <i>(Es completa)</i> 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)/<i>Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado</i>. Si cumple</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas 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.</p>				X												

	<p>ORDENA que la demandada desocupe y entregue el inmueble ubicado en jirón Junín número setecientos ochenta y siete, del Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad; con lo demás que contiene. Notifíquese a las partes conforme a ley; y los devolvieron al Juzgado de origen. Ponente: Señor Juez Superior Titular Dr. G.</p>	<p>No cumple 5. Evidencian claridad (<i>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</i>). Si cumple.</p>										8	
<p style="text-align: center;">Descripción de la decisión</p>	<p>S.S. “G”. “H”. “T” “K”</p>	<p>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. Evidencia claridad: <i>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</i></p>			X								

		<i>ofrecidas. Si cumple</i>												
--	--	-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07

LECTURA. El cuadro 6, revela que la calidad de la parte resolutive de la sentencia de segunda instancia fue de rango alta. Se derivó de la calidad de la aplicación del principio de congruencia, y la descripción de la decisión, que fueron ambas de rango alta.

Cuadro 7: calidad de la sentencia de primera instancia sobre 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	Parte expositiva	Introducción				X		8	[9 - 10]	Muy alta						37	
										[7 - 8]							Alta
		Postura de las partes				X				[5 - 6]							Mediana
										[3 - 4]							Baja
										[1 - 2]							Muy baja
	Parte considerativa	Motivación de los hechos	2	4	6	8	10	20		[17 - 20]							Muy alta
							X			[13 - 16]							Alta
		Motivación del derecho					X			[9- 12]							Mediana
										[5 -8]							Baja
	Parte resolutive	Aplicación del Principio de congruencia	1	2	3	4	5	9		[17 - 20]							Muy alta
						X				[13 - 16]							Alta
		Descripción de la decisión					X			[9 - 10]							Muy alta
										[7 - 8]							Alta
									[5 - 6]	Mediana							
							[3 - 4]	Baja									

									[1 - 2]	Muy baja					
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	----------	--	--	--	--	--

Fuente: expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07

LECTURA. El cuadro 7, revela que la calidad de la sentencia de primera instancia sobre desalojo por ocupación precaria; según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales fue de rango **muy alta**. Se derivó de la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutive que fueron: **alta, muy alta y muy alta**, respectivamente.

Cuadro 8: calidad de la sentencia de segunda instancia sobre 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 Segunda 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	Parte expositiva	Introducción			X			7	[9 - 10]	Muy alta					35
									[7 - 8]	Alta					
		Postura de las partes				X			[5 - 6]	Mediana					
									[3 - 4]	Baja					
									[1 - 2]	Muy baja					
	Parte considerativa	Motivación de los hechos	2	4	6	8	10	20	[17 - 20]	Muy alta					
							X		[13 - 16]	Alta					
		Motivación del derecho					X		[9- 12]	Mediana					
							X		[5 -8]	Baja					
	Parte resolutive	Aplicación del Principio de congruencia	1	2	3	4	5	8	[1 - 4]	Muy baja					
						X			[9 - 10]	Muy alta					
		Descripción de la decisión				X			[7 - 8]	Alta					
							X		[5 - 6]	Mediana					
				X		[3 - 4]	Baja								

									[1 - 2]	Muy baja					
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	----------	--	--	--	--	--

Fuente: expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07

LECTURA. El cuadro 8, revela que la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria; según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales fue de rango **muy alta**. Se derivó de la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutive que fueron: **alta, muy alta y alta**, respectivamente.

5.2. Análisis de los resultados

Conforme a los resultados en la presente investigación se determinó que la calidad de las sentencias de primera y de segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, en el expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07, perteneciente al Distrito Judicial de la Libertad - Trujillo, fueron ambas de calidad muy alta y muy alta, (ver cuadro 7 y 8), esto fue estrictamente en aplicación de la metodología diseñada en el presente estudio, donde el instrumento de recojo de datos fue la lista de cotejo (ver anexo 3).

En relación a la primera sentencia, los datos recolectados y su organización conforme a los procedimientos establecidos (ver anexo 4) se determinó que su calidad fue muy alta, porque la calidad de sus componentes, estos fueron la parte expositiva, considerativa y resolutive, también fueron de alta, muy alta y muy alta calidad respectivamente. Corresponde precisar que alcanzó un valor de 37 por ello se le ubico en el rango de [33-40] por lo que su calificación cualitativa fue de muy alta calidad, sin embargo destaca en este hallazgo que se omitieron algunos indicadores: no cumple de la **introducción** el indicador 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 y de la **postura de las partes** no cumple el indicador 4. Explicita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto de los cuales se va resolver (de la parte expositiva); asimismo cumple con los 10 indicadores de calidad de la **motivación de hecho y motivación de derecho** (de la parte considerativa) y no cumple de la **aplicación del principio de congruencia** el indicador 4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente y de **descripción de la decisión** cumple todos los indicadores (de la parte resolutive).

Asimismo, jurídicamente es una sentencia que frente a la pretensión planteada en la demanda que fue desalojo por ocupación precaria, respondió en todos sus extremos a

la parte demandante, por cuanto en la sentencia se declara fundada su pretensión , Destaca en esta sentencia que al margen que se hayan omitido algunos indicadores, en el fondo si amparó la demanda planteada, aunque se recomendaría mayor cuidado en su elaboración, porque de haberse consignado los demás indicadores le hubiera dado mayor completitud y sería de fácil entendimiento por el justiciable con interés en los resultados del proceso.

Esto significa entonces, que en la sentencia de primera instancia, se vulneró el principio de congruencia, debido a que él juez se pronunció sobre la pretensión planteada por el demandante, mas no por lo absuelto por el demandado en su contestación de la demanda en cuanto a incluir a la anterior propietaria en el proceso interponiendo denuncia civil, en este sentido corresponde indicar que el principio de congruencia consiste en: el juez debe fundamentar su decisión en lo alegado por las partes, sin extenderse, es también obligación del magistrado pronunciarse sobre los puntos controvertidos y las alegaciones efectuadas por los justiciables en la etapa postularia e impugnatoria (Rioja, 2009).

Para mayor abundamiento, como es conocido, toda sentencia debe cumplir con determinados requisitos de acuerdo al principio de congruencia, el cual tiene dos facetas una externa y otra interna: en el primero señala que toda sentencia debe ser coherente con la pretensión planteada, las pruebas aportadas y las manifestaciones expresadas por las partes durante todo el proceso y el segundo señala que ha de cumplirse siempre que esta no tenga manifestaciones contradictorias entre sí (Rioja, 2017).

La sentencia también revela claridad, porque no fue elaborado usando términos complejos, por el contrario es de fácil comprensión conforme sugiere León (2008), también se puede decir que es una sentencia que mostro la aplicación del principio de motivación, que consiste en expresar las razones de hecho y de derecho, conforme lo ordena la Constitución (Chanamé, 2009).

En cuanto a la sentencia de segunda instancia los datos recolectados y su

organización conforme a los procedimientos establecidos (ver anexo 4) también, determinó que su calidad fue muy alta, porque, en similar situación que la anterior, la calidad de sus componentes, estos fueron la parte expositiva, considerativa y resolutive, también fueron de alta, muy alta y alta calidad respectivamente. Alcanzo el valor de 35 lo cual permito ubicarlo en el rango de muy alta calidad, conforme se ha previsto en el presente trabajo en el sentido que si el valor se ubica dentro de este rango: [33-40] sería calificado como muy alta.

Examinando la sentencia en mención, puede afirmarse que si bien es la opinión de confirmar las sentencia de primera instancia, lo que cabe resaltar es en primer lugar, que revela en su contenido los tramites efectuados en segunda instancia, lo cual le da coherencia, no solo dice que apelaron, sino que especifica quien apelo, qué solicito, (ver anexo 1 sentencia de segunda instancia) asimismo, tiene su propia fundamentación, no es una sentencia que se basa en los fundamentos de la sentencia de primera, por el contrario los jueces revisores dejan evidencias que si examinaron la primera sentencia, y aunque fueron de la misma opinión cada instancia expreso sus propios fundamentos, conforme ordena la norma prevista en el artículo 12 de la Ley orgánica del Poder Judicial.

Corresponde destacar que si bien, en ambas instancias prácticamente le dieron la razón, a la parte demandante, lo relevante es que los jueces aplicaron lo que estrictamente decía precedente vinculante Casación N°2165-2009-Lima de fecha 12NOV2009, al señalar que: (...) es de tenerse en cuenta que efectivamente los juzgadores dejaron de aplicar lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil, en razón a que el contrato de arrendamiento de los demandados concluyo cuando la nueva adquirente del bien arrendado manifestó a los arrendatarios su voluntad de no respetar el, por consiguiente los demandados ya no ostentaban título alguno que justifique su posesión del predio por haber fenecido, convirtiéndolos en ocupantes precarios, facultando a la demandante a solicitar la devolución del bien, de igual manera cumple lo referido por León (2008) porque es de fácil entendimiento para los receptores de la sentencia, asimismo se cumple lo referido por Zavaleta (2017) la motivación es un conjunto de razonamiento de hecho y derecho que sirve para

decidir al juez.

Del mismo modo, de acuerdo a la calificación jurídica precedente, se puede concluir que se configura claramente lo dispuesto en la hipótesis o supuesto de la posesión precaria; debido a que la parte demandada carece de título, que justifique su posesión del bien, configurando lo mencionado según Torres (s.f.) analizando el artículo 911 del Código Civil Peruano, existen dos supuestos de ocupante precario, según detalla: 1). Ausencia de título. Se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno, por ejemplo, el que entra clandestinamente en la posesión, el usurpador, el ladrón, el hurtador; y 2). Título fenecido. El título fenecce por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutorios, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, etc. En general, el título queda extinguido en todo caso de ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió la posesión del bien.

VI. CONCLUSIONES

Concluyendo el estudio se puede afirmar lo siguiente:

Como quiera que el objetivo fue determinar la calidad de las sentencia de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, en el expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07, perteneciente al Distrito Judicial de la Libertad - Trujillo, esto fue de acuerdo a los parámetros establecidos en el presente estudio (ver instrumento de recojo de datos anexo N° 3), en esta etapa de la investigación y luego de aplicar la metodología se arribó a la siguiente conclusión: que la calidad de la primera y segunda sentencia fue muy alta; ya que ambas se ubicaron en el rango de muy alta; por lo tanto la hipótesis se confirmó.

Respecto a la primera sentencia: su calidad fue muy alta, y se derivó de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive que alcanzaron la calidad alta, muy alta y muy alta, respectivamente. Jurídicamente en primera instancia se declaró fundada la pretensión del demandante (Desalojo por ocupación precaria), por los fundamentos en dicho documento que exponen.

Por su parte la sentencia de segunda instancia su calidad fue muy alta, y se derivó de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, que alcanzaron la calidad de alta, muy alta y alta, respectivamente. Jurídicamente, se confirmó el fallo de la sentencia de primera instancia, en consecuencia se concluyó el contrato de arrendamiento, debido a que el nuevo adquirente del bien inmueble manifestó su voluntad de no respetar el contrato celebrado entre la demandada en calidad de arrendataria y la anterior propietaria en calidad de arrendadora, en consecuencia fenece el título, lo que la convierte en ocupante precaria, ya que no contaba con justo título que justifique la posesión del bien materia de Litis, asimismo ordenan desocupe y entregue el predio al demandante.

Corresponde destacar que las características del proceso del cual surgieron ambas sentencias fue la siguiente: en la unidad de análisis (expediente) se detectó que fueron las siguientes: proceso civil, tramitado en vía sumarísima, cuya pretensión fue

desalojo por ocupación precaria, ofreció el demandante como medios probatorios: carta notarial, actas de inasistencia a conciliación, copia literal de dominio y carta notarial de la demandada, por su parte la demandada al absolver la demanda, expreso que: su posesión era con justo título ya que obedecía al contrato de arrendamiento, celebrado entre la demandada y la anterior propietaria, lo que hizo saber al demandante con carta notarial, luego del trámite respectivo la decisión en primera instancia, fue: fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, para que en plazo de seis días desocupe y entregue el predio con costas y costos a favor de la parte vencedora, bajo apercibimiento de lanzamiento; al respecto fue la parte demandada quien impugno la sentencia de primera instancia, en dicho escrito su pedido fue: comparecer al proceso a la anterior propietaria mediante denuncia civil y justificar su posesión, por lo que en segunda instancia se observa que la decisión fue: declarar improcedente la denuncia civil y confirmar la sentencia de primera instancia.

Finalmente a modo de recomendación se sugiere, que al interior del proceso existen otras variables para investigar, dado que sería conveniente no solo referirse al estudio de la calidad de las sentencias, sino también sería bueno examinar la calidad de la demanda y de la contestación, asimismo, también la calidad del principio de motivación, es lo que se sugiere, en todo caso sería cuestión de expertos elegir qué temas adicionales se podría investigar.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Abad, S. y Morales, J. (2005). *El derecho de acceso a la información pública – Privacidad de la intimidad personal y familiar*. En: Gaceta Jurídica. La Constitución Comentada. Análisis artículo por artículo. Obra colectiva escrita por 117 autores destacados del País. (pp.81-116). T-I. (1ª ed.). Lima, Perú: autor.

Alzamora, M. (s.f.). *Derecho Procesal Civil. Teoría General del Proceso*. Lima, Perú: EDDILI

Anónimo, (19 de junio de 2015). *Definición de derecho real*. Recuperado de: <http://conceptodefinicion.de/derecho-real/>

Arteaga, M. (13 de febrero de 2012). *Derecho civil*. Recuperado de: <http://www.monografias.com/trabajos10/civil/civil.shtml>

Cajas, W. (2011). *Código Civil y otras disposiciones legales*. Lima, Perú: RODHAS.

Campos, W. (2010). *Apuntes de Metodología de la Investigación Científica*. Magister SAC. Consultores Asociados. Recuperado de: <http://erp.uladech.edu.pe/archivos/03/03012/archivo/001287/2822/00128720130424050221.pdf>

C.S.J. (2014). *Casación N° 4021. Corte Suprema de Justicia*. Del Santa. El peruano.

03/03/2016, p. 75616.

Casal, J. y Mateu, E. (2003). *En Rev. Epidem. Med. Prev. 1: 3-7. Tipos de Muestreo.* CReSA. Centre de Recerca en Sanitat Animal / Dep. Sanitat i Anatomia Animals, Universitat Autònoma de Barcelona, 08193-Bellaterra, Barcelona. Recuperado en: <http://minnie.uab.es/~veteri/21216/TiposMuestreo1.pdf>

Castillo, M. (2009). *Desalojo por Ocupación Precaria [Tesis para optar el grado postgrado].* Recuperado de: <http://catedrajudicial.blogspot.pe/2008/05/vencimiento-del-plazo-del-contrato.html>

Castillo, Y. (s.f.). *La propiedad inmueble.* Recuperado de: <http://www.monografias.com/trabajos105/de-propiedad-inmueble/de-propiedad-inmueble3.shtml>

Castro, J. (4 de marzo de 2016). *El arrendamiento en el Perú.* Recuperado de: <http://jorgeluiscastrovillacortaabogados.blogspot.pe/2016/03/el-arrendamiento-en-el-peru.html>

Celestino, J. (2015). *Contratos en el código civil Perú.* Recuperado de: <https://es.slideshare.net/maximoedilbertohuayancahernandez/contratos-en-el-codigo-civil-peru>

Centty, D. (2006). *Manual Metodológico para el Investigador Científico.* Facultad de

Economía de la U.N.S.A. (s. ed.). Arequipa: Nuevo Mundo Investigadores & Consultores. Recuperado de: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2010e/816/UNIDADES%20DE%20ANALISIS.htm>

Chanamé, R. (2009). *Comentarios a la Constitución* (4a. ed.) Lima, Perú: Jurista Editores.

Chávez, M. (2008). *Proceso de desalojo por vencimiento de contrato*. [Tesis para optar el grado]. Recuperado de: http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:GIpQ3dv9CNAJ:cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/cybertesis/3138/1/Chavez_mj.pdf+&cd=7&hl=es-419&ct=clnk&gl=pe

Cusi, A. (14 de septiembre del 2013). *Proceso sumarísimo [Esquema]-Andrés Cusi Arredondo*. Recuperado de: <http://andrescusi.blogspot.pe/2013/09/proceso-sumarisimo-esquema-andres-cusi.html>

Cusi, A. (20 de diciembre de 2015). *Derechos reales principales-Andrés Cusi Arredondo*. Recuperado de: <http://andrescusi.blogspot.pe/2015/12/derechos-reales-principales-andres-cusi.html>

Cusi, A. (06 de setiembre de 2015). *La posesión-Andrés Cusi Arredondo*. Recuperado de: <http://andrescusi.blogspot.pe/2015/09/la-posesion-andres-cusi-arredondo.html>

Cruz, C. (29 de abril de 2014). *Supuestos para ocupante precario-Corte superior de justicia la Libertad* Recuperado de: <http://pjlalibertad.pe/portal/supuestos-para-ocupante-precario/>

Diccionario de la lengua española. (s.f.). *Rango. [en línea]. En portal wordreference.* Recuperado de: <http://www.wordreference.com/definicion/rango>

Enciclopedia jurídica. (2014). *Contrato.* Recuperado de: <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/contrato/contrato.htm>

Expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07, del Distrito Judicial de la Libertad – Trujillo – Perú

Franciskovic, B. (s/f). *La sentencia arbitraria por falta de motivación en los hechos y el derecho.* Perú. Recuperado de: http://www.usmp.edu.pe/derecho/instituto/revista/articulos/la_sentencia_arbitraria_por_falta_de_motivacion_en_los_hechos_y_el_derecho.pdf

Gallo, J. (2005). *Fuentes formales del derecho.* Recuperado de: <http://www.monografias.com/trabajos22/fuentes-del-derecho/fuentes-del-derecho.shtml>

García, L. y Vicuña, M. (2014). *Elementos de la sana crítica en el proceso civil.* (Tesis Universidad Simón Bolívar-Barranquilla Colombia). Recuperado de:

<http://revistas.unisimon.edu.co/index.php/justicia/article/view/823/811>

Gonzales, B. Sandoval, M. y Ramírez, L. (03 de marzo del 2014). *Unidad 19. Sentencia y Cosa Juzgada*. Recuperado de: <https://www.slideshare.net/claseslicenciatura/unidad-19-sentencia-y-cosa-juzgada>

Gonzales, G. (2017). *Propiedad y sus instrumentos de defensa*. Lima, Perú: Instituto Pacifico

Guerrero, C. (s/f). *La administración de justicia en el Perú*. Recuperado de: <http://fguerrerochavez.galeon.com/>

Gutiérrez, G. (2011). *¿El adquirente de inmueble arrendado está obligado a respetar el previo contrato de arrendamiento suscrito entre el primigenio propietario y el arrendatario? ¿El adquirente se subroga en los derechos del primigenio propietario y la sola transmisión de propiedad deja sin efecto el arrendamiento?*. Recuperado de: <http://geraldogutierrez.blogspot.pe/2011/09/el-adquirente-de-inmueble-arrendado.html>

Gutiérrez, C. (2015). *La justicia en el Perú*. Lima, Perú: Jurista

Hernández, R. Fernández, C. y Batista, P. (2010). *Metodología de la Investigación*. (5ª ed.). México: Mc Graw Hill

Jurista Editores (2016). *Código Civil del Perú*. Lima, Perú: Jurista Editores

Jurista Editores (2016). *Código Procesal Civil del Perú*. Lima, Perú: Jurista Editores

Jurista Editores (2016). *Constitución política del Perú*. Lima, Perú: Jurista Editores

Lazo, L. (29 de mayo de 2013). *Medios probatorios en el proceso civil Peruano-Derecho civil y procesal civil Perú*. Recuperado de: http://luisernestolazom.blogspot.pe/2013/05/medios-probatorios-en-el-proceso-civil_29.html

Lenise, M., Quelopana, A., Compean, L. y Reséndiz, E. (2008). *El diseño en la investigación cualitativa*. En: Lenise Do Prado, M., De Souza, M. y Carraro, T. *Investigación cualitativa en enfermería: contexto y bases conceptuales*. Serie PALTEX Salud y Sociedad 2000 N° 9. (pp.87-100). Washington: Organización Panamericana de la Salud

León, R. (2008). *Manual de Redacción de Resoluciones Judiciales*. Lima.: Academia de la Magistratura (AMAG). Recuperado de https://www.google.com.pe/search?ei=m_p8WvjUK4WO5wKVwJfgCw&q=leon+2008+manual+de+las+resoluciones+judiciales&oq=leon+2008+manual+de+las+resoluciones+judiciales&gs_l=psy-ab.3..33i21k1.3726.15856.0.16213.44.39.0.0.0.0.641.5720.0j1j15j3j1j1.21.0..0...1c.1.64.psy-ab..23.18.4456...0j0i22i30k1j33i22i29i30k1j33i160k1.0.rm2zdBi6VrU

Lex Jurídica (2012). *Diccionario Jurídico On Line*. Recuperado de:
<http://www.lexjurídica.com/diccionario.php>

Machicado, J. (2014) *Derechos reales*. Recuperado de:
<https://jorgemachicado.blogspot.pe/2014/09/ddrr.html>

Mejía, J. (2004). *Sobre la Investigación Cualitativa. Nuevos Conceptos y campos de desarrollo*. Recuperado de:
http://www.sisbib.unmsm.edu.pe/BibVirtualData/publicaciones/inv_sociales/N13_2004/a15.pdf

Muñoz, D. (2014). *Constructos propuestos por la asesora del trabajo de investigación en el IV Taller de Investigación-Grupo-B-Sede-Central*.
Chimbote, Perú: ULADECH Católica

Ñaupas, H.; Mejía, E.; Novoa, E. y Villagómez, A. (2013). *Metodología de la Investigación Científica y Elaboración de Tesis*. (3ª ed.). Lima – Perú: Centro de Producción Editorial e Imprenta de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Ordoñez, I. (2016). *Administración de Justicia en España, siete problemas de la justicia española*. Recuperado de:
<http://www.forumlibertas.com/author/isabel-ordonez/>.

Ortiz, I. (2010). *El derecho de propiedad y la posesión informal*. Recuperado de:

[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/24EBD5646B3E73F605257C1C0061808F/\\$FILE/Derecho_de_Propiedad_informal.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/24EBD5646B3E73F605257C1C0061808F/$FILE/Derecho_de_Propiedad_informal.pdf)

Osorio, M. (2003). *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Guatemala: DATASCAN SA.

Ossorio, M. (1996). *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. (26° ed.) Buenos Aires, Argentina: Heliasta

Oviedo, L. (2008). *Fijación de los puntos controvertidos*. Recuperado de: <http://catedrajudicial.blogspot.pe/2008/09/fijacin-de-puntos-controvertidos.html>

Parra, A (2017). *Problemas en la administración de la justicia en Cochabamba – Bolivia*. Recuperado de: <http://www.lostiempos.com/actualidad/nacional/20170806/problemas-administracion-justicia-cochabamba>

Pastrana, F. (2017). *La propiedad y sus atributos desde el derecho civil*. Recuperado de: <http://legis.pe/la-propiedad-atributos-desde-derecho-civil/>

Pérez, J. y Gardey, A. (2014). *Definición de inmueble*. Recuperado de: <https://definicion.de/inmueble/>

Pinto, A (26 de mayo 2011). *Proceso de desalojo*. Recuperado de:

<http://pintoarce.blogspot.pe/2011/05/proceso-de-desalojo.html>

Poder Judicial (2013). *Diccionario jurídico [en línea]. En, Portal del Poder Judicial.*
Recuperado de:
<http://historico.pj.gob.pe/servicios/diccionario/diccionario.asp>

Ponds, M. (2013). *Las garantías constitucionales del proceso y el derecho constitucional procesal.* Recuperado de:
<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/7/3384/10.pdf>

Pozo, J. (2015). *Defensa de la posesión.* Lima, Perú: Instituto pacífico

Priori, G. (18 de diciembre 2014). *Partes y terceros en el proceso civil Peruano.*
Gaceta civil y Procesal civil. Recuperado de:
http://www.academia.edu/11447570/Partes_y_terceros_en_el_proceso_civil_peruano

Quiroga, A. (s.f.). *Relaciones entre los sujetos procesales (Parte, jueces y abogados).* Recuperado de: Quisbert, E. (2009). Sujetos y partes procesales.
Apuntes jurídicos. Recuperado de:
<https://jorgemachicado.blogspot.pe/2009/11/spp.html>

Quisbert, E. (2010). *La Audiencia [Mensaje en blog].* Recuperado de:
<https://jorgemachicado.blogspot.pe/2009/12/dpc27.html>

Ramos, J. (15 de julio de 2013). *El proceso sumarísimo*. Recuperado de:
<http://institutorambell2.blogspot.pe/2013/07/el-proceso-sumarisimo.html>

Ramos, J. (03 de marzo de 2013). *Los medios impugnatorios*. Recuperado de:
<http://institutorambell2.blogspot.pe/2013/03/los-medios-impugnatorios.html>

Ramos, J. (13 de enero del 2013). *Los principios procesales en el proceso civil peruano*. Recuperado de: http://institutorambell.blogspot.pe/2013/01/los-principios-procesales-en-el-proceso_13.html

Real Academia de la Lengua Española. (2011); *Diccionario de la lengua española*. (22^a. ed.). Recuperado de: <http://lema.rae.es/drae/>

Rioja, A. (2009) *La congruencia procesal*. Recuperado de:
<http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/11/23/el-principio-de-congruencia-procesal/>

Rioja, A. (31 de marzo de 2010). *La congruencia procesal*. Recuperado de:
<http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2010/03/31/la-congruencia-procesal-2/>

Rioja, A. (10 de septiembre de 2013). *Medios impugnatorios*. Recuperado de:
<http://andrescusi.blogspot.pe/2013/09/medios-impugnatorios-derecho-procesal.html>

- Rioja, A. (02 de febrero del 2017). *El derecho probatorio en el sistema peruano*. *Legis.pe* Recuperado de: <http://legis.pe/el-derecho-probatorio-en-el-sistema-procesal-peruano/>
- Rioja, A. (12 de septiembre del 2017). *La pretensión como elemento de la demanda civil*. Recuperado de: <http://legis.pe/pretension-demanda-civil/>
- Rioja, A. (31 de octubre de 2017). *La sentencia en el proceso civil. Un breve repaso de su naturaleza, clases, requisitos y sus partes* Recuperado de: <http://legis.pe/sentencia-proceso-civil-naturaleza-clases-requisitos-partes/>
- Rudolph, G. (2017). *El principal problema de Argentina es la corrupción de la policía y la Justicia*. Recuperado de: <https://www.infobae.com/politica/2017/08/02/rudolph-giuliani-el-principal-problema-de-argentina-es-la-corrupcion-de-la-policia-y-la-justicia/>.
- Rufino, T. (2015). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, en el expediente n° 05051-2010-0-3101-JR-CI-01 del Distrito Judicial de Piura* Sullana. Sullana, Piura. Universidad Uladech Católica. Recuperado de: <http://repositorio.uladech.edu.pe/handle/123456789/476>
- Sence – *Ministerio del Trabajo y Previsión Social (s.f). Instrumentos de evaluación. Gobierno de Chile*. Recuperado de: http://www.sence.cl/601/articles-4777_recurso_10.pdf

Supo, J. (2012). *Seminarios de investigación científica. Tipos de investigación*. Recuperado de <http://seminariosdeinvestigacion.com/tipos-de-investigacion/>

Torres, A. (2009). *Posesión precaria*. Aníbal Torres Vásquez. Recuperado de: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/11/03/posesion-precaria-anibal-torres-vasques/>

Torres, A. (s.f.). *Posesión precaria*. Recuperado de http://www.ettorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html

Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote. (2013). *Línea de Investigación de la Carrera Profesional de Derecho. Aprobada por Resolución N° 1496-2011- CUULADECH Católica*. Revisado Versión 3. Aprobada por el Docente metodólogo con código documento N° 000363289 – Trámite documentario. Nov. 07 del 2013 Registrada en: Repositorio de investigación del CADI. Nov. 07 del 2013

Universidad Nacional Abierta y a Distancia (s.f). 301404 - *Ingeniería de Software. Material Didáctico. Por la Calidad Educativa y la Equidad Social. Lección 31. Conceptos de calidad*. Recuperado de: http://datateca.unad.edu.co/contenidos/301404/301404_ContentadoEnLinea/leccin_31__conceptos_de_calidad.html

Valderrama, S. (s.f.). *Pasos para elaborar proyectos y tesis de investigación científica*. (1ª ed.). Lima, Perú: San Marcos

Vogt, I. (2015). *Partes o sujetos del proceso*. Recuperado de:
<https://es.slideshare.net/ivethvogt11/partes-o-sujetos-del-proceso>

Zarzosa, J. (2016). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, en el expediente n° 01091-2011-0-2501-JR-CI-05, del Distrito Judicial del Santa – Chimbote*. Universidad Uladech Católica. Recuperado de:
<http://repositorio.uladech.edu.pe/handle/123456789/1501>

Zavaleta, R. (2018). *El derecho a la debida motivación de resoluciones judiciales*. Recuperado de: <http://www.laultimaratio.com/14-derecho-penal/54-el-derecho-a-la-debida-motivacion-de-resoluciones-judiciales-peru>

Zumaeta (2008). *Derecho procesal civil*. Lima, Perú: Jurista Editores

**A
N
E
X
O
S**

Anexo 1. Evidencia empírica del objeto de estudio: sentencias

Sentencia de primera instancia.

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD
SÉTIMO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL**

EXPEDIENTE N° : N° 02250-2011
DEMANDANTE : “A”.
DEMANDADO : “B”.
MATERIA : DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA
JUEZ : Dr. C.
SECRETARIO : Dra. D.

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO NUEVE

Trujillo, doce de octubre del año dos mil once.

VISTOS; resulta de autos que por escrito de fojas 19 a 23, subsanado por escrito de fojas 29 don “A” interpone demanda contra “B” sobre Desalojo por Ocupación Precaria, a fin que desocupe y entregue el inmueble ubicado en jirón Junín N° 787 de la ciudad de Trujillo, distrito y provincia de Trujillo.

PARTE EXPOSITIVA:

5. En el escrito de demanda señala, entre otros hechos que mediante escritura pública de fecha 23 de octubre del 2010, conjuntamente con su esposa la señora “E”., adquirió de su anterior propietaria la señora “F” el inmueble materia de proceso, que se encuentra inscrito en la Ficha N° 11080210 del Registro de propiedad Inmueble, el cual la demandada lo ocupa en forma precaria, sin título que justifique su posesión; ampara su demanda en los demás hechos que expone y fundamentos jurídicos que invoca, así como ofrece medios probatorios.

6. Por resolución número dos de fojas 31 en la vía de proceso sumarísimo se corre traslado a la emplazada por el plazo de cinco días, quien fue debidamente notificada.
7. Por escrito de fojas 47 a 54, la demandada "B", contesta la demanda negando y contradiciendo la demanda solicita que se declare infundada, indicando fundamentalmente que ocupa el inmueble materia de proceso en la condición de inquilina, por la celebración de un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas ante el notario público entre su persona y "F", quien es la propietaria anterior, por lo que no es ocupante precaria, como afirma el demandante; ampara su contestación en los demás hechos que expone y fundamentos jurídicos que invoca, así como ofrece medios probatorios.
8. Por resolución número cuatro de fojas 56 se dio por contestada la demanda, por ofrecidos los medios probatorios por esta parte y se citó a las partes a la Audiencia Única, la que se realizó conforme a los términos del acta de fojas 86 a 87, quedando el proceso para sentencia.

PARTE CONSIDERATIVA:

PRIMERO: Que, la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configura su pretensión o, a quien los contradice alegando hechos nuevos, tal como lo exige el artículo 196 del Código Procesal Civil, de lo que se puede desprender que los medios probatorios para lograr su finalidad deben seguir un iter que implica en primer lugar, el ofrecimiento por parte de los justiciables; en segundo lugar, su admisión expresa por parte del Órgano Jurisdiccional en la audiencia correspondiente; y, por último, la valoración o actuación que de ellos valore el juzgador, esto es, la válida incorporación al proceso, la calificación y la adecuada producción de hechos que representan indiquen o eventualmente identifiquen el objeto de prueba, es decir la percepción judicial de los hechos fuente de la prueba; consecuentemente en todo proceso judicial debe cumplirse con las reglas de una adecuada actividad probatoria conforme se encuentra regulado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.-

SEGUNDO: Que, el demandante "A", pretende que la demandante "B", desocupe y entregue el inmueble de su propiedad ubicado entre el jirón Junín N° 787 de esta ciudad de Trujillo, distrito y provincia de Trujillo, por encontrarse ocupándolo en forma precaria.-

TERCERO: Que, de acuerdo al artículo 911 del Código Civil, ocupante precario es aquel que posee un bien sin tener título que justifique su posesión o cuando el que tenía ha fenecido; en otras palabras, ocupante precario, es aquél que posee un bien sin tener título que justifique su posesión o cuando el que tenía ha fenecido, correspondiendo al demandante acreditar en el proceso su titularidad sobre el bien, así como la ocupación del demandado, quién por su parte deberá acreditar la existencia de un título que justifique su posesión. En tal sentido, en los procesos seguidos sobre desalojo por ocupación precaria no se exige al demandado acreditar la propiedad sobre el inmueble, sino únicamente justificar su posesión y permanencia en el mismo en virtud a un título, la propiedad (tanto del dominio útil como directo), corresponde acreditarlo a quien reclama el inmueble como suyo, demostrando la demandada que posee título de arrendamiento.-

CUARTO: Que, con la Partida N° 11080210 de la Zona Registral V, Sede Trujillo, Oficina Registral Trujillo obrante de fojas 8 a 14, se acredita que el inmueble ubicado en Sección 1-B Jirón N° 783-787-791-795-797 esquina con Jirón Grau N° 701 de la ciudad de Trujillo, distrito y provincia de Trujillo, con un área de 29.74 m², dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas: por el frente, con el Jr. Junín con 3.875 metros lineales; por la izquierda, entrando con la sección 1, con 7.675 metros lineales; por la izquierda, con la sección 1-A con 7.675 metros lineales; y por el fondo, con la sección 1 con 3.875 metros lineales; es de propiedad de la sociedad conyugal del hoy demandante "A" con su señora esposa "E", por haberlo adquirido de sus anterior propietario "E", mediante escritura pública de compraventa de fecha 23 de octubre del 2010.-

QUINTO: Que, por su parte, la demandada doña "B", al contestar la demanda, afirma que no es ocupante precaria, que el inmueble lo ocupa en la condición de inquilina, en atención al contrato de arrendamiento para uso comercial de fecha 5 de mayo del 2010 suscrito con la propietaria de ese entonces doña "F", que viene a ser

también la vendedora de los demandantes; efectivamente, de fojas 43 a 44 corre el denominado "Contrato de Arrendamiento Para Uso Comercial" de fecha 5 de mayo del 2010, mediante el cual "F", arrienda a la hoy demandada "B", el inmueble ubicado en la calle Junín N° 787 de esta ciudad de Trujillo, por una renta mensual de US\$ 250.00 y por un período forzoso de 6 años, que se inicia el 5 de mayo del 2010 y termina el 5 de mayo del 2016, documento privado con fecha cierta dada la firmas legalizadas en la misma fecha de suscripción.-

SEXTO: Que, el hoy demandante ha adquirido el inmueble ubicado en la calle Junín N° 787 de esta ciudad de Trujillo, cuando se encontraba alquilado o arrendado a la demandada por parte de "F", quien es también la que vendió el bien al demandante; siendo así, cabe analizar, si la demandada es o no ocupante precario de dicho bien, producida por la enajenación del bien arrendado y que concluye recién en 5 de mayo del 2016.-

SÉTIMO: Que, en primer lugar, es necesario dejar establecido que, conforme lo establece el artículo 1363 del Código Civil, los contratos solo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos. Bajo el imperio de este dispositivo legal nadie está obligado a cumplir un contrato en el que no ha intervenido, ni puede surtir efecto, respecto de él, sus cláusulas, salvo mandato legal imperativo; por consiguiente, el contrato de arrendamiento –salvo que esté inscrito- solo vincula al arrendador y al arrendatario; no resulta válido, en principio, pretender hacer extensiva las cláusulas de dicho contrato a un tercero ajeno al vínculo contractual, aun cuando éste sea el propietario del bien objeto del arrendamiento, salvo que éste preste su consentimiento, en cuyo caso deja de ser tercero y se conecta directamente al contrato, sometiéndose a los acuerdos adoptados.

Comentando la norma sustantiva indicada en el párrafo precedente, don Manuel de la Puente y Lavalle, citando a Jorge Giorgi y a su obra "Teoría de las obligaciones", señala que pocos principios enseñados de forma tan acorde por los escritores y sancionados con tanta constancia por los legisladores, como la regla de que los contratos, es que éste solo tienen efecto entre los contratantes y no perjudican ni aprovechan a terceros; agrega que, al mismo tiempo son tan difíciles de comprender

y fáciles de tergiversarse⁶.

Siendo así, tratándose de bienes arrendados que son enajenados por el arrendador, es válido afirmar, en principio, que el nuevo dueño no se encuentra obligado a respetar el contrato celebrado entre el enajenante y su inquilino, salvo que el arrendamiento esté inscrito; en este caso, respecto de él, dicho contrato carece por completo de vigencia, pues si bien fue inicialmente válido, al producirse la enajenación del predio, sin que el adquirente preste su consentimiento o se haya comprometido a respetarlo, dicho arrendamiento concluyó; en consecuencia, el título (de arrendatario) que tenía el poseedor feneció. En estas condiciones, el acto de enajenación del predio arrendado, convierte al poseedor en precario. Siendo ésta la regla general.

Sin embargo, el artículo 1708 del Código Civil⁷, en su primer inciso, establece, dos excepciones, **primera**, si el arrendamiento se encuentra inscrito, el adquirente deberá respetar el contrato, asumiendo todos los derechos y obligaciones que le corresponden, en ese contrato, al arrendador. En este caso, la publicidad del registro constituye un efecto determinante en la vigencia del arrendamiento, aun después de la enajenación del predio arrendado; el adquirente asume, concientemente, la carga que pesa sobre el bien, no siéndole permitido, incluso, la alegación del desconocimiento de la existencia del asiento respectivo, en virtud del principio de publicidad que gozan los Registros, establecida en el artículo 2012 del Código Civil.

La **segunda**, (segunda parte del Inciso 2 del artículo 1708 del Código Civil), se presenta cuando el adquirente de un bien, con arrendamiento no inscrito, se obligó a respetar el contrato de arrendamiento. En este caso, al igual que en el anterior, el adquirente asume los derechos y obligaciones del arrendador.

Consecuentemente, *al margen de las excepciones* mencionadas, no existe ninguna posibilidad que el contrato de arrendamiento, celebrado entre el enajenante y su

⁶ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. "El contrato en general" Comentarios a la sección primera del Libro VII del Código Civil. Primera parte. Tomo II. Tercera edición. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial 1996. Pag. 104.

⁷ **Art. 1708 del Código Civil** señala: "En caso de enajenación del bien arrendado se procederá del siguiente modo: 1) Si el arrendamiento estuviere inscrito, el adquirente deberá respetar el contrato, quedando sustituido desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones del arrendador. 2) Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido. Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento si adquirió dicha obligación. 3) Tratándose de bienes muebles, el adquirente no está obligado a respetar el contrato si recibió su posesión de buena fe".

inquilino (hoy demandada), sea exigible al adquirente (hoy demandante) del bien; por consiguiente, no encontrándose inscrito el contrato de arrendamiento de fecha 5 de mayo del 2010, y no habiendo, el adquirente (hoy demandante), asumido la obligación de respetarlo, dicho arrendamiento quedó sin efecto, automáticamente, respecto de él, en virtud de la enajenación del bien, quedando el conductor del bien sin título alguno para poseer, *en razón de que, el que tenía feneció*, precisamente, por la citada enajenación. En este caso, *el poseedor, que conducía el bien a título de arrendatario, deviene en precario*, quedando expedito su derecho a la respectiva reclamación por concepto de indemnización por los daños que le hubiere causado la enajenación del bien, conforme lo establece el artículo 1709 del Código Civil, si lo cree conveniente.

De otro lado, cabe precisar que, la facultad conferida al adquirente (hoy demandante), en la primera parte del Inciso 2 del artículo 1708 del Código Civil, en el sentido de que él *puede* dar por concluido el arrendamiento si éste no está inscrito, está referido, en realidad, a la posibilidad que se le otorga para prestar su consentimiento al contrato y respetarlo, más no así al cumplimiento de alguna formalidad, como es el de remitir alguna comunicación al poseedor del predio, siendo suficiente la notificación con la demanda de desalojo, mediante la cual se le emplaza, en su condición de conductor del predio enajenado, con el objeto de que restituya al nuevo dueño el predio que ocupa.-

OCTAVO: Que, estando a las consideraciones expuestas y a los medios probatorios obrantes en autos y analizados conjuntamente, se concluye que la demandada se encuentra ocupando el bien sub materia en la condición de precaria, por cuanto el título de arrendatario que contaba, ha fenecido no solo porque su contrato de arrendamiento no ha sido inscrito en los Registros Públicos, sino también con la enajenación del bien a favor del demandante, quien en ningún momento ha manifestado conformidad respecto a dicho contrato de arrendamiento, por el contrario, mediante carta Notarial del 20 de abril del 2011 ha solicitado a la demandada que desocupe y entregue el bien inmueble de su propiedad; por lo que siendo así, la demanda debe ser amparada, en todos su extremos.-

NOVENO: Que, finalmente, estando a lo normado en el artículo 412 del Código

procesal Civil, debe condenarse a la parte demandada el pago de las costas y costos del proceso, por ser la parte vencida.-

PARTE RESOLUTIVA:

Por las consideraciones expuestas e impartiendo Justicia a Nombre de La Nación:

FALLA:

Declarando **FUNDADA** la demanda de fojas 19 a 23, subsanado por escrito de fojas 29 interpuesta por don "A", contra "B", sobre **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**.

ORDENO a la demandada para que, en el plazo de seis días, desocupe y entregue a la demandante, el inmueble ubicado en el Jirón Junín N° 787 de la ciudad de Trujillo, distrito y provincia de Trujillo, bajo apercibimiento de lanzamiento.

Con costas y costos del proceso a cargo de la parte demandada.

Consentida o ejecutoriada que sea esta resolución y fenecido el procedimiento **ARCHÍVESE** el expediente conforme a Ley.

Sentencia de segunda instancia.

***CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD
PRIMERA SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL***

EXP. N° 02250-2011 (7° Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo)

DEMANDANTE : "A".

DEMANDADO : "B".

MATERIA : DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA

RESOLUCIÓN NÚMERO QUINCE.-

SENTENCIA DE VISTA

En la ciudad de Trujillo a los doce días del mes de enero del año dos mil doce; la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad integrada por los Señores Magistrados: "G", Juez Superior Titular en calidad de Presidente de Sala; "H", Juez Superior Titular; y "I", Juez Superior Suplente que interviene por licencia de la señorita Jueza Superior Titular "J", actuando como secretaria "K"; producida la votación, emiten la siguiente resolución:

I.- MATERIA DEL RECURSO.

Vienen en grado dos resoluciones que son las que a continuación se indica. Mediante Resolución número siete, de fecha veintiuno de septiembre del dos mil once, se concedió apelación sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida a la demandada, respecto de la Resolución número **SEIS**, que declara **IMPROCEDENTE** la denuncia civil interpuesta por la demandada "B".

Asimismo, se trata del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número **NUEVE**, obrante en autos de folios noventa y cinco a ciento uno, su fecha doce de octubre del dos mil once, expedida por el Señor Juez del Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo, que declara **FUNDADA** la demanda interpuesta por don "A", contra "B", sobre Desalojo por Ocupación Precaria.

II.- FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN.-

Don "L", en calidad de abogado de la demandada "B", por escrito de folios setenta y ocho a ochenta, interpone recurso de apelación contra la Resolución número Seis; argumentando que: la anterior propietaria del inmueble sub litis, doña "F", ha celebrado con la demandada un contrato de arrendamiento con fecha 05 de mayo del 2010, en tal sentido, la citada vendedora debe responder sobre la situación real del inmueble, resultando necesaria su incorporación al proceso.

Asimismo, "L", también en calidad de apoderado de la demandada "B", por escrito de folios ciento dieciséis a ciento veintiuno, interpone recurso de apelación contra la sentencia; argumentando lo siguiente:

Con fecha 19 de agosto del 2011, la parte emplazada solicitó en el proceso que se tenga como denunciada civil contra a la anterior propietaria "F"; petición que fue declarada Improcedente por Resolución N° Seis de fecha 07 de septiembre del 2011, ante lo cual interpuso recurso de apelación de fecha 27 de septiembre del 2011, sin que hasta la fecha exista pronunciamiento de parte del Juzgado respecto a este acto, lo cual vulnera el principio contenido en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política.

No se ha tenido en cuenta que la demandada es poseedora legítima y con justo título del bien ubicado en Junín 787 de esta ciudad, en mérito a que con fecha 05 de mayo del 2010, se celebró un contrato de arrendamiento de fecha cierta con firmas legalizadas ante notario público entre la demandada "B", y "F", propietaria del bien en ese entonces, por tanto no procede el desalojo por ocupación precaria.

- d) Respecto a la carta notarial cursada con fecha 20 de abril del 2011, con la que solicita la entrega del inmueble y el pago de la suma de \$ 4200.00, por lo que

no se resuelve el contrato de arrendamiento o se solicita se deje sin efecto. Caso contrario es que el mismo demandante le entrega una declaración jurada dejando sin efecto la carta cursada, tal como se acredita con la declaración jurada de fecha 07 de mayo del 2011.

III. FUNDAMENTOS DEL COLEGIADO SUPERIOR PARA CONFIRMAR EL AUTO Y LA SENTENCIA:

PRIMERO: De conformidad con el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 139 inciso 3° de la Constitución Política del Estado: “*Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos e intereses, con sujeción a un debido proceso*”. El debido proceso tiene por finalidad asegurar y garantizar los derechos fundamentales consagrados en la Constitución, confiriendo a las partes justiciables la facultad de comparecer ante los organismos jurisdiccionales ejercitando su derecho de acción y contradicción, si fuera el caso, para obtener la tutela jurisdiccional efectiva de sus pretensiones procesales, a través de un procedimiento regular preestablecido, en el que se otorgue las garantías suficientes y razonables para ser oído, asegurar el libre ejercicio de su derecho de defensa, de ofrecer y actuar medios probatorios y obtener una sentencia imparcial de su juez natural que ponga fin al conflicto jurídico dentro de los plazos fijados en la ley procesal.

SEGUNDO: En el presente caso, del tenor de la demanda, se advierte que don “A”, acude al órgano jurisdiccional interponiendo demanda de *desalojo por ocupación precaria*, con la finalidad de que doña “B”, desocupe y entregue el inmueble ubicado en el Jirón Junín N° 787, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, así como en el fallo se ordena el pago de costas y costos que genere el presente proceso. Expone como principales argumentos de su demanda, que con fecha 23 de octubre del 2010, compró el inmueble sub litis de su anterior propietaria “F”, el mismo que se encuentra inscrito en la Zona Registral N° V – Sede Trujillo con el número de Partida Registral N° 11080210; sin embargo hasta la fecha de

accionar no ha tomado posesión del inmueble por estar ocupado por la demandada, pese a la carta notarial que se le cursó requiriéndole su entrega, de lo que ha hecho caso omiso.

TERCERO: En principio, según la doctrina jurisprudencial: la ocupación precaria a que se contrae el numeral 911 del Código Civil contempla dos hipótesis claramente diferenciables: i) la ocupación precaria *originaria*; y, ii) la ocupación precaria *derivada*. En el primer caso el poseedor nunca poseyó título que justifique su posesión, consecuentemente, le falta derecho para poseer, es el caso del usurpador, del que sustrae el bien, entre otros supuestos. En el segundo caso, se produce el fenecimiento del título, lo que genera la pérdida del derecho de posesión, como ocurre en el mutuo disenso, la resolución o la rescisión del contrato, el vencimiento del plazo o la adquisición del bien por otra persona, entre otros supuestos. Por su parte, los artículos 585° y 586° del Código Procesal Civil señala que: quien pretenda la restitución de un predio alegando la precariedad de su ocupante, debe acreditar el derecho de propiedad que le corresponde, la representación que ejerce el titular, o en todo caso la existencia de título válido y suficiente que otorgue el derecho a la restitución del bien. En este orden de ideas, para el amparo ordinario de la pretensión de desalojo por ocupación precaria debe establecerse: a) *el derecho de propiedad de la parte actora*; y, b) *la posesión sin título o con título fenecido por la parte demandada*.

CUARTO: La Jurisprudencia Nacional puntualiza que existe posesión precaria cuando se trata de una posesión sin derecho o de mala fe, esto es, cuando hay ausencia de título o cuando el título que se tenía ha fenecido⁸. En este caso, con relación al derecho de propiedad, el demandante acredita su condición de copropietario del inmueble ubicado en Jirón Junín 787 de la ciudad de Trujillo, con documento público anexado a su demanda, consistente en la Copia Literal de la Partida N° 11080210, obrante de folios ocho a catorce, en el cual figura que participa del inmueble conjuntamente con su esposa doña "E", al haberlo adquirido a título de propiedad de su anterior propietaria, doña "F", por el precio de S/. 135,000.00

nuevos soles, mediante escritura pública de fecha 23 de octubre del 2010 otorgada ante Notario "M", quedando inscrito su derecho con fecha 25 de octubre del 2010. Queda así plenamente acreditado que el actor recurrente reúne el primer requisito expuesto en el tercer considerando.

QUINTO: Por otro lado, la demandada "B" alega que con fecha **05 de mayo del 2010**, celebró un contrato de arrendamiento (fojas 43 y 44) con firmas legalizadas ante notario público con doña "F", propietaria del inmueble en ese entonces, y del cual se aprecia que el plazo de arrendamiento es de 6 años, el cual se **inicia el 05 de mayo del 2010 y termina el 05 de mayo del 2016**, tratando de justificar de esta manera su posesión sobre el inmueble sub litis; sin embargo, con posterioridad a este contrato, el **23 de octubre del 2010**, esto es cinco meses después del arrendamiento, el inmueble fue enajenado al demandante, quien con fecha 25 de abril del 2011, cursó carta notarial a la demandada solicitando la entrega del inmueble, en ejercicio de la facultad que le concede el artículo 1708 inciso 2 del Código Civil; sin embargo, conforme se ha dejado constancia notarial, la demandada se ha negado firmar el cargo de recepción. Por lo tanto, ante la enajenación del bien otorgado en arrendamiento no inscrito, conforme a nuestro Sistema Jurídico que acoge el principio romano "*emptio tollit locatum*", esto es, la venta rompe el arrendamiento a menos que el adquirente se obligue o decida respetarlo, en virtud del principio de relatividad de los contratos, contenido en el artículo 1363 del mismo Código acotado; por lo se concluye que, a partir de ese momento contractual de compraventa a favor del demandante, con el aviso notarial y requerimiento de entrega, el título que eventualmente justificaba la posesión de la demandada ha fenecido, deviniendo ésta en ocupante precaria.

SEXTO: Este criterio ha sido asumido por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia la Republica, tal como se aprecia de la Casación N° 2165-2009-Lima, su fecha 12 de noviembre del 2009, al señalar que: "*(...) es de tenerse en cuenta que efectivamente los juzgadores dejaron de aplicar lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil, en razón a que el contrato de arrendamiento de los demandados concluyó cuando la nueva adquirente del bien arrendado manifestó a*

los arrendatarios su voluntad de no respetar el contrato mediante el instrumento obrante a fojas trece; por consiguiente los demandados ya no ostentaban título alguno que justifique la posesión del predio por haber fenecido, convirtiéndolos en ocupantes precarios, facultando a la demandante a solicitar la devolución del bien mediante la presente acción judicial de desalojo por ocupación precaria (...)”.

SÉTIMO: En este contexto, con la calificación jurídica precedente, concluimos que, se configura claramente la hipótesis de la posesión precaria que regula el artículo 911 del Código Civil; pues la demandada “B”, carece de título (derecho) que justifique su posesión en el bien sub materia; por ende, al no haber existido ni existir relación jurídica contractual que vincule a la demandada con la parte demandante, nada justifica la protección de una situación que resulta siendo contraria a la *finalidad* del ordenamiento jurídico, como es la situación de ocupante precaria; más aún si como en este caso, se trata del derecho de propiedad debidamente acreditado por la parte actora, que amerita protección de tutela jurisdiccional efectiva frente a la ocupación indebida por la parte demandada, quien le está privando de ejercer plenamente los atributos del derecho real por excelencia que nuestro Sistema Jurídico reconoce a quien ostenta actualmente el derecho a la propiedad, conforme a lo previsto por el artículo 923 del Código Civil, concordante con el artículo 70 de la Constitución Política.

OCTAVO: En lo concerniente, a la apelación de la **Resolución N° SEIS**, respecto a la denuncia civil desestimada a la demandada, el artículo 102° del Código Procesal Civil establece que, el demandado que considere que otra persona, además de él o en su lugar, tiene alguna obligación o responsabilidad en el derecho discutido debe denunciarlo indicando su nombre y domicilio, a fin de que se le notifique del inicio del proceso. Asumiendo un criterio amplio de interpretación de esta norma, advertimos que, en esencia, la *finalidad* de la misma se orienta a que cualquiera de las partes esté en posibilidad de pedir al Juez que se dé noticia [notifique] al tercero para que tome conocimiento sobre la existencia del proceso, a fin de que, si lo considera pertinente a sus derechos o intereses, intervenga en el mismo, en la medida que los efectos de la sentencia podrían afectarlo, al margen de que finalmente decida

participar o no en él⁹.

NOVENO: En el caso propuesto, la denuncia civil formulada por doña “B”, no resulta razonable, toda vez que la anterior propietaria, doña “F”, enajenó el inmueble materia de litis al actual demandante, quien acogiéndose a la Ley pretende el desalojo de la ocupante precaria para que se le entregue y tome posesión del inmueble de su propiedad. Por lo tanto, no corresponde disponer la intervención de la persona que a sabiendas de los efectos de la compraventa ha enajenado el inmueble también en ejercicio de su derecho; siendo así, la sentencia que se expida no afectará sus derechos e intereses. Además, resulta distinto los efectos que se puedan generar entre la que primero aparece como arrendadora a favor de la demandada, luego como vendedora del mismo inmueble a favor de la parte demandante; de lo que se infiere que la arrendataria fallida tiene a salvo su derecho establecido en el artículo 1709 del Código Civil, en otro proceso y no a través del proceso de desalojo, con una pretendida denuncia civil; máxime si resulta extraño que el referido contrato de arrendamiento otorgado por la anterior propietaria del bien haya sido celebrado sólo cinco meses antes del contrato de compraventa definitiva a favor de la parte demandante, y que el plazo de duración del mismo alquiler a favor de la demandada aparezca estipulado hasta el 2016. En tal sentido, la resolución que declara improcedente la denuncia civil planteada por la demandada debe ser confirmada.

DECIMO: Por lo demás, los argumentos de la demandada en su recurso impugnatorio, no logran desvirtuar las apreciaciones emitidas y los fundamentos del Juzgador de Primera Instancia, de los cuales participa este Superior Colegiado, al carecer la apelación de sustento fáctico y jurídico; por lo tanto, la decisión de fondo impugnada constituye una consecuencia lógica, razonable y jurídica para la materia controvertida propuesta en autos, ajustándose a las garantías de observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, contenidas en el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política; por lo que la sentencia venida en grado debe ser confirmada

⁹ MARTIN HURTADO REYES.- Fundamentos de Derecho Procesal Civil. Pág. 779 y 780.

Por estas consideraciones, la Primera Sala Civil, de conformidad con las normas invocadas, **RESUELVE:**

1. CONFIRMAR el auto apelado contenido en la resolución número **SEIS**, de fecha siete de septiembre del año dos mil once, que declara **IMPROCEDENTE** la denuncia civil interpuesta por la demandada "B", contra "F".

2. CONFIRMAR la sentencia apelada contenida en la resolución número **NUEVE**, de fecha doce de octubre del año dos mil once, que declara **FUNDADA** la demanda de fojas diecinueve a veintitrés, subsanada por escrito de fojas veintinueve, interpuesta por don "A" contra "B", sobre Desalojo por Ocupación Precaria; en consecuencia **ORDENA** que la demandada desocupe y entregue el inmueble ubicado en jirón Junín número setecientos ochenta y siete, del Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad; con lo demás que contiene. Notifíquese a las partes conforme a ley; y los devolvieron al Juzgado de origen. *Ponente: Señor Juez Superior Titular Dr. G*

S.S.

"G".

"H".

"I"

"K"

Anexo 2. Definición y operacionalización de la variable e indicadores (Sentencia de primera instancia)

OBJETO DE ESTUDIO	VARIABLE	DIMENSIONES	SUBDIMENSIONES	INDICADORES
S E N T E N C I A	CALIDAD DE LA SENTENCIA	PARTE EXPOSITIVA	Introducción	<p>1. El encabezamiento (<i>Individualización de la sentencia</i>): indica el número de expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición. Si cumple/No cumple</p> <p>2. Evidencia el asunto: indica el planteamiento de las pretensiones - el problema sobre lo que se decidirá. Si cumple/No cumple</p> <p>3. Evidencia la individualización de las partes: <i>individualiza al demandante y al demandado, y en los casos que corresponde, también, al tercero legitimado.</i> Si cumple/No cumple</p> <p>4. Evidencia los aspectos del proceso: indica los actos procesales relevantes (En atención al Principio de Dirección del Proceso, el juzgador se asegura tener a la vista un debido proceso, deja evidencias de la constatación, de las verificaciones de los actos procesales, aseguramiento de las formalidades del proceso, que llegó el momento de sentenciar. Si cumple/No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje es asequible al conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos.</i> Si cumple/No cumple</p>
			Postura de las partes	<p>1. Evidencia congruencia con la pretensión del demandante. Si cumple/No cumple</p> <p>2. Evidencia congruencia con la pretensión del demandado. Si cumple/No cumple</p> <p>3. Evidencia congruencia con los fundamentos facticos expuestos por las partes. Si cumple/No cumple</p> <p>4. Evidencia los puntos controvertidos / Indica los aspectos específicos; los cuales serán materia de pronunciamiento. Si cumple/No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje es asequible al conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos.</i> Si cumple/No cumple</p>
		Motivación de los hechos	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. (<i>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).</i>) Si cumple/No cumple</p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. (<i>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.</i>) Si cumple/No cumple</p> <p>3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. (<i>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</i></p>	

		<p style="text-align: center;">PARTE CONSIDERATIVA</p>		<p><i>significado</i>). Si cumple/No cumple</p> <p>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. (Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto).Si cumple/No cumple</p> <p>5. Evidencia: <i>el contenido del lenguaje es asequible al conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos.</i> Si cumple/No cumple</p>
			<p>Motivación del derecho</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). Si cumple/No 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/No cumple</p> <p>3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. (La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad).Si cumple/No cumple</p> <p>4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. (El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo).Si cumple/No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje es asequible al conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos.</i> Si cumple/No cumple</p>
		<p style="text-align: center;">PARTE RESOLUTIVA</p>	<p>Aplicación del Principio de Congruencia</p>	<p>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas. (Es completa) Si cumple/No 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) (Si cumple/No cumple)</p> <p>3. El contenido evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en primera instancia. Si cumple/No cumple</p> <p>4. El contenido del pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. Si cumple/No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje es asequible al conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos</i> Si cumple/No cumple.</p>
			<p>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. Si cumple/No cumple</p> <p>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple/No cumple</p>	

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

Definición y operacionalización de la variable e indicadores (Sentencia de segunda instancia)

OBJETO DE ESTUDIO	VARIABLE	DIMENSIONES	SUBDIMENSIONES	INDICADORES
SENTENCIA	CALIDAD DE LA SENTENCIA	EXPOSITIVA	Introducción	<p>1. El encabezamiento evidencia: <i>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.</i> Si cumple/No cumple</p> <p>2. Evidencia el asunto: <i>¿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.</i> Si cumple/No cumple</p> <p>3. Evidencia la individualización de las partes: <i>se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso).</i> Si cumple/No cumple</p> <p>4. Evidencia los aspectos del proceso: <i>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.</i> Si cumple/No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje es asequible al conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos</i> Si cumple/No cumple</p>
			Postura de las partes	<p>1. Evidencia el objeto de la impugnación/o la consulta (El contenido explicita los extremos impugnados en el caso que corresponda). Si cumple/No cumple</p> <p>2. Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación/o la consulta. Si cumple/No cumple</p> <p>3. Evidencia la pretensión(es) de quién formula la impugnación/o de quién ejecuta la consulta. Si cumple/No cumple</p> <p>4. Evidencia la(s) pretensión(es) de la parte contraria al impugnante/de las partes si los autos se hubieran elevado en consulta/o explicita el silencio o inactividad procesal. Si cumple/No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje es asequible al conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos</i> Si cumple/No cumple</p>

		CONSIDERATIVA	Motivación de los hechos	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbados. (Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es)).Si cumple/No cumple</p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. (Se realizó el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se verificó los requisitos requeridos para su validez).Si cumple/No 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 examinó todos los posibles resultados probatorios, interpretó la prueba, para saber su significado). Si cumple/No cumple</p> <p>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. (Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto).Si cumple/No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje es asequible al conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos Si cumple/No cumple</p>
			Motivación del derecho	<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). Si cumple/No 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/No cumple</p> <p>3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. (La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad).Si cumple/No cumple</p> <p>4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. (El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo).Si cumple/No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje es asequible al</p>

			<p>conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos Si cumple/No cumple</p>
		RESOLUTIVA	
		Aplicación del Principio de Congruencia	<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) Si cumple/No cumple</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). Si cumple/No cumple</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en segunda instancia. Si cumple/No cumple</p> <p>4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. Si cumple/No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje es asequible al conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos Si cumple/No cumple.</p>
		Descripción de la decisión	<p>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. Si cumple/No cumple</p> <p>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple/No 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. Si cumple/No 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/No cumple</p> <p>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje es asequible al conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos Si cumple/No cumple.</p>

Anexo 3. Instrumento de recojo de datos

Sentencia de primera instancia

1. PARTE 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.*
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**

1.2. Postura de las partes

1. **Explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante.**

Si cumple

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

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

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

2. PARTE CONSIDERATIVA

2.1. Motivación de los Hechos

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

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

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

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

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

2.2. Motivación del derecho

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

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

3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. *(La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s)*

*norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad).***Si cumple**

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

5. 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. Parte resolutive

2.3. 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. **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.**

2.4. 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.*

Sentencia de segunda instancia

1. PARTE 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.* **No cumple**

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

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.* **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**

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.** **No cumple**

3. Evidencia la **pretensión(es) de quien formula la impugnación/o de quién ejecuta la consulta.** **Si cumple**

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

2. PARTE CONSIDERATIVA

2.1. Motivación de los hechos

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

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

3. **Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta.** *(El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración*

unilateral de la pruebas, el órgano jurisdiccional examinó todos los posibles resultados probatorios, interpretó la prueba, para saber su significado). **Si cumple**

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

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

2.2. Motivación del derecho

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

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

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

4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las

normas que justifican la decisión. *(El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo).* **Si cumple**

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

3. PARTE 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. **No 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 4. Procedimiento de recolección, organización, calificación de los datos y determinación de la variable

1. CUESTIONES PREVIAS

1. De acuerdo al Cuadro de Operacionalización de la Variable (Anexo 1), se denomina objeto de estudio a las sentencias de primera y segunda instancia.
2. La variable de estudio viene a ser la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia según los parámetros doctrinarios, normativos y jurisprudenciales pertinentes.
3. La variable tiene dimensiones, los cuales son tres por cada sentencia, estos son: la parte expositiva, considerativa y resolutive, respectivamente.
4. Cada dimensión de la variable tiene sus respectivas sub dimensiones.

En relación a la sentencia de primera y segunda instancia.

- 4.1. Las sub dimensiones de la dimensión parte expositiva son 2: *introducción y la postura de las partes.*
- 4.2. Las sub dimensiones de la dimensión parte considerativa son 2: *motivación de los hechos y motivación del derecho.*
- 4.3. Las sub dimensiones 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.*
5. Cada sub dimensión presenta 5 parámetros, se presenta en el instrumento para recoger los datos que se llama lista de cotejo.
6. Para asegurar la objetividad de la medición, en cada sub dimensión 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.

7. De los niveles de calificación: la calidad de las sub dimensiones, las dimensiones y la variable en estudio se califica en 5 niveles que son: muy baja, baja, mediana, alta y muy alta, respectivamente.

8. Calificación:

8.1. 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

8.2. De las sub dimensiones: se determina en función al número de parámetros cumplidos.

8.3. De las dimensiones: se determina en función a la calidad de las sub dimensiones, que presenta.

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

9. Recomendaciones:

9.1. Examinar con exhaustividad: el Cuadro de Operacionalización de la Variable que se identifica como Anexo 1.

9.2. Examinar con exhaustividad: el proceso judicial existente en el expediente.

9.3. 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.

9.4. 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.

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

11. 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 PRESENTE 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
		Si cumple (cuando en el texto se cumple)
		No cumple (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 SUB DIMENSIÓN

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

Cuadro 2

Calificación aplicable a cada sub dimensión

Cumplimiento de los parámetros en una sub dimensión	Valor (referencial)	Calificación de calidad
Si se cumple 5 de los 5	5	Muy alta

parámetros previstos		
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

Fundamentos:

- ⤴ Se procede luego de haber aplicado las pautas establecidas en el Cuadro 1, del presente documento.
- ⤴ Consiste en agrupar los parámetros cumplidos.
- ⤴ La calidad de la sub dimensión se determina en función al número de parámetros cumplidos.
- ⤴ *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 DIMENSIONES PARTE 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

		Calificación		Rangos de calificación de la	Calificación de la calidad de la
		De las sub dimensiones	De la dimensión		

Dimensión	Sub dimensiones	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta	dimensión	dimensión
		1	2	3	4	5		
Nombre de la dimensión: ...	Nombre de la sub dimensión		X				[9 - 10]	Muy Alta
							[7 - 8]	Alta
	Nombre de la sub dimensión					X	[5 - 6]	Mediana
							[3 - 4]	Baja
							[1 - 2]	Muy baja

Ejemplo: 7, está indicando que la calidad de la dimensión, ... es alta, se deriva de la calidad de las dos sub dimensiones, y, que son baja y muy alta, respectivamente.

Fundamentos:

- ✦ De acuerdo al Cuadro de Operacionalización de la Variable (Anexo 1), las dimensiones identificadas como: parte expositiva y parte resolutive, cada una, presenta dos sub dimensiones.
- ✦ Asimismo, el valor máximo que le corresponde a una sub dimensión es 5 (Cuadro 2). Por esta razón, el valor máximo que le corresponde a una dimensión que tiene 2 sub dimensiones 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. Ejemplo: observar el contenido y la lectura ubicada en la parte inferior del Cuadro 3.

⤴ 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 las sub dimensiones 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 2, 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 éste último la ponderación del cumplimiento de los parámetros se duplican.
- ✦ *La calidad de la parte expositiva y resolutive emerge de la calidad de sus respectivas sub dimensiones, los cuales a su vez se determinan agrupando los parámetros cumplidos conforme al Cuadro 2.*
- ✦ *La calidad de la parte considerativa; también, emerge de la calidad de sus respectivas sub dimensiones; cuya calidad, a diferencia de las anteriores, se determina luego de multiplicar por 2, el número de parámetros cumplidos conforme al Cuadro 4. 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:

5.2. Segunda etapa: determinación de la calidad de la de dimensión: parte considerativa

(Aplicable para la sentencia de **primera instancia** - tiene 2 sub dimensiones – ver Anexo 1)

Cuadro 5

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

Dimensión	Sub dimensiones	Calificación					De la dimensión	Rangos de calificación de la dimensión	Calificación de la calidad de la dimensión
		De las sub dimensiones							
		Muy baja	Baja	Media na	Alta	Muy alta			
		2x 1=	2x 2=	2x 3=	2x 4=	2x 5=			
		2	4	6	8	10			
Parte considerativa	Nombre de la sub dimensión			X			14	[17 - 20]	Muy alta
	Nombre de la sub dimensión				X			[13 - 16]	Alta
								[9 - 12]	Mediana
								[5 - 8]	Baja
								[1 - 4]	Muy baja

Ejemplo: 14, está indicando que la calidad de la dimensión parte considerativa es de calidad alta, se deriva de 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 (Anexo 1), la parte considerativa presenta 2 sub dimensiones que son motivación de los hechos y motivación del derecho.
- ✦ De acuerdo al Cuadro 4, el valor máximo que le corresponde a cada sub dimensión es 10; asimismo, de acuerdo a la lista de especificaciones (punto 8.3), 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 – Anexo 1.

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			7	[9 - 10]	Muy alta	30				
		Postura de las partes				X			[7 - 8]	Alta					
									[5 - 6]	Mediana					
									[3 - 4]	Baja					
									[1 - 2]	Muy baja					
	Parte considerativa	Motivación de los hechos		2	4	6	8	10	14	[17 -20]					Muy alta
							X			[13-16]					Alta
		Motivación del derecho								[9- 12]					Mediana
					X					[5 -8]					Baja
										[1 - 4]					Muy baja
Parte		1	2	3	4	5		[9 -10]	Muy alta						

		Aplicación del principio de congruencia				X		9	[7 - 8]	Alta					
		Descripción de la decisión					X		[5 - 6]	Mediana					
									[3 - 4]	Baja					
									[1 - 2]	Muy baja					

Ejemplo: 30, está indicando que la calidad de la sentencia en estudio es de rango alta, se deriva de los resultados de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive que fueron de rango: alta, alta y 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 10, respectivamente, (Cuadro 3 y 5), el resultado es: 40.
- 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 del Cuadro 6.
- 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 sub dimensiones que la sentencia de segunda instancia
- La exposición anterior se verifica en el Cuadro de Operacionalización – Anexo 1

Anexo 5

DECLARACIÓN DE COMPROMISO ÉTICO

De acuerdo a la presente: *Declaración de compromiso ético* el autor del presente trabajo de investigación titulado: calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, en el expediente N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07, del distrito judicial de La Libertad; Trujillo, 2017, declaro conocer el contenido de las normas del Reglamento de Investigación de la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote y el Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar grados académicos y títulos profesionales – RENATI; que exigen veracidad y originalidad de todo trabajo de investigación, respeto a los derechos de autor y la propiedad intelectual.

La investigación que se presenta es de carácter individual, se deriva de la Línea de Investigación, titulada: “*Análisis de sentencias de procesos culminados en los distritos judiciales del Perú, en función de la mejora continua de la calidad de las decisiones judiciales*”; en consecuencia, cualquier aproximación con otros trabajos, serán necesariamente con aquellas que pertenecen a la misma línea de investigación, no obstante es inédito, veraz y personalizado, el estudio revela la perspectiva de su titular respecto del objeto de estudio que fueron las sentencias del expediente judicial N° 02250-2011-0-1601-JR-CI-07, sobre: desalojo por Ocupación Precaria.

Asimismo, acceder al contenido del proceso judicial permitió conocer los hechos judicializados y la identidad de los operadores de justicia, personal jurisdiccional, partes del proceso, testigos, peritos, etc., al respecto mi compromiso ético es: no difundir por ningún medio escrito y hablado, ni expresarme en términos agraviantes ni difamatorios; sino, netamente académicos.

Finalmente, el trabajo se elaboró bajo los principios de la buena fe, principio de

veracidad, de reserva y respeto a la dignidad humana, lo que declaro y suscribo,
caso contrario asumiré exclusivamente mi responsabilidad.

Trujillo, Marzo del año 2018

Elvis Eddy Fernando Medina Velásquez
DNI N° 41432751