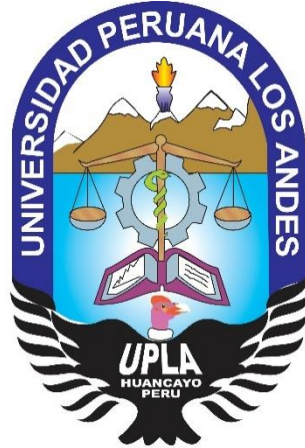


UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas
Escuela Profesional de Derecho



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

**“EL DERECHO DE USO - HABITACIÓN EXTENDIDO A LOS HIJOS ES
OPONIBLE AL DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO – ANALIZADO EXP.
00527-2013-0-3001-JR-CI-01”**

Para optar : **Título profesional de Abogado**

Autor : **Bach. Gissela Maite La Madrid Duran**

Línea de investigación : **Desarrollo Humano y Derechos**

Institución de investigación : **Juzgado Civil de Villa María del Triunfo**

HUANCAYO – PERU

2020

Dedicatoria:

El presente trabajo está dedicado a Dios en primer lugar, a mis padres por inculcar en mis valores y fortalezas, a mi esposo por su apoyo para poder culminar mi carrera y a mi único hijo Oliver Adrián por ser mi inspiración.

La autora

Agradecimiento:

Agradezco mis docentes y a la universidad por verter sus conocimientos en aras de mi superación personal académica y profesional.

La autora

RESUMEN

El presente trabajo de investigación tiene como problema general ¿El derecho de uso – habitación extendido a los hijos es oponible al desalojo por ocupante precario – analizado Exp. 00527-2013-0-3001-JR-CI-01”, el objetivo general determinar como el derecho de uso y habitación extendido a los hijos puede oponerse ante un proceso de desalojo por ocupante precario; asimismo, se planteó la hipótesis si el derecho de uso y habitación extendido a los hijos puede oponerse ante un proceso de desalojo por ocupante precario por criterio analógico del juez, respecto al derecho de copropiedad y el derecho de herencia.

En cuanto se refiere a la metodología se utilizó el método científico, el tipo de investigación es básico, nivel de investigación descriptivo, diseño de investigación cualitativo, se aplicó la técnica del análisis de documento y se utilizó como instrumento el análisis del contenido.

Para el procedimiento de recolección de información se utilizó el análisis de la sentencia, teniendo como resultado por parte del órgano jurisdiccional quien valido la posesión legítima por contar con derecho de uso al iniciarse la posesión del bien, asimismo se verifico el art. 4 de la constitución Política del Perú donde el estado tiene el deber de proteger a la madre en estado de abandono, concluyéndose que no puede proceder una demanda de desalojo por ocupante precario cuando existe relación jurídica que acredite el derecho de uso, el mismo que fuera extendido al concubino y a los hijos, cuando la norma explica sobre el justo título no solamente se refiere a un documento formal que acredite el acto sino cualquier acto jurídico que justifique el uso del bien como es la convivencia.

PALABRAS CLAVES: El derecho de uso, habitación, desalojo por ocupante precaria.

CONTENIDO

1.1.	CARÁTULA.....	1
1.2.	DEDICATORIA.....	2
1.3.	AGRADECIMIENTO.....	3
1.4.	RESUMEN.....	4
1.5.	CONTENIDO.....	5

CAPITULO II -INTRODUCCIÓN

2.1.	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	7
	2.1.1. Descripción de la realidad problemática.....	7
	2.1.2. Formulación del problema.....	8
2.2.	MARCO TEÓRICO.....	8
	2.2.1 ANTECEDENTES.....	8
	a) Nacionales.....	10
	b) Internacionales.....	12
	2.2.2. BASES TEÓRICAS.....	14
	a) Posesión precaria.....	14
	b) Proceso de desalojo.....	15
	c) Uso y habitación.....	15
	d) Etapas del Proceso Civil.....	16
	e) La Sentencia.....	18
	f) Puntos controvertidos.....	19
2.3.	OBJETIVO.....	19

CAPITULO III - CONTENIDO

3.1	PROCEDIMIENTOS.....	20
	3.1.1 Historial del caso.....	20
	3.1.2 Problemática del caso.....	27

3.1.3 Resultados y aportes fundamentales.....	27
---	----

CAPITULO IV - CONCLUSIONES

4.1. HIPÓTESIS.....	29
4.2. CONCLUSIÓN.....	29
4.3. RECOMENDACIONES.....	29

CAPITULO V - APORTES

5.1. APORTE TEÓRICO.....	31
5.2. APORTE SOCIAL.....	31
5.3. APORTE METODOLÓGICO.....	32
REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA.....	33
ANEXOS.....	34

II. INTRODUCCIÓN

2.1. Planteamiento del Problema

2.1.1. Descripción de la Realidad Problemática

Se eligió el presente tema por los últimos problemas que se vienen suscitando respecto a los derechos reales, tales como el derecho de posesión, el derecho de uso y habitación y otros los mismos que al tener este tipo de derecho muchos afectan el derecho del propietario que cuenta con justo título, pero no puede hacer uso de su bien puesto que hay terceros haciendo uso de posesión inmediata, generándose así un problema donde el propietario con el uso de su derecho solicita el desalojo de su bien a los poseedores por desalojo de ocupante precario.

La posesión precaria fue un proceso muy útil y necesario, pero con el paso del tiempo fue cambiando, pues los poseedores fueron viendo la forma de llegar a evitar constituirse como precarios -requisito fundamental para que proceda dicho proceso - para que el poseedor denominado precario pueda ser desalojado del bien, entonces estos poseedores tienen el conocimiento pleno que el bien cuenta con un propietario quien reclamaría el derecho real así como su posesión. Sin embargo no hay que confundir lo que se dice respecto a un poseedor y un ocupante precario, puesto que cada uno tiene características diferentes, en el presente caso se evidenció la demanda de desalojo por ocupante precario, sin embargo del análisis documental se verifica que no se cumple

los requisitos para ser evaluado como un ocupante precario, sino como un derecho de uso y habitación con justo derecho de posesión pues el derecho se deriva de un derecho de unión de hecho y sucesión, ya que uno de los propietarios del bien es decir el copropietario es quien tiene la posesión y tratándose de una vivienda el mismo tiene la tratativa de uso y habitación el cual según los derechos reales es extendido a la familia en este caso la concubina y los hijos, derecho totalmente diferente a la de ocupante precario.

Por toda esta problemática que se ha identificado, existen suficientes razones para realizar la presente investigación sobre la cual se formula el siguiente problema.

2.1.2. Formulación del problema

¿Cómo el derecho de uso y habitación extendido a los hijos puede oponerse ante un proceso de desalojo por ocupante precario analizado en el Exp. 00527-2013-0-3001-JR-CI-01?

2.3. Marco Teórico

2.2.1 Antecedentes

Para poder introducirnos al tema central, tenemos que tener conocimientos respecto a lo que es precario, identificando el mismo como poseedor precario, quien ocupa un bien sin justo título pues

carece de título o ya venció el derecho, de ello podemos indicar a la CAS. N° 1521-2002, el tribunal precisa la posesión ilegítima existe un título pero adolece de defecto formal o de fondo sin embargo en la posesión precaria no existe título alguno, hecho que conduce a determinar que es una posesión ilegítima y no puede ser equiparada a la posesión precaria (...) del mismo modo Torres, en su artículo indica lo siguiente respecto a la acción de desalojo de ocupante precario: Naturaleza de la acción .La acción de desalojo por ocupante precario en unos casos es real y en otros personal. Con la acción real se protege un derecho real subjetivo (propiedad, uso, etc.), cuyo objeto es un bien (cosa), sobre el cual el sujeto titular (propietario, usuario, etc.) tiene un poder directo inmediato de usar, gozar y disponer del bien sin intermediarios. El derecho real está adherido al bien y es preferente frente al derecho de crédito concurrente. El titular del derecho real no tiene establecido ninguna relación jurídica con persona determinada, por lo que no hay un sujeto pasivo determinado, el cual aparece solamente cuando hay una violación o amenaza de violación del derecho del titular. El titular del derecho real puede perseguir al bien sin importar en posesión de quien se encuentre. El derecho real es absoluto.

Por otro lado, después de tener conocimiento respecto al desalojo de ocupante precario, hemos encontrado algunas investigaciones realizadas a nivel nacional e internacional que guardan similitud con

la problemática de nuestro estudio, de ello he elegido a los siguientes autores con sus respectivas conclusiones:

A. Nacionales

Díaz (2019), quien realizó la tesis *“Nulidad de un acto jurídico dentro de un proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario en la corte superior de Huaura - año 2017”* Tesis para Optar el título de maestro en la Universidad de José Faustino Sánchez Carrión, la investigación fue cuantitativa - cualitativa, de nivel: analítico, en la conclusión 1, indica: “Los datos recogidos advierten que existe una gran aceptación de que los jueces puedan pronunciarse sobre una nulidad, si la advierten, esto permite favorecer el principio de economía procesal e impulso de oficio”.

Esta conclusión es importante en la presente investigación e informe puesto que en el presente caso de igual modo se ha presentado una demanda de desalojo por ocupante precario, sin embargo los jueces se han pronunciado a un acto más allá de la solicitud, por el principio de economía procesal, donde se validaron todos los medios probatorios a fin de determinar el desalojo, sin embargo ante las pruebas eminentes ellos decidieron pronunciarse respecto al derecho de uso y habitación, el mismo que es un derecho inminente a los integrantes del grupo familiar, ya que con el derecho de uso y habitación faculta que los

poseedores sin ser titulares mientras sean familiares directos del propietario o de uno de los copropietario si los hubiera, ya cuenta con justificación para el uso del bien ejerciendo así un derecho de posesión justo.

Suaquita (2019), quien realizó la tesis *“El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario”* Tesis para Optar el título de Abogado en la Universidad Privada Antenor Orrego, la investigación fue descriptiva - explicativa, de nivel: básico, método: inductivo - deductivo, en la conclusión 4, indica: “Concluimos que el precario debe ser el que posee el bien por liberalidad y tolerancia del concedente y sin vinculo jurídico alguno”.

La importancia de la conclusión anterior para con la presente investigación es respecto a la determinación de precario, cuando nosotros podemos decir que una persona u personas son ocupantes precarios, por tanto no tienen derecho alguno respecto a un bien, es decir sin título alguno o cuando el mencionado título ya haya fenecido o se haya extinguido, es decir el que viene ocupando un bien sin título alguno que justifique o sustente dicha posesión, sin embargo ya cambia la condición de precaria cuando la posesión inicia de un derecho propio, como en el presente caso, el derecho de propiedad del concubino, el mismo que se extendió como derecho de habitación a la posesionaria y sus hijos, por lo

que teniendo en cuenta que el desalojo constituye un medio legal de posesión el cual la condición debe ser la de precaria en el presente caso no se configura tal acto, por no tener los requisitos mínimos para su determinación.

B. Internacionales

Rojas y Lucaveche (2019), quien realizó la tesis “Análisis jurisprudencial de los títulos que los *tribunales superiores de justicia han reconocido al precarista (2005-2018)*” Tesis para Optar el grado en Ciencias Jurídicas y Sociales en la Universidad de Chile en Chile, conclusión 8, indica: “En síntesis, como se ha demostrado en esta presentación, el desarrollo de la acción de precario ha sido eminentemente jurisprudencial dada la falta de una regulación normativa más amplia. Es por ello que con frecuencia se generan contradicciones en la interpretación de su ámbito de aplicación y sus requisitos, los que han sido latamente analizados en el desarrollo de esta memoria”

Analizando la conclusión anterior y su similitud con nuestro sistema peruano, puedo indicar que si bien es cierto ya existe una definición clara respecto a ocupante precario y su causal de desalojo, muchas veces las interpretaciones de los legisladores van más allá de las causas ya establecidas como la de no tener un justo título o que el título ya haya fenecido, causales que son utilizadas para que el propietario del bien pueda accionar el

desalojo, teniendo en cuenta que lo que quiere recuperar el propietario es la posesión que es la materia de discusión, sin embargo con las interpretaciones dentro del ámbito del poder judicial será de acuerdo a las circunstancias que hayan dado lugar a la posesión del bien, como el posesionario inicio la ocupación del bien materia Litis, y como viene poseyendo al momento de la demanda de desalojo como es en el presente caso, una posesión debidamente justificada no correspondiéndole la acción de desalojo por ocupante precario, debiendo de realizar cualquier otra acción pero no la que mencionamos anteriormente, determinación que fue analizada por el juez por el principio de discrecionalidad.

Selman (2017), quien realizó la revista “*Algunas consideraciones sobre el precario y la naturaleza jurídica del precarista*” en la Universidad Talca, en la conclusión del punto 7, indica: “se concluyó que en todos aquellos casos en que el precarista ocupe la cosa reconociendo dominio ajeno, será un mero tenedor. En caso contrario, esto es, cuando el precarista ocupa la cosa sin reconocer dominio ajeno, ya no estaríamos frente a un mero tenedor, sino que, al parecer, ante nuevo estado del individuo frente a una cosa. Asimismo, se indicó que el no reconocer dominio ajeno habilita además la posibilidad de utilizar la cosa con ánimo de señor o dueño”

La importancia de la conclusión anterior para la presente investigación es respecto al ánimo del poseedor, puesto que en el presente caso la posesionaria no reconocía a un tercero como dueño del bien, para la posesionaria ella era la dueña conjuntamente con los hijos, pues a ellos les correspondía el derecho puesto que el dueño era el concubino de la posesionaria y padres de sus hijos, y por el derecho de herencia y derecho de alimentos para la posesionaria ellos eran los dueños del bien así como actuaban como tal por un periodo de 12 años, desconociendo la existencia de otro titular de derecho, ante ello cabe la posibilidad que la misma nunca fue una ocupante precaria para ella era un derecho de posesión legitimo puesto que el derecho de habitación estaba totalmente justificado, siendo así no cabería una demanda por desalojo de ocupante precario pues la misma no era precaria era una poseedora legitima con ánimos de propietario.

2.2.2. Bases Teóricas

- a) **Posesión Precaria:** La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido (Código Civil- Art. 911, 1984)

Por lo para que se pueda accionar un desalojo por ocupante precario tiene que tener estas causales en la posesión la inexistencia de un título o cuando el mismo ya haya

caducado por lo que el tribunal supremo ha considerado que para que una demanda de desalojo por ocupación precaria sea declarada fundada se requiere la existencia indispensable de dos presupuestos.

- b) Proceso de Desalojo:** Procedimiento judicial para que los ocupantes de un inmueble urbano o rústico (inquilinos, locatarios, arrendatarios, aparceros, precaristas) lo desocupen y lo restituyan a quien tiene derecho a él. Estos juicios se tramitan por procedimiento sumarísimo (Pinto Antonio, 2011).

En primer lugar debemos recordar que el juicio de desalojo procederá contra el locatario, sublocatario o cualquier ocupante precario cuya obligación de restituir un inmueble o parte de él fuere exigible. Si bien esta normativa establece la legitimación pasiva, de ella también podemos inferir la activa al decir que puede demandar el desalojo toda persona legitimada a exigir la restitución de un inmueble.

- c) Uso y Habitación:** Podemos concluir que los derechos de uso y habitación tienen en común que son: Personalísimos. Es decir, son inherentes a la persona; Intransferibles. Es decir, no pueden ser transmitidos bajo ningún título. Si bien, como ya he mencionado, son derechos distintos. La ley los distingue indicando que el uso da derecho a percibir los frutos de la cosa ajena que basten a las necesidades del

usuario y de su familia, mientras que la habitación da a quien tiene este derecho la facultad de ocupar en un inmueble la parte necesaria para él y su familia con la finalidad de satisfacer sus necesidades de vivienda (Málaga, 2015)

Como se puede advertir el derecho de uso y habitación, específicamente el de habitación da la facultad de habitar el inmueble al titular así como se extiende al grupo familiar con la finalidad que todos puedan satisfacerse del bien inmueble materia de uso, exclusivamente para vivienda. A que nos referimos con extensión, que este derecho también les corresponderá a todos los que vienen habitando la propiedad inmueble, es decir a hijos, concubina o cónyuge padres, abuelos etc. y así todos los miembros del grupo familiar que estén ejerciendo el derecho de habitación, siendo este derecho extendido suficiente para determinarse como poseionario del bien, quien ya cuenta con derecho respecto al inmueble.

d) Etapas del Proceso Civil

- **La etapa postulatoria:** es la primera etapa del proceso civil en la que los contendientes presentan al órgano jurisdiccional los temas que serán argumentados, probados y resueltos en el proceso. El objetivo de esta etapa del proceso es la delimitación del objeto del proceso y la

determinación de la existencia de una relación jurídica procesal válida.

- **Etapa Probatoria:** En esta fase del proceso las pruebas admitidas son actuadas. El Juez, luego de admitir medios probatorios, realiza una conducta para conocer el contenido de estos.
- **Etapa Decisoria:** La etapa decisoria es la tercera etapa del proceso civil, donde el Juez va a analizar los hechos, valorar los medios probatorios y resolver los puntos controvertidos pudiendo dar solución al conflicto entre las partes o eliminar la incertidumbre jurídica.
- **Etapa Impugnatoria:** “es aquel recurso ordinario y vertical o de alzada formulado por quien se considera agraviado con una resolución judicial (auto o sentencia) que adolece de vicio o error y encaminada a lograr que el órgano jurisdiccional superior en grado al que la emitió la revise y proceda a anularla o revocarla, ya sea total o parcialmente dictando otra en su lugar u ordenando al Juez a quo, que expida una nueva resolución de acuerdo a los considerandos de la decisión emanada del órgano revisor”.
- **Etapa Ejecutoria:** Para que exista jurisdicción es necesario que el juez pueda ejecutar sus decisiones, ya sea por voluntad de las partes o por coerción.

e) **La Sentencia:** es la resolución judicial que contiene la decisión del juez o el tribunal interviniente sobre el fondo de la cuestión que se le ha encargado juzgar. La sentencia es definitiva cuando es tomada en un juicio (litis) y pone fin a la intervención de ese juez o tribunal en ese juicio. La sentencia definitiva no queda firme o "ejecutoriada", hasta que sea confirmada al finalizar todas las instancias de revisión, mediante los recursos establecidos en la ley de procedimientos aplicable. Para dar por concluido un caso es necesario que exista sentencia definitiva firme. A partir de ese momento se considera que hay "cosa juzgada" y el caso no puede ser reabierto, salvo circunstancias excepcionadísimas (por ejemplo la aparición con vida de la persona que había sido considerada asesinada en un juicio). En el procedimiento penal, debido a que tiene dos etapas, la primera de investigación y la segunda de juicio, solo puede establecerse la culpabilidad de una persona mediante sentencia definitiva dictada en el juicio, habitualmente oral, una vez que la misma ha quedado firme y que se produzca el "doble conforme", es decir que hayan existido dos sentencias judiciales sucesivas estableciendo la culpabilidad de la persona acusada. La sentencia declara o reconoce el derecho o razón de una de las partes, obligando a la otra a pasar por tal declaración y cumplirla. En derecho penal, la

sentencia absuelve o condena al acusado, imponiéndole en este último caso la pena correspondiente. Usualmente los medios de comunicación suelen denominar erróneamente como "sentencia", decisiones que no ponen fin a la causa. En esos casos lo correcto es referirse a las mismas como "resolución judicial").

f) Puntos controvertidos: Es decir, los Jueces deben fijar los puntos controvertidos con relación a los hechos afirmados en la demanda o en la reconvención que han sido contradichos en la contestación efectuada por el demandado o reconvenido, lo que contrario sensu significa que si un hecho contenido en la demanda o en la reconvención no ha sido negado por la otra parte, no constituye punto controvertido y no debe ser sometido a prueba; así como tampoco serán objeto de probanza los hechos públicos y notorios y los hechos que se presumen como ciertos por la ley, entre otros, conforme lo señala el artículo 190° del Código Procesal Civil.

2.3. Objetivo

Determinar como el derecho de uso y habitación extendido a los hijos puede oponerse ante un proceso de desalojo por ocupante precario analizado Exp. 00527-2013-0-3001-JR-CI-01.

III. CONTENIDO

3.1. Procedimientos

3.1.1. Historial del caso

- El desalojo por ocupación precaria, conforme a lo prescrito en el artículo 911 del código civil define a la posesión precaria como la que se ejerce sin título, o cuando el que se tenía ha fenecido; por lo que la demandante Lily Liliana Torres Salazar, representada por su apoderado Yack Jhonatan Gardeña Torres, interpone demanda por desalojo por ocupante precario dirigiéndola en contra de Paola Rebatta Estrada, requiriendo que la demandada proceda a desocupar y entregar el bien inmueble del cual es copropietaria, el mismo que se encuentra ubicado en la Avenida el Triunfo N° 1245-1233-137 del Distrito de Villa María del Triunfo, ubicado en la Provincia y Departamento de Lima, inscrita en la Partida N° P03035661, argumentando que la demandada sin tener título alguno se ha negado a desocupar el bien, pese a habersele invitado a conciliación para dicho fin.

- Por otro lado la demandada Paola Rebatta Estrada refiere que ella ni sus hijos son ocupantes precarios, toda vez que el inmueble se encuentra en copropiedad con la demandante y de Robinson Torres Salazar, padre de sus hijos, con quien

mantuvo una relación por trece años en el inmueble materia de litis; sin embargo, en el mes de enero del dos mil catorce, este hizo abandono de hogar dejando a la demandada y a sus hijos en su casa; asimismo, señala que la demandante pretendió desalojar a su familia del inmueble usando a su señora madre, e iniciando un proceso de desalojo por ocupación precaria, teniendo dicha sentencia un resultado favorable para la demandada.

- Teniendo en cuenta los medios probatorios expuestos, en la sentencia de primera instancia expedida por el Juzgado Especializado en lo Civil de Villa María del Triunfo, el Juez refiere que la demandante ha acreditado con título suficiente el derecho de poseer el bien inmueble materia de demanda, esto la copia literal expedida por los Registros Públicos con la Partida N° P03035661. Además, se señala que la demandada ha admitido que el bien inmueble es de propiedad del padre de sus hijos y ha manifestado no tener documento que le permita estar en dicha propiedad, donde vive con los menores, por lo que el A quo, concluye que no existe documento alguno que justifique su permanencia en el inmueble, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 911 del Código Civil y el Cuarto Pleno Casatorio Civil, emitido por la Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación N° 2195-

2011-Ucayali, donde se ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante “ Una tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”; máxime si en autos obra la copia literal de la partida del inmueble donde consta la venta de los derechos y acciones que realizó Robinson Torres Salazar su ex conviviente y padres de sus dos menores hijos, a favor de la demandante sobre el bien materia de litis, lo cual desvirtúa lo referido por la demandada en la razón por la cual ella y sus menores hijos se encontrarían ocupando el inmueble, todo lo cual hace concluir al Juzgado que la demandada no tiene documento que acredite y/o su posesión respecto del bien sub litis, por lo cual falla declarando fundada la demanda interpuesta por doña Lily Liliana torres Salazar.

- La demandante haciendo valer su derecho interpuso el recurso de apelación contra la sentencia contenida en la resolución número nueve de fecha uno de julio del dos mil quince, la cual declara fundada la demanda interpuesta por Lily Liliana Torres Salazar contra Paola Patricia Rebatta Estrada; asimismo, se ordenó que la demanda desocupe el bien inmueble consistente en Asentamiento Humano Villa María del Triunfo, Av. El

Triunfo N° 1245-1237-1233 (Mz. 12, Lote 7) en el plazo de seis días, con costos y costas.

- Fundamento del recurso de apelación contra la sentencia aludiendo que existe una incorrecta aplicación del artículo 911° del Código Civil, aludiendo que la ocupación del bien inmueble y la de su familia nace de un derecho al ser el hogar conyugal de uno de los copropietarios, de lo cual al existir derecho existe título, excluyéndola de su condición de precaria en su condición de conviviente e hijos del copropietario Robinson Torres Salazar, además es contradictorio del Aquo, pues conforme afirma la sentencia en su cuarto fundamento, no corresponde calificar como precario porque la condición del título se ha desvanecido; estando al razonamiento de la sentencia existen derechos para el debate jurídico de la propiedad sin embargo, contrariamente se afecta este derecho negando el derecho de la posesión que en el presente caso se genera de estos derechos que no han sido negados ni contradichos, siendo el inmueble una copropiedad donde su conviviente es copropietario, con la cual la sentencia señala como fundamento de la decisión la inexistencia de documentos que acrediten el derecho de posesión, confundiendo el título con documento, en clara contradicción al Pleno Casatorio transcrito en el numeral cuarto de la misma.

- Se aprecia de la sentencia expedida por la Sala Civil Permanente de Corte de Lima Sur, que mediante resolución número cinco de fecha veintitrés de agosto del dos mil dieciséis, el superior en grado revoca la sentencia de primer instancia, bajo el argumento que la demandada no tiene propiamente la calidad de ocupante precaria, por cuanto viene ocupando el bien en calidad de conviviente de Robinson Torres Salazar, persona con la que ha convivido y tenido como hogar conyugal el inmueble hasta enero del dos mil cuatro, fecha en el cual el referido conviviente hizo abandono de hogar, dejándola con sus dos menores hijos, además, refiere que el Cuarto Pleno Casatorio, no debe de ser entendido por título de forma literal la existencia de un documento, sino cualquier acto que justifique la posesión y teniendo en cuenta que a la fecha de la interposición de la demanda uno de los copropietarios es Robinson Torres Salazar, finalmente la sentencia señala que la demandante no tiene condición de precaria al contar con un título que ampara su posesión proveniente del derecho de uso que le fue transferido por Robinson Torres Salazar cuando eran convivientes, por lo cual declaran infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria contra Paola Patricia Rebatta Estrada.

- Por lo que la demandante Liliana Torres Salazar interpone el recurso de casación contra la resolución número cinco de fecha veintitrés de abril del dos mil catorce, la misma que resuelve revocar la sentencia contenida en la resolución número nueve, la cual resuelve declarar fundada la demanda y ordenando que la demandada desocupe el bien inmueble consistente en Asentamiento Humano Villa María del Triunfo, reformándola se declare infundada dicha demanda; con costos y costas del proceso.

- El recurso de casación se basa en la causal de la interpretación errónea del artículo 911° del código Civil y del cuarto plenario casatorio civil que mediante casación N° 2195-2011-Ucayali expedida con fecha 13 de agosto del 2012, estableció doctrina jurisprudencial vinculante; asimismo, señala la demandada que no se ha tomado en cuenta la separación de hecho de Robinson Torres Salazar y la demandada fue en enero del dos mil cuatro conforme a la referido por la propia demandada en su escrito de contestación, siendo que a la fecha de interposición de la demandada han transcurrido diez años; asimismo, señala que no se ha tomado en cuenta que la copropiedad del inmueble materia de litis sostenida por Robinson Torres Salazar padre de los hijos de la demandada, se extinguió con la escritura pública de transferencia y acciones de fecha 07 de noviembre del 2013,

por lo que la demandada no tiene título alguno que justifique que sustente dicha posesión o el que se tenía feneció.

- La Sala Suprema de Justicia de la República señala que el ingreso de la demandada al inmueble materia de litis se produjo como consecuencia de la relación convivencial que mantuvo con Robinson Torres Salazar, quien es el padre de sus dos menores hijos, razón por lo cual se produjo la extensión de derecho de uso y habitación, también hace referencia al documento de compra venta inscrita en la SUNARP, donde la sociedad conyugal conformada por Lily Liliana Torres Salazar y Carlos Alberto Gardeña Ugarte, compraron las acciones y derechos que le correspondían a Robinson Torres Salazar, ex conviviente de la demandada, además dicha transferencia no resulta ser totalmente sólida para quebrar la extensión del derecho de uso y habitación, toda vez que las relaciones posesorias familiares nacieron con anterioridad de dicha venta, más aún que la demandada ha indicado que dicha transferencia viene siendo cuestionada en un proceso judicial; a través del proceso de acción revocatoria de acto jurídico fraudulento, por lo que el colegiado declaro infundada el recurso de casación interpuesta demandante, teniendo en cuenta las normas constitucionales.

3.1.2. Problemas del caso.

Criterio de interpretación: el problema que se encontró en la primera instancia que hizo valida el juez para establecer un resultado en la resolución fue respecto a la interpretación errónea que se dio l art. 911 del código Civil, puesto que encerró su interpretación para la condición de precario el no tener justo título y o cuando la renta se haya vencido y aun así se sigue ocupando el bien (es decir cuando haya tenido un justo título pero este haya fenecido), sin embargo entiéndase que cuando la normativa se refiere a título, se refiere a cualquier ato jurídico que haya autorizado la posesión del bien al demandado , puesto cuando se habla de desalojo de ocupando precario se discute el derecho de posesión mas no el derecho de propiedad.

3.1.3. Resultados y aportes fundamentales

Ante la necesidad de un propietario por recuperar la posesión de su bien, inicia el proceso de desalojo por ocupante precario, que ha dejado de ser un proceso rápido de restitución del bien inmueble; sin embargo para proceder con un proceso de desalojo por ocupante precario el ocupante debe de tener dos causales para tal acto al de no tener justo título o cuando su título haya fenecido, sin embargo con la contestación de la demanda se verifica que la demandada no es posesionaria

precaria, pues la misma sustenta su derecho por un acto jurídico de uso a favor de su ex conviviente que se le fuera extendida al inicio de la posesión, dando como resultado todo un análisis jurídico por parte del órgano jurisdiccional donde valido la posesión legitima por contar con derecho de uso al iniciarse la posesión del bien, asimismo se verifico el art. 4 de la constitución Política del Perú donde el estado tiene el deber de proteger a la madre en estado de abandono, concluyéndose que no puede proceder una demanda de desalojo por ocupante precario cuando existe relación jurídica que acredite el derecho de uso, el mismo que fuera extendido al concubino y a los hijos, cuando la norma explica sobre el justo título no solamente se refiere a un documento formal que acredite el acto sino cualquier acto jurídico que justifique el uso del bien como es la convivencia, aportando de manera positiva la legislación peruana puesto que ello servirá de base para cuestionar desalojos por ocupación precaria a posesionarios que tengan vínculo familiar con la que justifican su posesión así como unificar criterios para las sentencias respecto a desalojos para ex concubinas o hijos que vinieran posesionando el bien.

IV. CONCLUSIONES

4.1 Hipótesis

El derecho de uso y habitación extendido a los hijos puede oponerse ante un proceso de desalojo por ocupante precario por criterio analógico del juez, respecto al derecho de copropiedad y el derecho de herencia.

4.2 Conclusión

Se determinó que el derecho de uso y habitación extendido a los hijos puede oponerse ante un proceso de desalojo por ocupante precario, por la existencia de un ejercicio de posesión a consecuencia de derecho de copropiedad que le correspondía al ex conviviente y padre de los hijos de la posesionaria con quien mantuvieron la posesión del bien como un hogar conyugal, por lo que si existiría derecho de posesión directa, no perteneciendo el acto a poseedor precario.

4.3 Recomendación

- Ante pesar de que tengamos las causales para desalojar a un ocupante precario, siempre existirán dificultades para resolver un caso concreto por parte de los magistrados de las diferentes cortes del Perú, puesto que las controversias respecto a ocupante precario nunca tendrán una sola premisa ni el mismo sustento,

siendo ello así no las motivaciones emitidas por el órgano jurisdiccional deben ser acorde a los medios probatorios presentados a fin de que la consecuencias sean justas para el demandante y demandando.

- Hoy en día nuestro sistema jurisdiccional resuelve el proceso de desalojo en un plazo no tan breve, debiendo disminuir dicho plazo en uno más breve, dado a las diferentes actualizaciones que ha tenido la norma que lo regula, en donde sustentara tal acción, el cual servirá para garantizar el derecho a la posesión; mediante medios de pruebas de ambas partes, para así determinar a cuál de ellas le pertenece el derecho a la posesión mediante resolución emitida por el órgano jurisdiccional.
- Existe conformidad con la actuación de la Corte Suprema donde resolvió la controversia asimismo recomendar a los lectores en general, que sean muy analíticos con las interpretaciones del artículo 911 del código civil, que por muy verídicas que sean, terminan volviendo inútil el proceso de desalojo, por cuanto se basan en argumentos literales, sin la verificación del caso en concreto como otros derechos los cuales se vulnerarían al resaltar el desalojo por ocupante precario, como el derecho de uso y habitación y el derecho de asistencia familiar y derecho de herencia.

V. APORTES

5.1 Aporte teórico

El tema es relevante teóricamente porque ha permitido conocer de qué forma se ha venido desarrollando las demandas de desalojo de ocupante precario; mi investigación permitirá a que los legisladores además de la utilización de la Normativa Vigente, utilicen el criterio al emitir una sentencia, verificando las causales mínimas para el desalojo, así como los otros derechos que se desprenden de la posesión, un análisis integral respecto a la posesión materia de Litis

5.2 Aporte sociológico

El tema es relevante socialmente en la medida que permitirá que la población en general conocerá los derechos conexos al derecho de habitación y uso extendido al concubino y a los hijos, como en el presente caso se analizó que la posesionaria no puede ser determinada precaria cuando tiene un acto jurídico anterior que respalde tal acto de posesión, el cual está debidamente justificado y respaldado por una sentencia judicial.

Permitirá que las personas que se encuentren en este tipo de situación vulnerable, puedan respaldar su derecho de posesión con la extensión del derecho de uso y habitación ante una posible demanda

de desalojo por ocupante precario aun así cuando no exista título formal alguno que respalde su posesión pero si un acto jurídico.

5.3. Aporte metodológico:

Metodológicamente se dará un aporte toda vez que la investigación es de enfoque cualitativo, donde se utiliza la metodología de las ciencias sociales, que relaciona la teoría y la práctica a través de la observación de los hechos en el desalojo de ocupante precario, y como el derecho de habitación es oponible a esta acción, mencionando además la utilización de la metodología de las ciencias sociales y ciencias jurídicas, a través del instrumento denominado la observación, aplicado en el expediente así como en la sentencia judicial, el mismo que podrá ser utilizado en investigaciones posteriores.

VI. REFERENCIAS

Crisol, H. (2018) *Desalojo por ocupante precario en el derecho peruano* (tesis de pregrado). Universidad San Pedro, Huacho, Perú.

Diaz, J. (2019) *Nulidad de un acto jurídico dentro de un proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Huaura – año 2017* (tesis de maestría). Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, Huacho, Perú.

Gonzales, G. (2017) *La Propiedad y los Instrumentos de Defensa*. (1ra. ed.) Lima: Pacifico Editores S.A.C.

Lama, H. (2007) *La Posesión y la Posesión Precaria en el Derecho Civil Peruano*. Lima: Grijley.

Lucaveche, J.& Rojas, C. (2019) *Análisis jurisprudencial de los títulos que los tribunales superiores de justicia han reconocido al precarista (2005-2018)* (tesis de pregrado). Universidad de Chile, Santiago de Chile, Chile.

Palacios, M. (2008) *El Ocupante Precario*. (2da. ed.) Lima: Juristas editores.

Selman, A. (2017) *Algunas consideraciones sobre el precario y la naturaleza jurídica del precarista*. Revista Ius et Praxis, Chile. 24(2) 341 – 392.

Suaquita T. (2019) *Expediente civil N° 952 – 2001 desalojo por ocupante precario* (tesis de pregrado). Universidad Peruana de Las Américas, Lima, Perú.

Torres, A. (2006) *Derechos Reales*. Lima: IDEMSA tomo I.

Torres, A. (2012) *Teoría General del Contrato*. (1ra. ed.) Lima: El Pacífico editores.

Vásquez, A. (2009) *Los Derechos Reales*. (3ra. ed.) Lima: San Marcos.

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA CIENTÍFICA

Título: “El derecho de uso - habitación extendido a los hijos es oponible al desalojo por ocupante precario – analizado Exp. 00527-2013-0-3001-JR-CI-01”

Autor: Gissela Maite La Madrid Duran

Problema general	Objetivo general	Hipótesis general	Marco teórico	Variable	Dimensión	Metodología
<p>¿Cómo el derecho de uso y habitación extendido a los hijos puede oponerse ante un proceso de desalojo por ocupante precario analizado en el Exp. 00527-2013?</p>	<p>Determinar como el derecho de uso y habitación extendido a los hijos puede oponerse ante un proceso de desalojo por ocupante precario analizado Exp. 00527-2013.</p>	<p>El derecho de uso y habitación extendido a los hijos puede oponerse ante un proceso de desalojo por ocupante precario por criterio analógico del juez, respecto al derecho de copropiedad y el derecho de herencia.</p>	<p>Antecedentes nacionales. Díaz (2019) “<i>Nulidad de un acto jurídico dentro de un proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario en la corte superior de Huaura - año 2017</i>” Tesis de maestro en la Universidad de José Faustino Sánchez Carrión.</p> <p>Suaquita (2019) “<i>El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario</i>” Tesis de grado-Universidad Privada Antenor Orrego.</p> <p>Internacional Rojas y Lucaveche (2019) “Análisis jurisprudencial de los títulos que los tribunales superiores de justicia han reconocido al precarista (2005-2018)” Tesis de grado en -Universidad de Chile en Chile.</p> <p>Selman (2017) “<i>Algunas consideraciones sobre el precario y la</i></p>	<p>Ocupante precario</p>	<p>Posesión ilegítima</p>	<p>Tipo de Investigación Básica</p> <p>Nivel de Investigación Descriptivo.</p> <p>Método de Investigación Científico.</p> <p>Método específico. Descriptivo jurídico</p>

			<i>naturaleza jurídica del precarista</i> ” - la Universidad Talca en Chile			
--	--	--	--	--	--	--