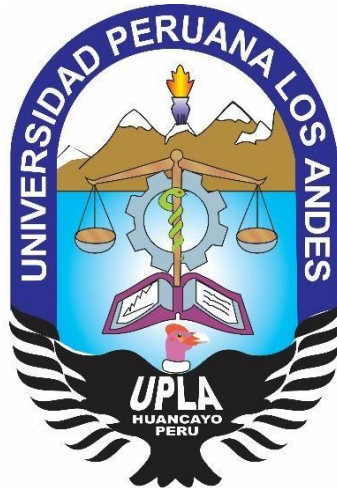


UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho



TESIS

TÍTULO

**“LOS PROCESOS DE DESALOJO EN
LOS PLENOS CASATORIOS, EN LOS
JUZGADOS DE EL DISTRITO DE EL
TAMBO- 2017”**

PARA OPTAR

: EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTORES

**: YUTO PICHIHUA LUCILA SOLEDAD
VELARDE QUINTANA BEATRIZ MARÍA**

ASESOR

: DR. PIERRE CHIPANA LOAYZA

LÍNEA DE
INVESTIGACIÓN
INSTITUCIONAL

: DESARROLLO HUMANO Y DERECHOS

FECHA DE INICIO Y
DE CULMINACIÓN

: SETIEMBRE 2019 A ENERO 2020

HUANCAYO – PERÚ

2020

DEDICATORIA

A nuestros padres por su apoyo desinteresado y por sus deseos que seamos personas al servicio de la sociedad.

AGRADECIMIENTO

A nuestros maestros por inculcarnos sus
saberes y a nuestra alma mater.

CONTENIDO

DEDICATORIA.....	2
AGRADECIMIENTO	3
RESUMEN.....	7
ABSTRACT.....	8
INTRODUCCIÓN	9
CAPÍTULO I: DETERMINACIÓN DEL PROBLEMA.....	133
1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	133
1.2. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA	155
1.2.1. Delimitación espacial.....	155
1.2.2. Delimitación temporal.....	155
1.2.3. Delimitación conceptual	166
1.3. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	166
1.3.1. Problema general	166
1.3.2. Problemas específicos.....	166
1.4. PROPÓSITO DE LA INVESTIGACIÓN	166
1.5. JUSTIFICACIÓN	177
1.5.1. Social	177
1.5.2. Teórica	188
1.5.3. Metodológica	188
1.6. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	188
1.6.1. Objetivo general.....	188
1.6.2. Objetivos específicos	199
1.7. SUPUESTOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	19
1.7.1. Supuesto General	19
1.7.2. Primer Supuesto Específico	19
1.7.3. Segundo Supuesto Específico	19
1.8 Importancia de la investigación.....	1919
1.9. Limitaciones de la investigación	20
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....	2121

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	21
2.1.1. Internacionales	21
2.1.2. Nacionales.....	266
2.1.3. Locales	33
2.2. BASES TEÓRICAS DE LA INVESTIGACIÓN	355
2.3. MARCO CONCEPTUAL.....	988
CAPÍTULO III: METODOLOGÍA	101
3.1. METODOLOGÍA	101
3.2. TIPO DE ESTUDIO.....	102
3.3. NIVEL DE ESTUDIO	103
3.4. DISEÑO DE ESTUDIO	103
3.5. ESCENARIO DE ESTUDIO	104
3.6. CARACTERIZACIÓN DE SUJETOS O FENÓMENOS	104104
3.7. TRAYECTORIA METODOLÓGICA	105
3.8. MAPEAMIENTO	106
3.9. RIGOR CIENTÍFICO	106106
3.10. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	107106
3.10.1. Técnicas de recolección de datos	107107
3.10.2. Instrumentos de recolección de datos.....	108108
CAPÍTULO IV: RESULTADOS.....	109
4.1. RESULTADOS DEL SUPUESTO ESPECIFICO UNO.....	109
4.2. RESULTADOS DEL SUPUESTO ESPECÍFICO DOS.....	11313
CAPÍTULO V: DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	118
5.1. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS DEL SUPUESTO ESPECÍFICO UNO.....	118
5.2. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS DEL SUPUESTO ESPECIFICO DOS	1222
5.3. DISCUSIÓN DEL SUPUESTO GENERAL	12727
CAPÍTULO VI: PROPUESTA DE MEJORA.....	130
CONCLUSIONES.....	13232
RECOMENDACIONES	13333
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	13334

ANEXOS.....	14039
MATRIZ DE CONSISTENCIA	14141
INSTRUMENTOS	14242
PROCESO DE TRANSCRIPCIÓN DE DATOS	14343
PROCESO DE CODIFICACIÓN	14545
PROCESO DE COMPARACIÓN DE ENTREVISTAS, OBSERVACIÓN Y ANÁLISIS DOCUMENTAL.....	14949
COMPROMISO DE AUTORÍA 1.....	15050
COMPROMISO DE AUTORÍA 2.....	15051

RESUMEN

La presente investigación tiene como objetivo general analizar de qué manera los acuerdos de los Plenos Civiles sobre ocupante precario influyen en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito de El Tambo, 2017; por lo que el problema general se formuló de la siguiente manera: ¿De qué manera los acuerdos de los Plenos Civiles sobre ocupante precario influyen en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito de El Tambo, 2017?, asimismo para establecer la contrastación de los supuestos hechos hecho uso del método dogmático jurídico a través de la hermenéutica, además el presente trabajo de investigación es de tipo básico o fundamental, de nivel correlacional y con un enfoque cualitativo, de diseño observacional, aplicando la técnica de análisis documental de las disposiciones normativas procesales y textos jurídicos, procesados mediante la argumentación jurídica y la utilización de la ficha textual y de resumen como instrumentos de recolección de datos; asimismo, en el trabajo de investigación se obtuvo el siguiente resultado: el acuerdo del IV Pleno Plenario Civil, sobre ocupante precario en los procesos de desalojo, al no precisar la competencia del Juez, crea un serio problema a los justiciables, ante ello el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil, y Procesal Civil del 2017, al precisar señala que asume competencia el Juez Especializado; la conclusión más resaltante es: el acuerdo del del IV Pleno Plenario Civil, sobre ocupante precario y la precisión acordada por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil relacionado a la competencia del Juez en los procesos de desalojo, son perjudiciales porque innecesariamente terminan en la Corte Suprema afectando al principio de no modificación de la competencia del artículo 6 del Código Procesal Civil y a las reglas de la competencia procesal por cuantía del artículo 547° del referido Código, ya que la competencia solo es establecida por ley y no puede ser modificada por un Pleno.

Palabras clave: Plenos Civiles, ocupante precario, competencia del Juez, procesos de desalojo, principios de la competencia procesal, reglas de la competencia procesal.

ABSTRACT

The general objective of this research is to analyze how the agreements of the Civil Plenary Offices on precarious occupants influence the eviction processes in the Justice of the Peace Lawyers of the District of El Tambo, 2017; Therefore, the general problem was formulated as follows: In what way do the agreements of the Civil Plenary Offices on precarious occupants influence the eviction processes in the El Tambo District Legal Courts of the Peace, 2017? Also to establish The contrasting of the hypotheses we have made use of the legal dogmatic method through hermeneutics, in addition the present research work is of a basic or fundamental type, of correlational level and with a qualitative approach, of observational design, applying the technique of documentary analysis of the procedural normative provisions and legal texts, processed by means of legal argumentation and the use of the textual and summary file as data collection instruments; Likewise, in the research work the following result was obtained: the agreement of the IV Civil Casatorio Plenum on a precarious occupant in the eviction processes, by not specifying the jurisdiction of the Judge, creates a serious problem for the defendants, before this the National Civil Jurisdiction and Civil Procedure of 2107, when specifying it indicates that the Specialized Judge assumes jurisdiction; The most striking conclusion is: the agreement of the IV Civil Casatorio Plenum on the precarious occupant and the precision agreed by the Civil National Jurisdictional Plenary on the jurisdiction of the Judge in eviction processes, are harmful because they unnecessarily end up in the Supreme Court affecting the principle of non-modification of the competence of article 6 of the Civil Procedure Code and the rules of procedural competence by amount of article 547 of the same Code, since the competence is only established by law and cannot be modified by a Plenary.

Keywords: Civil plenary sessions, precarious occupant, jurisdiction of the Judge, eviction processes, principles of procedural jurisdiction, rules of procedural jurisdiction.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación, tiene como propósito analizar el acuerdo establecido en el IV Pleno Casatorio Civil, sobre ocupante precario así como lo precisado por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017, sobre procesos de desalojo, a fin de verificar si estos afectan los principios de la competencia procesal estipulados en el artículo 6° del Código Procesal Civil y demás reglas de competencia procesal del artículo 547 del mismo Código.

Se debe precisar que, los Plenos jurisdiccionales, de conformidad con el artículo 116 de la LOPJ, tienen la finalidad de concordar y uniformizar la jurisprudencia de su especialidad, mientras que la ejecución de los Plenos Jurisdiccionales, vienen a ser mecanismos adecuados para lograr la llamada “predictibilidad de las resoluciones judiciales”, íntimamente relacionada al principio de seguridad jurídica, que supone la no existencia de dos pronunciamientos antagónicos, recaídos sobre los mismos argumentos y la aplicación de la misma normatividad.

En este sentido, se debe analizar el acuerdo del IV, Pleno Casatorio Civil relacionado al ocupante precario así como lo precisado por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017 sobre la competencia del Juez en los procesos de desalojo, para determinar sí, en la actualidad están brindando o no seguridad jurídica a los justiciables y si lo dispuesto por estos, se encuentra mejorando la celeridad de los procesos de desalojo de bienes inmuebles.

De igual manera, se analizó si el IV Pleno Casatorio Civil y el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017, tienen la facultad de modificar el contenido expresado en una disposición normativa sobre la competencia procesal, o sólo por ley se puede modificar o derogar la competencia procesal vigente.

Asimismo, se ha procedido al análisis de si estando vigentes las causales de desalojo establecidas por el Código Procesal Civil como falta de pago, vencimiento de contrato y

posesión precaria, es decir, que no han sido derogadas, el IV Pleno Ca&torio Civil tienen la facultad de determinar que mediante una carta notarial que remite el arrendador al arrendatario, solicitando el requerimiento de devolución de la posesión del bien inmueble, la competencia ya no la asume el Juez de Paz Letrado sino el Juez Especializado.

Finalmente, se analizó si de conformidad al IV Pleno Ca&torio Civil, acabado el contrato de arrendamiento, el arrendatario es considerado ocupante precario y no hay renta o se debe tomar en cuenta la cuantía porque sí existió renta y en mérito a ello se debe fijar la competencia del Juez conforme al artículo 547° de Código Procesal Civil.

La estructura, de la presente investigación está dispuesta por seis capítulos, por lo que pasaremos a puntualizar de forma abreviada cada capítulo. **En el primer capítulo** nombrado como determinación del problema, se justifican los fundamentos para la descripción, delimitación y formulación del problema, así como el propósito de la investigación, la justificación, los objetivos, la importancia y limitaciones de la investigación.

En lo que respecta a la formulación del problema, se plantea a través del problema general: ¿De qué manera los acuerdos de los Plenos Civiles sobre ocupante precario influyen en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito de El Tambo, 2017?, en ese mismo contexto el objetivo general se encuentra formulado de la siguiente manera: Analizar de qué manera los acuerdos de los Plenos Civiles sobre ocupante precario influyen en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado del Di&trito del Tambo, 2017; para luego presentar la supuesto general con el siguiente texto: Los acuerdos de los Plenos Civiles sobre ocupante precario influyen negativamente en los procesos de desalojo, en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito de El Tambo, 2017.

En el segundo capítulo, se analizan los antecedentes de la presente investigación, para tomar conocimiento de cuáles fueron los razonamientos a los que arribaron los mencionados trabajos de investigación a fin de conocer los recientes alcances sobre los procesos de desalojo

en el derecho comparado y nacional, que nos ayudaron a realizar el análisis de la variable independiente: Plenos Civiles sobre ocupante precario y de la variable dependiente: procesos de desalojo; en este capítulo, también se desarrollan las bases teóricas de la investigación mediante el análisis y la interpretación jurídica.

En el capítulo tres, establecido como metodología, se explica la forma cómo se obtuvo la recolección y el procesamiento de la información y que de acuerdo a la naturaleza de la investigación, se aplicó el método de la hermenéutica jurídica y consecuentemente la técnica de análisis documental con el uso de la ficha textual, de resumen y bibliográfica.

En el **capítulo cuatro** sobre los resultados, se han tratado de forma objetiva los datos que se utilizaron para el análisis y discusión de resultados, para aplicarlos en la contrastación de supuesto, la técnica utilizada fue sistematizar las dos supuestos específicos del trabajo de investigación a través de la información que fue obtenida en las bases teóricas.

El **capítulo cinco** sobre la estructura del análisis y discusión de los resultados, se aplica por cada supuesto específico un razonamiento valorativo obtenido en las bases teóricas y del capítulo cuarto, a fin de presentar las conclusiones pertinentes, que fundamentan la contrastación de las supuesto específico que validan el supuesto general.

Finalmente, se arribaron a las respectivas conclusiones y recomendaciones, de cada supuesto específico y uno general.

Esperando que la presente tesis, pueda ser de utilidad para las posteriores investigaciones sobre los Plenos, ya sean casatorios o jurisdiccionales así como de los procesos por desalojos, que se han tornado como una problemática álgida debido a que los justiciables propietarios de bienes inmuebles, en lugar que un Pleno mejore sus condiciones, los han agravado por el transcurso del tiempo que tiene que litigar innecesariamente hasta la Corte Suprema a pesar de que los valores de la merced conductiva son muy irrisorios como de 200

soles mensuales; por ello, el presente trabajo de investigación, presenta los mecanismos para dar solución al problema sobre el desalojo de bienes inmuebles arrendados.

CAPÍTULO I: DETERMINACIÓN DEL PROBLEMA

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

En nuestro país, el desalojo de bienes inmuebles es considerado como un problema social sin posibles soluciones efectivas, ya que en la gran mayoría de casos, se evidencia que el contrato de arrendamiento no sobrepasa de mil soles mensuales, por ser propiedades pequeñas; por lo tanto, no es razonable que los procesos terminen de ventilarse hasta en la sala civil de la Corte Suprema, por otorgar esta oportunidad a los arrendatarios de mala fe.

El problema se genera por la interpretación de la figura jurídica sobre el ocupante precario y la competencia del juez que asumirá el proceso, ya que existían sentencias contradictorias al respecto, por lo que conforme al artículo 400° del Código Procesal Civil se llevó a cabo el IV Pleno Casatorio Civil, el 13 de agosto del 2012.

En el mencionado Pleno, se establece como doctrina jurisprudencial vinculante, en el punto 5.2, lo siguiente: “Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el

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

Este pleno Casatorio ha sido materia de precisión en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil desarrollado en la localidad de Chiclayo durante el 03 y 04 de Noviembre del 2017, cuyo primer acuerdo señala: “Luego de la publicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, **los jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo** en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 CC); toda vez que en todos estos casos este último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el **Juez competente para conocerlos es el Especializado**, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria”.

Asimismo, en el segundo acuerdo, se estableció que la mediación extrajudicial por conciliación no era exigible y tampoco debían proceder excepciones y defensas previas en el proceso de desalojo, sin excepción y que las garantías anteriores estaban vigentes durante los desalojos con arrendamientos condicionales y/o arrendamientos que contengan cláusulas sobre allanamiento.

Entonces, los acuerdos tomados tanto en el IV Pleno Casatorio Civil y en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil ,y Procesal Civil del 2017, en lugar de practicar lo establecido en el artículo 116° del Ley Orgánica del Poder Judicial, referido a que las Salas

Especializadas pueden reunirse en plenos jurisdiccionales para convenir jurisprudencias de su especialidad, han contravenido el artículo 6 del Código Procesal Civil, donde establece la prohibición de modificar la competencia procesal, la misma que debe ser modificada solo por ley, es decir, vulnerando el principio de no modificación de la competencia han quebrantado el artículo 547° del Código Procesal Civil, vulnerando las reglas de la competencia por cuantía.

El problema detectado en el presente trabajo de investigación y generado por los Plenos antes mencionados, perjudica a los arrendadores, porque si remiten una carta notarial al arrendatario, de acuerdo a los Plenos, constituyen al arrendatario en ocupante precario y solo pueden demandarlo ante un Juez Especializado cuyo proceso terminará innecesariamente en la Corte Suprema, cuando lo pertinente es demandarlo ante un Juez de Paz Letrado que de acuerdo a las reglas de la cuantía, asume competencia cuando el valor es inferior a 50 URP, es decir, menor a 21,500 mil soles mensuales; lo que nos permite brindar mecanismos de solución al problema detectado, como un aporte a la comunidad jurídica.

1.2. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1. Delimitación espacial

La investigación abarca el ordenamiento normativo del territorio del Estado peruano sobre los procesos de desalojo específicamente del IV Plenos Casatorio Civil y el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017, además el artículo 6 y 547 del Código Procesal Civil, así como del artículo 116 de la LOPJ, que se aplican en la competencia de todos los Juzgados de Paz Letrado y como referencia tomamos al Juzgado de Paz Letrado del distrito de El Tambo.

1.2.2. Delimitación temporal

La investigación se desarrolló en el periodo del 2017, con el objetivo de Analizar de qué manera los acuerdos de los Plenos Civiles sobre ocupante precario influyen en los procesos por desalojo en el Juzgado de Paz Letrado del Distrito de El Tambo, 2017.

1.2.3. Delimitación conceptual

La delimitación se desarrolló de conformidad a la variable Plenos Civiles sobre ocupante precario y a la variable procesos de desalojo así como los temas y subtemas de desalojo, ocupante precario, competencia procesal y principios de la competencia procesal.

1.3. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.3.1. Problema general

- ¿De qué manera los acuerdos de los Plenos Civiles sobre ocupante precario influyen en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito de El Tambo, 2017?

1.3.2. Problemas específicos

- ¿De qué manera el acuerdo del IV Pleno Casatorio Civil sobre ocupante precario influye en las reglas de competencia por cuantía del artículo 547 del CPC en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado?
- ¿De qué manera el acuerdo del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017 sobre la competencia del Juez influye en el principio de no modificación de la competencia del artículo 6 del CPC en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado?

1.4. PROPÓSITO DE LA INVESTIGACIÓN

El propósito de la presente investigación es demostrar que los acuerdos en el IV Pleno Casatorio y en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil, y Procesal Civil del,2017 relacionado al ocupante precario, influyen de manera negativa en procesos judiciales sobre desalojos existentes en los Juzgados de Paz Letrado del país y por extensión a los Juzgados de Paz Letrado del Distrito de El Tambo 2017, debido que los acuerdos de dichos Plenos vulneran el

principio de no modificación de la competencia del artículo 6° del Código Procesal Civil y de las reglas de competencia del artículo 547 del mismo Código, lo que perjudica a los justiciables que demandan por desalojo de ocupante precario cuyos procesos terminan innecesariamente en la Corte Suprema.

Por lo señalado anteriormente, surge otro propósito por el cual planteamos que los procesos por desalojos de residentes precarios se tramiten en todos los Juzgados de Paz Letrado al amparo de las pautas de competitividad por cuantía del artículo 547 del Código Procesal Civil, de manera que los procesos cuya estimación patrimonial menor a 50 URP (Unidades de Referencia Procesal), es decir, menores a 21,500 soles se tramiten en Juzgados de Paz Letrado que terminan en un Juzgado Especializado.

Por las razones expuestas surge otro propósito planteando que los jueces al amparo del artículo 139° inciso 5, de la Constitución Política del Perú relacionado a la motivación de resoluciones judiciales, se aparten de lo acordado por los Plenos Civiles y conduzcan los procesos por ocupante precario ante los Juzgado de Paz Letrado hasta un que un nuevo Pleno puedan variar los acuerdos de los Plenos Civiles sobre ocupante precario, por ser perjudiciales en los procesos sobre desalojo por ocupante precario.

1.5. JUSTIFICACIÓN

1.5.1. Social

La presente investigación al detectar que los procesos de desalojo se dilatan innecesariamente con pérdida de tiempo, dinero y esfuerzo, plantea mecanismos de solución para que dichos procesos sean céleres en beneficio de la sociedad conformada por personas que arriendan sus propiedades inmuebles que en la gran mayoría son menores a 1000 soles mensuales o en todo caso menores a una estimación patrimonial menor a 21,500 soles en el

monto de su petitorio. De esta forma es como la Universidad puede contribuir a la sociedad proponiendo alternativas que serán recogidas por la administración de justicia.

1.5.2. Teórica

La presente tesis brindara aporte al Derecho Procesal Civil peruano y en específico al proceso sobre desalojo ya que contribuirá a la mejor interpretación de las categorías básicas sobre la competencia procesal, ya que un Pleno no tiene la facultad de modificar los principios de la competencia de conformidad con el artículo 116 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y que según nuestro ordenamiento procesal sólo puede ser modificado por Ley. Otra justificación teórica es que brindará aporte a la interpretación sobre las reglas de la competencia acerca de los procesos por desalojo debido a la condición de ocupante precario.

1.5.3. Metodológica

En la presente tesis se aplicó el método analítico-sintético, y como métodos específicos el exegético y lógico, con el propósito de analizar los artículos 6° y 547° del Código Procesal Civil relacionados a los principios y reglas de la competencia procesal respectivamente, para lo cual se utilizaron las fichas de análisis para la obtención de datos que servirán de punto de partida metodológico en las posteriores investigaciones que tengan como objetivo analizar los Plenos Civiles y Procesales Civiles así como principios y reglas que presiden al Derecho Procesal a fin de brindar seguridad jurídica en su aplicación.

1.6. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.6.1. Objetivo general

- Analizar de qué manera los acuerdos de los Plenos Civiles sobre ocupante precario influyen en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito de El Tambo, 2017.

1.6.2. Objetivos específicos

- Analizar de qué manera el acuerdo del IV Pleno Casatorio Civil sobre ocupante precario influye en las reglas de competencia por cuantía del artículo 547 del CPC en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado.
- Analizar de qué manera el acuerdo del Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil del 2017 sobre la competencia del Juez influye en el principio de no modificación de la competencia del artículo 6 del CPC en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado.

1.7. Supuestos de la Investigación

1.7.1 Supuesto General. - Los acuerdos de los Plenos Civiles sobre ocupante precario influyen negativamente en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito de El Tambo, 2017.

1.7.2 Primer Supuesto Específico. - El acuerdo del IV Pleno Casatorio Civil sobre ocupante precario influye negativamente en las reglas de competencia por cuantía del artículo 547 del CPC en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado.

1.7.3 Segundo Supuesto Específico. - El acuerdo del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017 sobre la competencia del Juez influye negativamente en el principio de no modificación de la competencia del artículo 6 del CPC en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado.

1.7.4.

1.8. Importancia de la investigación

La importancia que brinda nuestra tesis es el análisis crítico realizado a los Plenos Civiles sobre ocupante precario que desde su aplicación se agudizaron los problemas relacionados a la dilación de los procesos sobre desalojo y que mediante la propuesta planteada se logrará la celeridad en el desalojo y que el ordenamiento normativo mantenga una

estabilidad sistemática que brinde seguridad jurídica, ya que los Plenos Civiles solo pueden concordar jurisprudencia de su especialidad y no modificar la competencia procesal.

1.9. Limitaciones de la investigación

En el desarrollo de nuestra investigación, se nos ha presentado limitaciones al no poder acudir a las oficinas de los Juzgados de Paz Letrado de El Tambo, por el aislamiento social sanitario decretado por el gobierno desde el mes de marzo.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

2.1.1. Internacionales

1.6.1.1. Antecedentes internacionales

Título: “Desalojos forzosos en alta verapaz en el marco del respeto de los Derechos Humanos en el cumplimiento de las leyes y tratados internacionales en materia de derechos humanos”

Autor: Rene Estuardo CAAL DE LA CRUZ

Año: 2018

País: Guatemala

Generales: Disponible en la página web siguiente:

<http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesisjrkd/2018/07/01/Caal-Rene.pdf>

Conclusiones:

- La presente tesis para obtener el Grado Académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, en la Universidad Rafael Landívar, el autor en el resumen de su

investigación no describe la metodología que utilizo. La problemática social que se vive en Guatemala en cuanto al desempleo, inseguridad, entre otros generara desigualdades el cual va afectar a niños, adolescentes, mujeres y demás indigentes.

- Uno de estos tantos problemas es la agraria que lleva consigo victimas como familias o comunidades a quienes se les violenta sus derechos humanos al igual que a las normas que fueron creadas para la protección de las personas indigentes. Al realizar un sondeo a las instituciones como la COPREDEH, Ministerio Público, Ministerio de Gobernación y PDH se comprobó que a pesar de las manifestaciones realizadas existe una serie de mecanismos creadas por cada institución y son aplicadas en los desalojos con el fin de violentar sus derechos.

La presente tesis tiene relación con nuestro trabajo de investigación, porque trata sobre los desalojos forzosos en Alta Verapaz efectuados en el marco del respeto a los derechos humanos de acuerdo con las leyes y tratados internacionales sobre derechos humanos y nosotros tratamos sobre los procesos de desalojo en el IV Pleno Ca&atorio Civil y el análisis de los principios y normas de competencia establecidos en el Código Procesal Civil, ya que se tiene por finalidad mediante dicho proceso judicial la desocupación de un bien inmueble, ambos tienen por finalidad que no se violente derechos humanos al ser desalojados de un bien.

Título: EL proceso de desocupación o lanzamiento y el derecho de dominio del arrendador

Autor: Gustavo David Santamaría Ulloa.

Año: 2015

País: Ecuador

Generales: Disponible en la siguiente página web:

<https://repositorio.uta.edu.ec/jspui/handle/123456789/16161>

Conclusiones:

- El presente Proyecto de Graduación fue presentado para optar el Título de Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República del Ecuador, en la Universidad Técnica de Ambato, la metodología utilizada por el autor posee lógica general que tiene modalidades de campos, bibliografías, documentales que determina instrumentos y procedimientos del estudio realizado, por último, se plantea conclusiones y recomendaciones la cual generara la reforma de la ley de inquilinato.
- El autor realiza un análisis profundo con la ayuda de recopilación de información dentro de un marco teórico logrando representar la fundamentación legal el tendrá relación con las supuesto y sus variables dependientes e independiente con el propósito de comprobar que los procesos de desocupación influyen en el derecho sobre dominio que se le atribuye al arrendador.
- El trabajo realizado es resultado de la disertación sistemática de uno de los muchos problemas que afecta a la colectividad, como lo es entregar en arrendamiento un bien inmueble, quien abusando de dicho derecho permanezca en el bien más de 60 días sin pagar, ante ello con plazo de 90 días se le anticipa la terminación del contrato ya que le ocasiona perjuicios al propietario; como se puede apreciar, el proceso de desalojo afecta el patrimonio del arrendador protegido por su derecho de dominio, siendo necesario, plantear un ante proyecto sobre la Reforma del artículo 33° del, Título VII De la culminación del contrato por arrendamiento según la Ley de Inquilinato, con el fin de garantizar los derechos del propietario sobre la propiedad.

La presente tesis tiene relación con nuestro trabajo de investigación, porque trata sobre el proceso de desocupación o lanzamiento y el derecho de dominio del arrendador y nosotros tratamos sobre el análisis de las normas de competencia y principios establecidos en el Código

Procesal Civil, así como los procesos de desalojo en el IV Plenos Casatorio Civil, ya que se tiene por finalidad mediante dicho proceso judicial la desocupación de un bien inmueble.

Título: El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos

Autor: Juan Alberto Leguizamón Combariza

Año: 2014

País: Bogotá

Generales: Disponible en la siguiente página web:

<https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2552/1/Desalojo-contrato-arrendamiento-estudio-comparado-Colombia-EU.pdf>

Conclusiones:

- En la tesis para obtener el Título de Abogado, en la Universidad Católica de Colombia, el autor en el resumen de su investigación no describe la metodología que utilizó. Se desarrolla dicho estudio por la incertidumbre al instante de elaborar un contrato sobre arrendamiento en Colombia en cual no se cumple con las cláusulas viéndose perjudicado uno de ellos ya se entrará en un proceso indeterminable e incosteable por lo que resiste arrendar el bien.
- En EEUU no se da este tipo de problema social ya que su sistema jurídico es eficaz como por ejemplo si el arrendatario incumple el contrato del arrendamiento es desalojado de manera inmediata mientras en Colombia el proceso de desalojo dura más de 5 años.
- Ante ello el autor analiza de cómo aplica los procesos por desalojo respecto a la existencia del contrato de arrendamiento en el país de Colombia, teniendo en cuenta los derechos y obligaciones que tienen ambos, pero al incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario y el desalojo que sufre el arrendador.

La presente tesis tiene relación con nuestro trabajo de investigación, porque trata sobre el desalojo cuando media el contrato sobre arrendamiento: que constituye un estudio del derecho y hechos comparados entre los estados unidos y Colombia; ya que nosotros tratamos sobre los procesos de desalojo desarrollados en los plenos casatorios nacionales, ya que se tiene por finalidad mediante dicho proceso judicial la desocupación de un bien inmueble generando el desahucio se da una comparación con Estados Unidos de Norte América el tenedor del inmueble que se ha incumplido con sus obligaciones por intermedio de un proceso de retención ilícita que será promovida por el propietario del bien, ante la comparación realizada nos va poder permitir como opera el desalojo en cuanto a la primacía de los derechos de las partes y nosotros tratamos sobre el análisis de los principios y normas sobre competencia establecidos en el Código Procesal Civil.

Título: Análisis jurídico del desahucio en los arrendamientos civiles y comerciales a la luz de la Ley 9160: Monitorio Arrendaticio

Autor: Georgina María Azofeifa Vindas

Ana Marcela Bolaños Aguiar

Año: 2016

País: Costa Rica

Generales: Disponible en la siguiente página web:

http://iij.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/20160524_tesis_monitorio_arrendaticio_ultima_version_146.pdf

Conclusiones:

- La presente tesis, fue desarrollada para optar el Grado de Licenciatura en Derecho, por la Universidad de Costa Rica, en el aspecto metodológico tiene por justificación se promulga la ley N° 9160 llamado monitoreo arrendaticio ya que el investigador pretende analizar los beneficios del innovador modelo al aplicarse el desahucio y los efectos que genera, en su supuesto general precisa la ley antes mencionada que se

genera como carácter de urgencia ya que el arrendatario está protegido por ley, con dicha investigación se pretende realizar reformas con el propósito de ejecutar el desahucio de forma rápida, efectiva y sobre todo completo.

- El método utilizado es el cualitativo realizado mediante un proceso inductivo mediante el cual se realizará la recolección de datos como cambien las teorías correspondientes y conclusiones del tema tratado.
- El propósito de la investigación realizada es analizar los beneficios del innovador modelo al momento en que se aplique el desahucio y los efectos legales que produzca, también analizara las figuras sobre arrendamiento como también del desahucio incluso en el desarrollo de jurisprudencias. A modo de conclusión, se pretende dentro del proceso de monitoreo, buscar la reducción del tiempo en que se desarrolla el proceso con la finalidad de tener una sentencia de acuerdo con la LMA, una vez que sea exhibida la demanda y expedida la resolución intimatoria.

La presente tesis tiene relación con nuestro trabajo de investigación, porque trata sobre el desahucio en los arrendamientos civiles y comerciales mediante ley 9160 y nosotros tratamos sobre los procesos de desalojo en los plenos casatorios y el análisis de los principios y reglas de competencia precisados en nuestro Código Procesal Civil, teniendo como finalidad mediante dicho proceso judicial la desocupación del bien inmueble ilegalmente ocupado ya sea por el terminación del contrato de, arrendamiento.

2.1.2. Antecedentes Nacionales

Título: Ausencia de motivación en las sentencias de desalojo por ocupante precario expedidas por los Juzgados Civiles de Huamanga.

Autor: Katteryn Yessenia Naveda De La Cruz

Año: 2018

País: Ayacucho- Perú

Generales: Disponible en la página web siguiente:

http://repositorio.unsch.edu.pe/bitstream/handle/UNSCH/3297/TESIS%20D88_Nav.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Conclusiones:

- La presente tesis fue desarrollada para optar el Título Profesional de Abogado, por la Universidad Nacional - San Cristóbal De Huamanga, la autora en el resumen de su investigación no describe la metodología que utilizo. El problema la cual ha llevado a desarrollar por parte del autor es el que se presenta en el sistema de administración de justicia civil de la región de Ayacucho en los juzgados civiles.
- Dicho acto presenta deficiencias, es decir, no hay criterios por parte de los magistrados, al momento de formular sus sentencias, lo que genera insatisfacciones de parte de los sujetos procesales y vacíos normativos, por lo que el autor describe la problemática que se genera por los pronunciamientos jurisprudenciales y la falta de homogeneidad al momento de emitir sentencias en materia de desalojos.
- Otros de los problemas que se visualiza es de cómo influye un motivo suficiente y adecuado en las sentencias de desalojo de residentes precarios; por el que, el autor pretende explicar la manera cómo las transgresiones afectan el principio de causa y/o razón suficiente, así como desarrollar la rareza del precedente en el tema de la desalojo de residentes civiles precarios en Huamanga.

La presente tesis tiene relación con nuestro trabajo de investigación, porque trata sobre la falta de motivación en las sentencias por desalojo sobre residentes precarios declaradas por el Juzgado Civil de Huamanga y nosotros tratamos sobre los procesos de desalojo desarrollados en los plenos casatorios y el análisis de los principios y reglas de competencia precisados en el Código Procesal Civil, ya que se tiene por finalidad mediante dicho proceso judicial la

desocupación de un bien inmueble, pero al momento de emitir sentencia debe tener una motivación suficiente ya que existe una falta de uniformidad en la materia utilizada por los jueces.

Título: El proceso de desalojo por vencimiento del Contrato de arrendamiento.

Autor: Alor Gonzales, Dubar Harvey

Año: 2018

País: Huacho- Perú

Generales: Disponible en la página web siguiente:

http://repositorio.usanpedro.edu.pe/bitstream/handle/USANPEDRO/10287/Tesis_59481.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Conclusiones:

- La presente tesis fue desarrollada para obtener el Título Profesional de Abogado, por la Universidad San Pedro, el autor en el resumen de su investigación no describe la metodología que utilizo. La problemática que se aprecia en los procesos por desalojo en cuanto a la actuación tardía y deficiente por diversos factores y causas de origen normativo, administrativo, y presupuestarios.
- Lo que el autor pretende es optimizar la ley procesal civil del Perú, cuyo objetivo es asegurar la solución equitativa de los conflictos para las partes en las relaciones legales y procesales, teniendo en cuenta que el proceso sumarísimo por desalojo se da cuando el emplazado desocupe el bien por no ser propietario.
- El objetivo que tiene el autor en cuanto a esta problemática, es que los procedimientos de solución de los conflictos que se genera por el fenecimiento del contrato por arrendamiento, tengan una solución rápida y eficaz, en los contratos de arrendamiento donde se legaliza la firma y el plazo ha expirado, se debe ver como el título, con el fin

de promover un futuro cambio de normas legales al proceso ejecutivo, ya que el reclamo insatisfecha no busca una declaración de la existencia de una relación jurídica. Sino sólo busca la perfección de la relación jurídica, es decir, la adecuación de lo que se supone que es.

La presente tesis tiene relación con nuestro trabajo de investigación, porque trata sobre el proceso de desalojo por vencimiento del contrato de arrendamiento y nosotros tratamos sobre el análisis de las reglas y principios de competencia precisados en el Código Procesal Civil y los procesos de desalojo en los plenos casatorios ya que se tiene por finalidad mediante dicho proceso judicial la desocupación de un bien inmueble por fenecimiento de los contratos por arrendamiento, se pretende que sea realmente rápido, ágil, y eficaz.

Título: La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del Contrato de Arrendamiento en el Ordenamiento Jurídico Peruano

Autor: Jair Jesús Vásquez Gavancho

Año: 2017

País: Lima- Perú

Generales: Disponible en la página web siguiente:

http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/15374/Vasquez_GJJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Conclusiones:

- El desarrollo de la presente tesis fue para obtener el Título Profesional de Abogado, por la Universidad Cesar Vallejo, el autor ante el análisis realizado establece una relación existente entre las normas reguladoras del proceso de desalojo, por el mismo hecho que las vías adoptadas se estableció la coherencia entre las normas que rigen el proceso de desalojo, especialmente porque los procedimientos reglamentarios adoptados no proporcionaron a los propietarios una solución viable, para recuperar en plazo corto el

bien inmueble que por el incumplimiento del arrendatario se generó el proceso. Teniendo el arrendador la posibilidad de poder recurrir en dos (02) procesos. sea por vía procedimental sumarísima teniendo supuestamente la finalidad de ser rápido y céleres donde los magistrados guíen sus procesos como debiera ser, pero mediante Decreto Legislativo N° 1177 regulándose mediante el proceso único de ejecución, creada con la finalidad de poder brindar seguridad jurídica al arrendador, los mismos que han sido creados para el uso exclusivo de vivienda que permiten abarcar hacia los contratos por arrendamiento con distintos fines.

- El segundo punto que analizar el autor es en cuanto al proteger la seguridad jurídica del arrendador con las normas que regula el proceso de desalojo, mientras el proceso sumarísimo demora muchos años para obtener una sentencia firme y ejecutable, asimismo la Ley N° 30201 establece la cláusula de allanamiento a futuro no cumpliendo con la finalidad de dar celeridad a los procesos de desalojo por el incumplimiento de contratos de arrendamiento.

La presente tesis tiene relación con nuestro trabajo de investigación porque trata sobre el análisis realizado acerca del proceso de desalojo que garantizan la seguridad jurídica del arrendatario ya que pueden aplicar cualquiera de los mecanismos para poder demorar el proceso de desalojo y de esta manera continuar posesionando el bien, nosotros tratamos sobre el las conclusiones del IV Pleno Casatorio Civil y el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil de noviembre del 2017 sobre el ocupante precario en los desalojos y el análisis de los principios y reglas de competencia establecidos en el Código Procesal Civil.

Título: Necesidad procesal de la competencia de Juzgados de Paz Letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, Lima, 2019

Autor: Alexander Daniel Espinal Lavado

Año: 2019

País: Lima- Perú

Generales: Disponible en la siguiente página web:

file:///F:/TESIS%20de%20desalojo%20por%20ocupante%20precario%20internacionales%20.pdf.

Conclusiones:

- La presente tesis desarrollada para optar el Título Profesional de Abogado, por la Universidad Norbert Wiener, el autor al realizar el análisis pertinente a su trabajo señala que hay un alto índice de ocupantes arrendatarios y precarios ante ello se da el Proyecto de Ley relacionado al Desalojo Notarial denominado “Express”, pero el IV Pleno Casatorio Civil señala que al realizar la conciliación adquieren la postura de precario desarrollándose en el Juzgado Civil ya sea por una cuantía de 50 URP, por la causal de vencimiento del contrato o falta de pago, dándose la posibilidad de llegar hasta la Corte Suprema, llegando hacer proceso costoso y sobre largo.
- Debiéndose realizar los procesos con mayor cuantía y los precarios ante el Juzgado de Paz Letrado plateando, y ante la problemática social apreciada, surgió la siguiente interrogante del autor: ¿Cuál es la necesidad procesal de la competencia de los juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, Lima, 2019?, habiéndose aplicado el método de investigación deductivo hipotético, con un diseño no experimental - transversal, con un nivel explicativo operacionalizada mediante la utilización de la técnica de encuesta, con 40 especialistas en la rama del Derecho Civil como muestra, quienes a través de la formulación de diversas preguntas, ayudaran a recoger información.
- Teniendo como resultado que existe una relación entre las pretensiones de desalojo por ocupante precario y la competencia de los Juzgados de Paz Letrado que son una problemática dentro de nuestra sociedad actual.

La presente tesis tiene relación con nuestro trabajo de investigación, porque trata sobre la pretensión de desalojo por ocupante precario y nosotros tratamos sobre el análisis de las reglas de competencia y principios establecidos en el Código Procesal Civil Peruano y los procesos de desalojo en IV Pleno Casatorio Civil.

Título: El desalojo express como mecanismo para que el arrendador recupere de forma inmediata el bien en la legislación civil peruana

Autor: Gina Haydee Gonzales Luna

Año: 2018

País: Huaraz- Perú

Generales: Disponible en la página web siguiente:

<http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/2243>

Conclusiones:

- La presente tesis fue desarrollada para optar en grado académico de Maestro en Derecho en Derecho Civil y Comercial, en la Universidad Nacional Santiago Antúnez De Mayolo. La metodología utilizada por el autor fue el dogmático, normativo y teórico, mediante la utilización de un enfoque cualitativo, su método de estudio fue el exploratorio, y para la recolección de los datos, se utilizó la técnica de análisis de documentos y contenido, mientras el marco teórico utiliza normas legale&, estando entre ellas el IV Pleno Casatorio que está guarda relación con nuestras variables, para formular nuestros resultados, se utilizó teorización, categorización, y la discusión, por último, se utilizó como técnica el método cualitativo para analizar los datos y la argumentación jurídica.
- Realizado el respectivo análisis, se identificó la insuficiencia del artículo 594° del Código Procesal Civil, que fue reformado mediante ley N° 30201, ya que obstruyen la

recuperación inmediata del bien por parte del arrendador, mientras que el segundo problema se da en el IV Pleno Casatorio que fue emitido por la Corte Suprema de la República, el cual versa sobre desalojo que coadyuva con mayor dificultad sobre la recuperación.

- Por ello, es necesario la creación de un proceso ejecutivo único y específico para efectuar el desalojo que va surgir desde el ámbito de una relación jurídica sustantiva y así derogar la modificación que se realizó sobre desalojo express.

La presente tesis tiene relación con nuestro trabajo de investigación, porque trata sobre El desalojo express y/o notarial, como mecanismo para que el arrendador de forma inmediata recupere el bien, según la legislación civil peruana, mientras que nosotros tratamos sobre los procesos de desalojo en el IV Plenos Casatorios Civil, para demostrar la dilación del proceso judicial sobre la desocupación de un bien inmueble y el análisis de las reglas de competencia y principios establecidos en nuestro Código Procesal Civil.

2.1.3. Antecedentes Locales

Título: La Interpretación Jurídica de Posesión Precaria y los Procesos de Prescripción

Adquisitiva de Dominio

Autor: Cesar Antonio Anaya Porras

Año: 2017

País: Huancayo - Perú

Generales: Disponible en la página web siguiente:

<http://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/UPLA/664/TESIS..pdf?sequence=2&isAllowed=y>

Conclusiones:

- En la presente tesis desarrollada para obtener el Título Profesional de Abogado por la Universidad Peruana los Andes, el autor lo realizó sus indagaciones en los Juzgados Civiles del Poder Judicial de la ciudad y Provincia de Huancayo durante el año 2016, teniendo como variables el proceso judicial sobre prescripción adquisitiva de dominio y posesión precaria, asimismo, realizo el análisis de los 17 expedientes judiciales realizando una diversas interpretaciones jurídicas sobre los procesos relacionado a la prescripción adquisitiva de domino por causal de posesión precaria,.
- El autor justifica su trabajo bajo la teoría, relevancia social, utilidad práctica y sobre todo la contribución a la Ciencia del Derecho., Se sustenta su trabajo por teorías relacionadas a la posesión y usurpación, el tipo de estudio fue descriptivo- comparativo, basado en al diseño transversal, con la utilización de una población de 22 expedientes y la extracción que es la muestra es de 17 expedientes de igual manera la técnica que se empleo fue de análisis documental formado por 34 ítems con una confiabilidad alfa de Crombach, de 0,81 para su primera variable independiente y de un 0,80 para su segunda variable dependiente.
- Las deducciones del trabajo presentado por el autor, fueron la constatación del supuesto aplicado en el marco contextual, teniendo como resultado la prevalencia jurídica de la interpretación de la posesión precaria y los procesos judiciales que existen sobre prescripción adquisitiva de dominio.

La presente tesis tiene relación con nuestro trabajo de investigación porque trata sobre la posesión precaria y nosotros tratamos sobre el desalojo por ocupación precaria en los Juzgados de Paz Letrado y el IV Pleno Casatorio Civil; además del análisis de las reglas de competencia y los principios establecidos en nuestro Código Procesal Civil peruano.

2.2. BASES TEÓRICAS DE LA INVESTIGACIÓN

2.2.1. Procesos de Desalojo

2.2.1.1. Antecedentes

Es de suma importancia realizar una diferencia con el Código Procesal Civil anterior, normaba bajo la nominación de desahucio realizando una distinción con el aviso de despedida. El desahucio se realizaba sin juicio con la finalidad que deje por terminando el contrato de locación.

El aviso de despido consistía en el medio por el cual es arrendador tenía la facultad de poner término de duración ya sea de forma voluntaria o de años forzosos. Asimismo, si el arrendador realizaba un aviso extrajudicial que era ejercida mediante una demanda ante el juzgado competente a quien, correspondía conocer sobre el caso concreto o simplemente cuando se vencía el plazo procedía al desahucio.

Tanto el desahucio como el aviso de despida, ambos poseían por objetivo que se restituya el bien al demandante por ser de su propiedad, conocido en la actualidad como el desalojo del ocupante precario. Una vez que el juez conocía acerca del caso concreto realizado el procedimiento correspondiente si declara fundada en pedido realizado por el arrendador, ordenaba la desocupación del bien dentro de los (60) días luego el juez consentía y ejecutoriada la sentencia, el juez tenía la facultad de realizar el lanzamiento correspondiente. Mientras en el aviso de despido, se tenía que llegar a la sentencia para que el juez recién ordene la desocupación del bien, el plazo correspondiente era de 6 días vencido los cuales ordenaba el lanzamiento.

2.2.1.2. Definición

Según Hinostroza, A. (2010) señala: “(...) el proceso de desalojo es aquel dirigido a lograr la restitución de un bien al que se tiene derecho, ya sea mueble o inmueble” (p. 210).

El autor menciona que el desalojo en si va consistir en que se le pueda restituir el bien al propietario, quien tiene la facultad de poder usar, disfrutar, disponer, reivindicar su bien; asimismo, este procedimiento es realizado de forma sumario y breve que es realizado en contra del inquilino o también llamado arrendatario , en este caso se estaría cumpliendo celeridad en el proceso judicial.

Se considera que el desalojo debe ser entendido cuando el inquilino y/o arrendatario ocupa el bien que les es arrendado, teniendo la facultad de acceder en cualquier momento. Y mientras el arrendatario no formalice la restitución del bien hacia el arrendador, se le va considerar que permanece dominando el bien arrendado de manera precaria, en reiteradas resoluciones de casación, señalan que en un asunto sobre desalojo por ocupación de manera precaria, el actor debe acreditar indubitablemente su derecho a mde propiedad respecto al bien sublitis y que la parte a ser demandada, ejerza su posesión sin título que lo respalde o habiéndolo tenido, este ya ha fenecido. (Mesinas, F. 2008).

2.2.1.3. Finalidad

La finalidad que persigue el desalojo según el profesor Mesinas, F. (2008) señala: “La acción de desalojo tiene por finalidad expulsar al ocupante de un inmueble, con título o precario, por las causas establecidas en la ley y reponer en la posesión a su dueño o a quien tiene derecho a él” (p. 490).

Asimismo, consideramos que el desalojo posee desde el punto de vista de Hernández, C. (1997) dos finalidades que daremos a conocer a continuación:

- a) Protección de uso y goce de los bienes: como se sabe este proceso de desalojo tiene el objetivo de proteger o asegurar ciertos bienes, cuando estos pueden ser detenido sin título alguno y sobre todo contra la voluntad del propietario.
- b) Exclusión de otras cuestiones: el objetivo que persigue es lanzar al arrendatario o inquilino del bien inmueble para que pueda quedar a la disposición del propietario.

Dentro del proceso , de desalojo no se podrá discutir la posesión ni la propiedad cuando esta puede ser negado la calidad de se tiene porque esta negativa que se invoca no supone una pretensión. (p. 283).

2.2.1.4. Naturaleza

Según Mesinas, F. (2008) señala: “La acción de desalojo por ocupación precaria no es una acción real, ni es una acción reivindicatoria simplificada: es ciertamente una acción posesoria y de naturaleza personal. No está dirigida a proteger la propiedad, sino a proteger la posesión (...)” (p. 491).

Una de las causales de desalojo es por ocupante precario la cual es considerada como una acción de defensa posesoria particular y sobre todo por su naturaleza personal. Que tiene la finalidad proteger la posesión y si acaso, surgiera discusión alguna sobre mejor derecho sobre la propiedad, deberá expedirse una sentencia inhibitoria para que en el juicio se defina lo que corresponda.

2.2.1.5. Calidad de demandante y demandado

2.2.1.5.1. Sujetos Activos

Según Hernández, C. (1997) señala: “la acción de desalojo es concedida no solo al propietario sino también al arrendador (...)” (p. 119).

El sujeto activo como bien señala el autor no solo es el propietario sino también el arrendador, administrador y todo aquel que considere que se le debe restituir el bien inmueble.

Asimismo, Gómez, L. citado por Hinojosa, A (2012) indica que: “será parte legítima para ver el juicio de desahucio los que tengan la posesión real de la finca a de dueños, de usufructuarios o cualquiera otro que les dé derecho a disfrutarla, y sus causahabientes (...). La posesión real (...)” (p. 218).

Ambos autores citados señalan que los sujetos activos en los procesos de desalojo, con el derecho de poder demandar, son los siguientes:

- El propietario.
- El arrendador.
- El administrador.
- Todo aquel que tiene derecho a la restitución de un predio (u otro bien).

2.2.1.5.2. Sujetos Pasivo

Esta acción se realizará contra la persona que ocupa el bien inmueble ya sea bajo contrato o contra que no poseen ningún contrato por entre podrá ser demandado el subarrendatario, el precario o cualquier ocupante o tenedor a quien se le es exigido la restitución.

Según Prieto & Ferrándiz, citado por Hinostraza, A. (2012) señala: “Predica que en el desalojo se hallan legitimados pasivamente los inquilinos, colonos, demás arrendatarios, administradores, encargados, porteros, guardas o cualquiera otra persona que disfrute o tenga precario la finca, sea rústica o sea urbana, sin pagar merced” (p. 218).

El autor señala que pueden ser demandados por el proceso de desalojo llamados sujetos pasivos, los que señalaremos a continuación

- El arrendatario.
- El subarrendatario.
- El precario (que es el que ejerce la posesión sin título alguno o habiendo fenecido el que tenía, según se desprende del art. 911 del C.C.).
- Cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución (de la bien materia de desalojo) (p. 220).

2.2.1.5.3. Falta de Legitimidad Pasiva

Según Hinostraza, A. (2012) señala: “En el proceso de desalojo carece de legitimidad pasiva el servidor de la posesión (que, según el art. 897 del C.C., es quien, encontrándose en

dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de éste y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas (...)" (p. 221).

Dentro del proceso de desalojo quien va carecer de legitimidad pasiva es el que se encuentra en dependencia de otro encontrándose en posesión y cumpliendo las órdenes e instrucciones que les dará dentro de este artículo hay una excepción el que tiene la postura de legitimado pasivo si tiene una relación subordinada con quien este demandando por desalojo.

Asimismo, Hernández, G. citado por Hinostroza, A. (2012) indica: "La figura del servidor de la posesión (...) remite a una situación posesoria a la que sirve y con la que se relaciona sin llegar a encarnarla. Su posición jurídica no es la de un poseedor inferior como ocurre en la fórmula de la posesión mediata e inmediata, sino la de un detentador que, no siendo poseedor, no es exclusiva o absolutamente extraño a la posesión (...)" (p. 221).

Ambos autores tienen la misma postura acerca de la figura del servidor de la posesión, señalando que la postura jurídica que tiene no es la de un poseedor inferior sino la de un detentador que quiere decir, Persona que retiene la posesión de lo que no es suyo, que no teniendo la postura de poseedor no es extraño a la posesión, El dominio práctico de esa cosa no es posesoria en cuanto por él, ni reúne una representación del que ejerce la posesión. Esta queda por íntegro en el otro, en el único y legal poseedor, en quien distribuye las instrucciones correspondientes.

El sometimiento, en cuanto servicio desplegado en cumplimiento de unas órdenes, a la vez que acerca a las cosas, confiere en cuanto a ellas el ejercicio efectivo de un dominio e impide que sea poseedor el servidor. Ausencia en el servidor sobre poseer un poder decisorio, que por derecho le corresponde. Y esa falta exceptúa la posesión para el servidor, aunque no es necesario que la dependencia se traduzca en la constante presencia personal del titular del

poder. El servidor, pese a la proximidad en que se encuentra de la cosa y al uso que hace de la misma no posee. El poseedor, pese a estar lejos y aun cuando acaso no haya tenido ocasión de conocer la cosa, posee. Todo depende de la iniciativa en la adopción de decisiones. A través del servidor, la posesión pierde inmediatividad, como ocurre con la posesión mediata, pero no surgen dos grados posesorios; la posesión permanece de manera íntegra en la persona que ostenta una situación de autoridad en proporción al servidor, que vendría ser un subordinado o elemento accesorio.

2.2.1.6. Teorías

2.2.1.6.1. Teoría de Estado de Derecho

Según el Maestro Ferrero, R. (1981), menciona: “Teoría del Estado es una disciplina filosófica que investiga la esencia y finalidad del Estado. Por lo que su meta es valorativa, axiológica. La relación entre Estado y Derecho es parte principal de su indagación (...)” (p. 13).

Es denominado Estado de Derecho porque esta bajo ciertas normas jurídicas que tiene la finalidad de proteger o asegurar los derechos que persigue cada persona. Asimismo, se entiende también al estado de derecho como una sociedad políticamente organizada por la ley está sobre gobernado y gobernantes que va regir de igual para todas las personas. Donde las instituciones cumplen una función al servicio de las personas y hacen posible la convivencia pacífica, donde la defensa de la persona humana como individuo y el respeto a su dignidad son el fin supremo del estado y la sociedad peruana, conforme establece nuestra Carta Magna (Constitución Política) vigente, en su artículo primero.

2.2.1.6.2. Teoría del Acto Jurídico:

Según la concepción doctrinal del Acto jurídico, entendemos que dicho acto constituye a todo hecho humano, lícito, voluntario, verdaderamente querido y exteriorizado por un agente con plena capacidad de razón física y psicológica, sinónimo de un objeto físico, y jurídicamente

posible, destinado a crear, regular, modificar y extinguir relaciones . Por los cuales, las personas autorregulan sus diversas interrelaciones, por medio de imposición de normas de derecho privado, solamente válidas para sus sucesores y forjadores.

2.2.1.6.3. Teoría de las Obligaciones

Según el jurista Palacio, G. (2006) señala:” la llamada “teoría general de la& obligaciones” es la sola traducción jurídica de las denominadas relaciones económicas, la palabra obligación se puede entender en un sentido lato y en un sentido restringido” (p. 345).

La palabra obligaciones consiste en los deberes que toda persona tiene, pero con las demás personas incluyendo a ello también a los que están fuera del alcance del derecho que son interpuestas por las normas éticas como la religión, las morales, entre otros. Asimismo, también forma parte los deberes del sector público como el de pagar impuestos.

De igual manera, el jurista Ferrero, R. (1981) señala: “Obligación es el vínculo jurídico entre dos personas o más personas determinadas, en virtud del cual, una o varias de ellas (deudor o deudores) quedan sujetas respecto a otra u otras (...)” (p. 11).

Comparte la misma opinión con el anterior jurista citado que la obligación es aquel vinculo jurídico de des a más personas en que uno ello puede exigir el cumplimiento ya sea de entregar una cosa o servicio y la persona tiene el deber de entregar. Dándose la figura de deudor y acreedor.

2.2.1.6.4. Teoría de los Contratos

Según la opinión del Maestro Arias. M. (1986) menciona: “El contrato es el acuerdo entre dos o más partes relacionado con un objeto de interés jurídico. Su finalidad consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones con contenido patrimonial y constituye el acto jurídico plurilateral por excelencia” (p. 13).

Asimismo, Cuadros, C. (1996) indica: “Los contratos son fuente de las obligaciones. Los hombres contratan primero y el contrato nacen sus obligaciones. Pero no pueden contratar

arbitrariamente, se han de someter necesariamente a principios que regulan la celebración del contrato (...)” (p. 20).

Ambos autores tienen la misma postura al indicar que el contrato es el acuerdo y/o compromiso de dos o más personas, por un determinado objeto, en el cual se posee un determinado interés jurídico. La finalidad que persigue el contrato es poder crear, regular, modificar o extinguir una obligación, los principios que van a regular la obligación del contrato es la autonomía de la voluntad, la buena fe de las contratantes entre otros principios.

2.2.1.6.5. Teoría de los Contratos de Arriendos

Es una forma de contrato que más se utiliza actualmente, porque consiste en el acuerdo entre dos partes en que una de ellas está obligada a conceder a la otra parte el uso o goce de un predio, mientras la otra parte está obligada a pagar por el uso o goce del bien.

Este tipo de contrato da derecho al propietario a utilizar y / o disfrutar de una propiedad extranjera, si asume la titularidad o dominio, en circunstancias claramente pactadas en las que el pago de la renta periódicamente y la devolución de esa propiedad al propietario, en su prescripción. El objeto de la mediación es el arrendador y el arrendatario, de este contrato surgen las obligaciones que cada parte asume hacia su socio.

Los contratos de arrendamiento obligatorios son de carácter bilateral, encondados, sujetos a términos y condiciones del contrato, con intereses patriarcales recíprocos. El vehículo en el que se basa el contrato de arrendamiento y el resto es el consentimiento, el acuerdo de la voluntad sobre el objeto del contrato. Este consentimiento se relacionará con todos los asuntos que son objeto del contrato. Esto significa que un testamento válido no se ve afectado por ningún defecto que lo invalide.

2.2.1.6.6. Teoría de la Responsabilidad Civil

Se entiende por responsabilidad civil la obligación de realizar las reparaciones en la medida de lo posible a las que una persona esté obligada a cumplir por el daño causado y el daño deducido por él mismo o un tercero sin causa. Puede ser contractual o no contractual. La primera se debe a un cumplimiento tardío o defectuoso y/o incumplimiento de una de las partes de un contrato lícito, derivado de lo pactado expresamente por las partes contratantes. El segundo es el resultado de un daño promovido, que el autor está obligado a reparar, con ello se estaría cumpliendo la responsabilidad civil a fin de que el responsable de un determinado hecho que no es tipificado como delito pueda resarcir al agraviado.

2.2.1.6.7. Teoría del Proceso

El maestro Silva, J. (1966) señala: “como la ciencia jurídica, perteneciente al derecho Público, que estudia el desenvolvimiento, esencia y finalidad de una serie de actos jurídicos sistemáticamente elaboradas por los órganos jurisdiccionales del Estado y por ciertos sujetos cuya conducta debe ajustarse a determinadas normas, principios (...)” (p. 2).

El proceso es en sí una sucesión de hechos que posee una finalidad, está regulado y coordinados por el derecho procesal contrastando sobre ello en la jurisdicción. Además, el autor señala que el derecho procesal es la ciencia, jurídica que tiene como finalidad la realización de un conjunto continuado y debidamente secuenciados de actos jurídicos elaborada por los órganos jurisdiccionales del Estado como también por determinadas normas, principios que están orientados a los valores pertinentes.

2.2.1.6.7.1. Proceso Sumarísimo

Hernández. C. (1997) señala: “se trata de un proceso donde existen una serie de limitaciones que se impiden, con el fin de abreviar su plazo de tramitación” (p. 17).

Asimismo, Hinostroza, A. (2012) indica:

El procedimiento Sumarísimo es un proceso contencioso de duración corta, en el que existan determinadas limitaciones que se llevan restricciones en determinados actos procesales

(permitiendo únicamente recursos inmediatos como son defensas previas y las excepciones Art. 552° del C.P.C.; así como de cuestiones probatorias Art. 553° del C.P.C., o se tiene por inaceptables y/o improcedentes los informes sobre hechos, las reconveniones, el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia, la ampliación y modificación de la demanda, el ofrecimiento de medios probatorios como medios de prueba extemporáneos Art. 559° del C. P. C.), lo cual se orienta específicamente a abreviar en lo más mínimo posible, el trámite del aludido proceso para lograr pronta solución sobre el conflicto de intereses de que se conozca. (p. 13)

Este tipo de proceso fue establecido para determinadas materias con la única finalidad de poder abreviar el plazo de trámite o cuando el monto en sí no supera determinados límites. El proceso sumarísimo estuvo constituido con diferente denominación en el Código de Procedimiento Civiles de 1912, donde se le reconocía como trámite de oposición.

- **Proceso sumarísimo de desalojo:** según Reimundín, citado por Hinostroza, A. (2012) Estima que “el juicio de desalojo o juicio de desahucio es el procedimiento sumarísimo por el cual el actor persigue que el demandado desocupe el inmueble litigioso y lo deje a su disposición” Dicho autor agrega que “se trata de un juicio declarativo, sumario y de trámite especial” (p, 207).

Dentro del proceso sumarísimo una de las pretensiones que nos señala es el desalojo que tienen por objetivo a recobrar el goce y uso de un determinado bien inmueble que se encuentra ocupado por quien no tiene y/o carece de título para estar en posesión; es por ello, quien tiene este derecho está en su derecho y obligación de reponer y/o revertir el carácter de común intruso o inoportuno. El señalado tratadista de origen argentino agrega el concepto señalado está referido, a la reclamación de desalojo que no sólo se admite cuando influya una proporción jurídica entre las partes intervinientes, en cuya capacidad, el demandado se encuentra obligado a

devolver y/o restituir el bien a requerimiento del propietario o actor, sino también en caso que, sin existir alguna vinculo contractual, el demandado es un ocupante meramente transitorio y circunstancial que no anhela el ejercicio de la posesión.

Según Castro. Citado por Hinostroza, A. (2012) señala acerca del propósito de la causa sumarísima por desalojo: “el objeto de este juicio, es (...) lanzar al arrendatario o Inquilino de la finca para que ésta quede libre y a disposición del propietario del que tiene el uso y goce de ella” (p. 211).

2.2.1.7. Reglas de la competencia del artículo 547 del Código Procesal Civil

El artículo 547 del Código Procesal Civil, prescribe: “Son competentes (...).

Los Jueces de Paz Letrado conocen los asuntos referidos en el (...).

En el caso del inciso 4) del artículo 546, cuando la renta mensual es mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía son competentes los Jueces Civiles. Cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrado.

(...)”.

Se debe precisar que, el proceso sumarísimo prescrito en el artículo 546, del Código procesal Civil tiene por finalidad tramitar tutelas de urgencia como los alimentos y en este caso sobre desalojo, también se tramitan asuntos que no tienen mayor complejidad, en este contexto, se debe interpretar que un proceso sobre ocupante precario, que deviene de un contrato de arrendamiento que ya culminó el plazo pactado y que el propietario comunicó mediante aviso o carta notarial al arrendatario la conclusión del contrato de arrendamiento, se debe tomar en cuenta el pago de la renta que venía pagando hasta antes del requerimiento.

Si bien es cierto que el mencionado artículo señala que asumen competencia los Jueces Civiles cuando la renta mensual es mayor a 50 URP o no exista cuantía, se debe interpretar

sistemáticamente por el nivel de complejidad cuando la renta supera en la actualidad los 21,500 soles mensuales y cuando se refiere a que no existe cuantía, se debe entender que otro tipo de contratos como el comodato donde no existe contraprestación económica, es decir, no existe renta o cuantía.

La naturaleza del contrato de arrendamiento es que exista contraprestación económica como pago de renta mensual, pero si no existe cuantía ya no sería contrato de arrendamiento, sería por ejemplo un contrato de comodato, en este caso asumiría competencia el Juez Civil, pero si un contrato de arrendamiento con pago de contraprestación como renta mensual se deja sin efecto por su culminación de plazo, si se debe considerar como estimación patrimonial la renta mensual que se encontraba pactada y entonces si es menor a 50 URP, es decir, menor de 21,500 soles mensuales, asume competencia el Juzgado d.e Paz Letrado y el proceso culminaría en un Juzgado Especializado.

En el caso de un proceso de desalojo por ocupante precario, el demandante solo tiene que acreditar ser titular del bien inmueble que solicita que se le restituya y el demandado solo tiene que acreditar tener título de posesión vigente y si no lo tiene por haber fenecido, entonces ya no hay nada que acreditar, el Juez resolverá declarando fundada la demanda de desalojo sobre ocupante precario para desposesionarlo del bien ilegalmente ocupado, en este caso el proceso o demanda no es complejo.

Ante lo mencionado, no sería razonable que se interprete que por haber comunicado con requerimiento de carta notarial al arrendatario, sobre la conclusión del contrato de arredramiento, el arrendatario se convertiría en ocupante precario sin título de posesión porque el que tenía ha fenecido y ya no existe renta, por lo que sería un proceso complejo sin cuantía y asumiría competencia el Juez Civil, cuando lo más razonable es interpretar que es un proceso no complejo y si la renta es menor de 50 URP asume competencia el Juzgado de Paz Letrado.

2.2.1.8. Principio de no modificación de la competencia del artículo 6 del Código Procesal Civil.

El artículo 6° de nuestro Código Procesal Civil, trata acerca del Principio de Legalidad y sobre la irrenunciabilidad competencial y prescribe lo siguiente:

“La competencia sólo puede ser establecida por la ley.

La competencia civil no puede renunciarse ni modificarse, salvo en aquellos casos expresamente previstos en la ley o en los convenios internacionales respectivos”.

Al respecto, Ledesma, M. (2015) señala:

El artículo hace referencia al principio de legalidad como elemento rector para el reparto de la competencia (...).

La distribución de la competencia responde a la necesidad de una mejor y eficiente administración de justicia. Ella se determina y modifica por ley; (...). (p. 86).

De conformidad a lo señalado por la autora, la competencia solo se establece y puede ser modificada por Ley, lo que significa que ninguna otra entidad puede modificar la competencia civil, sin embargo al no precisar el IV Pleno Ca&atorio Civil sobre la competencia del Juez en las peticiones judiciales con pretensiones sobre desalojo por ocupante precario, se creó confusión y surgieron resoluciones discrepantes sobre la competencia del Juez en algunos casos el Juez de Paz Letrado y en otros en Juez Civil.

Ante este problema, el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil que fue consumado en la ciudad de distrito de Chiclayo el 02 y 03 de Noviembre del año 2017, acordó por su mayoría, que en los procesos sobre ocupante precario debe asumir competencia el Juez Especializado, con el fundamento que el ocupante precario no tiene título de posesión y no hay renta; sin embargo, es una decisión que en lugar de otorgar mayor celeridad por el contrario

dilata innecesariamente el proceso hasta su culminación en la Sala. Civil de la Corte Suprema de la República del Perú.

Por otro lado debemos mencionar, que el apartado 116° de la Ley Orgánica del Poder Judicial prescribe que todos los Plenos jurisdiccionales pueden reunirse para concordar jurisprudencias relacionadas a sus especialidades, a instancia de los órganos de apoyo al Poder Judicial, como podemos apreciar no otorga facultades a los Plenos para modificar la competencia civil, sin embargo, el Pleno Jurisdiccional . Nacional. Civil y Procesal Civil celebrado en la ciudad del distrito de Chiclayo el 02 y 03 del mes Noviembre del año 2017, en decisión arbitraria modifica la competencia establecida en el artículo 547° del Código Procesal Civil y determina las competencias del Juzgado (Juez) Especializado en todos los procesos sobre ocupante precario agudizando el problema de los arrendadores que demandan desalojo por ocupante precario que venía pagando como renta mensual menos de 1,000 soles mensuales termine sus procesos en la Corte Suprema.

2.2.1.9. Derecho de propietario

Según Mesinas, F. (2008) señala: “un derecho de todo propietario para usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien de su propiedad, tal como lo dispone el artículo novecientos veintitrés del Código Civil, no puede denegarse el derecho de un propietario con derecho protegido por el Estado (...)” (p. 491).

El autor nos señala, el propietario posee un determinado número de derechos que están amparados por lo señalado en el artículo 923° de nuestro Código procesal Civil y asimismo por el Estado Peruano, para poder ejercer posesión inmediata, debido que las afectaciones de comprensión sobre las inscripciones y sobre certidumbre de su contenido, que están señalados en los Artículo N° 2012°, 2013° de nuestro Código Civil con la finalidad que no sea necesario probarlo en un proceso.

2.2.1.9.1. En el desalojo no se discute la propiedad

Según Mesinas, F. (2008) señala que no hay discusión en un proceso de desalojo porque: “la determinación de la propiedad del bien sublitis, sino el establecer si al demandante le asiste el derecho de solicitar la devolución del bien o si la posesión que ostenta la demandada se ampara en un título idóneo (...)” (p. 493).

Dentro de este ítem se pretende brindar respuesta al señalar si al demandante se le atribuye su derecho de poder solicitar la devolución y/o restitución del bien o si la posesión que exhibe la demandada se acoge en un documento que contenga un título eficiente, en el proceso de desalojo lo que se va buscar no es la postura de propietario sino si la posesión que se presenta es idónea ya que es de trámite sumarísimo, en cambio en el derecho de propiedad debe ser dilucidada en una instancia más alta donde con abundantes y mayores elementos de juicio, se pueda determinar y establecer a quién de los sujetos, le corresponde el mejor derecho a la propiedad.

2.2.1.9.2. El Desalojo por falta de pago

Según Rodríguez, E. (2000) indica: “el desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo, de ampararse la demanda, el lanzamiento solo puede ejecutarse luego de seis (06) días de vencido el plazo” (p. 277).

Sólo será válido un pago hecho al acreedor o a una persona designada por el juez, o salvo que una persona autorizada por el acreedor lo haya aprobado o protegido del pago. Si los demandantes y terceros tienen una disputa sobre los derechos de propiedad, el cual, no es tema de discusión en este proceso, debería entonces discutirse en una dirección más alta sobre el derecho a la propiedad. Y por tanto, mientras no se identifique en otro proceso, el inquilino deberá pagar la indemnización y/o merced conductiva.

El demandante basa su reclamo en el hecho de que el contrato de compraventa que ha celebrado con la demandada ha expirado debido a la aplicación de una medida de resolución

por impago en el plazo acordado, la cual ha sido claramente concluida de manera expresa en el párrafo. ; Por tanto, es razonable y coherente concluir que es necesaria la designación, interpretación y análisis del artículo 1 4 30 del Código Civil, por parte de las autoridades competentes, porque esta norma es compatible con el objeto del Código Civil. Por ser adecuado dicha norma legal para fijar la vigencia del título que justifica la posesión. Se concluye que la solución del asunto ha producido todos sus efectos y por tanto ha caducado el título que justifica el título del recurrente, no se identifica el carácter acreedor. Ante esto, existen factores que interfieren con el afrontamiento del impago:

2.2.1.9.3. Vigencia de arrendamiento

Según Mesinas, F. (2008) indica: “lo único que tiene que definirse es si el demandado se encuentra o no en mora en el pago de la merced conductiva y no cabe pronunciamiento sobre la vigencia de uno u otro contrato, porque ello es ajeno al real objeto de la materia controvertida (...)” (p. 497).

La ley a previsto el supuesto de arrendamiento que se va concretar cuando exista una relación contractual que derive de un contrato sobre arrendamiento. Lo que se busca es que el arrendatario, se encuentre o no en el plazo del pago respectivo, solamente sería relevante tratar de desalojo por fenecimiento y/o expiración de u contrato; sin embargo, cuando el arrendatario se negué a entregar la posesión se convierte en ocupante precario.

2.2.1.9.4. Requerimiento extra-judicial

Según Mesinas, F. (2008) Resulta irrelevante lo expuesto por la demandada porque: “la actora no ha cumplido con el requerimiento extrajudicial de restitución del precio y del pago de la renta pactada, puesto que al amparo de lo previsto en el artículo 1699 del Código Civil el arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo (...)” (p. 498).

Sucede cuando el plazo del contrato de arrendamiento ha expirado, el inquilino lo abandona, o el dueño que no es dueño mueve la propiedad sin esperar aviso alguno, pero a pedido, simple pedido de su dueño o agente. También puede suceder cuando el dueño de la posesión a solicitud del notario cede la propiedad para que el dueño de la propiedad pueda usarla.

Para la notificación de la conclusión de un contrato de arrendamiento de propiedad, se aplicará el Artículo 1704° del Código Civil, cuando el propietario solicite el reembolso de la propiedad al vencimiento del plazo del contrato o notifique la terminación del contrato de arrendamiento de propiedad; En este caso, ya no se puede hablar de una continuación del contrato de arrendamiento sino de un inquilino vencido que, sin ningún motivo justificado, se niega a devolver la propiedad

En este caso, los documentos constituidos en el contrato de renovación del contrato de arrendamiento y los recibo del pago originales del alquiler, aunque carezcan de una fecha cierta o determinada, no pueden considerarse un obstáculo para acreditar la condición de inquilino de la vivienda del demandado en el proceso de desalojo, el cual, en esencia, los principios de prueba en este caso se utilizan con los documentos antes mencionados, desde el punto de vista de lo suficiente, sería suficiente para construir convicción en el juzgador, haciendo improcedente la demanda sobre desalojo por la condición de ocupación precaria de la demandada; Por lo tanto, sobre esta base, es necesario considerar en exceso el artículo 911 del Código Civil, ya que es necesario considerar el párrafo 2 del artículo 1708 del mismo código, por consistir un contrato de arrendamiento con duración determinada.

2.2.1.9.5. Desalojo Accesorio

Hinostroza, A. (2010) señala: (...), el desalojo accesorio se puede ejecutar el lanzamiento de un proceso de conocimiento o abreviado, siempre que la restitución se haya

demandado acumulativamente, sin perjuicio de lo establecido en el tercer párrafo del artículo 87 del citado Código procesal Civil” (p. 210).

Asimismo, Rodríguez, E. (2000) indica: “si no se demandan pretensiones accesorias, solo pueden acumularse estas hasta el día de la audiencia de conciliación. Cuando la accesorialidad está expresadamente prevista por la ley, se consideran tácitamente integradas a la demanda” (p. 127).

En lo que atañe a la acumulación de pretensiones ambos autores mencionan que está dispuesto en el Capítulo V (“Acumulación”) del Título II (“Comparecencia al proceso”) de la Sección Segunda (“Sujetos del proceso”) del Código Procesal Civil, en los arts. 83 al 91. Alcance decir que el artículo 87 del Código Procesal Civil (que versa sobre la acumulación objetiva originaria, la misma que se establece en un proceso se propone en la demanda más de una pretensión), a que se contrae el artículo 590 de dicho Código (citado precedentemente), establece lo siguiente:

La acumulación objetiva originaria puede ser subordinada, alternativa o accesorio. Es subordinada cuando la pretensión queda sujeta a la contingencia de que la propuesta como principal sea desestimada; es alternativa cuando el demandado adopta cuál de las pretensiones va a cumplir; y es accesorio cuando habiendo distintas pretensiones, al declararse fundada la principal, se acogen también las demás, si el demandado no elige la pretensión alternativa a ejecutarse, lo hará el demandante, si no se demandan pretensiones accesorias, sólo pueden acumularse éstas hasta antes del saneamiento procesal. Cuando la accesoriedad está prevista por la ley, se consideran tácitamente integradas a la demanda, lo mencionado se encuentra prescrito en el artículo 87 del Código Procesal Civil.

2.2.1.9.6. Causales de Desalojo

Según Hinostroza, A. (2010) señala: “Entre las causales más usuales que ameritan el inicio del proceso, de desalojo” tenemos las siguientes

a) La falta de pago de la retribución o renta acordada por las partes por el uso, usufructo o la posesión del bien, materia de desalojo.

Ante ello del Artículo 585° del Código Procesal Civil se advierte los siguientes que detallaremos a continuación:

- a) El que realiza la demanda correspondiente impago está en la facultad de poder realizar las acumulaciones de pretensiones de desalojo en este caso por la falta de pago de todos los arrendatarios.
- b) En caso del que realiza la demanda de desalojo por impago, no desee acumular las pretensiones de pago de los arriendos correspondientes ante ello tiene la facultad de poder exigir el cobro de los arriendos bajo proceso único de ejecución, asimismo el artículo 688 inciso 9 del Código Procesal Civil se puede promover ejecución pero bajo la virtud del título ejecutivo que es de naturaleza extrajudicial, consistente en el documento impago de renta por arrendamiento, siempre y cuando se acredite la relación contractual de ambas partes.
- c) en el tercer caso si el que realiza la demanda por impago realiza la acumulación de la pretensión fundada por la causal de falta de pago de arriendos no tendría ninguna relación con los requisitos de la acumulación objetiva que está establecido en el artículo 85 inciso 3 del Código Procesal Civil con la finalidad que las pretensiones que se tramiten sean en una misma vía procedimental para que tenga la viabilidad correspondiente.
- b) En el vencimiento del plazo ya sea este convencional o legal del contrato realizado entre ambas partes arrendador y arrendatario, el primero es quien otorga el uso, usufructo o la simple posesión del bien, en la segunda figura que tiene la obligación de realizar los pagos respectivos en caso de no realizarlo tendría la facultad el arrendador de realizar demanda de desalojo.

- c) Por ultimo en la causal de ocupación precaria de un determinado bien inmueble, conforme al Art. 911° de nuestro Código Civil, es la que se ejerce cuando el título que se tenía ha fenecido y/o se posesiona sin título alguno.

Según Redenti, citado por Hinostraza, A. (2012) señala que. “el procedimiento de desalojo se lo puede promover por haberse terminado la locación, no sólo cuando ésta haya terminado efectivamente por vencimiento de términos, sino antes (de futuro), esto es, cuando no existe todavía en acto una transgresión del arrendatario a su obligación de devolver el inmueble (...)” (p. 213).

El autor nos da a entender que el proceso de desalojo se va poder comenzar una vez que termine la locación de igual manera cuando no existe aún el acto de falta por parte del arrendatario a su falta de devolver el bien inmueble, asimismo, también se llevara el mismo proceso en cado de morosidad que quiere decir al incumplimiento de lo pactado generando consigo la resolución del contrato.

2.2.1.9.7. La prueba en el proceso de desalojo

Según Hinostraza, A. (2012) señala que: La prueba en el proceso de desalojo debe versar, principalmente, sobre:

- La existencia o no del derecho a la restitución del bien (que tiene que ver más que todo con la cuestión de la legitimidad).
- La configuración o no de la causal que amerita el desalojo (falta de pago de la retribución o renta acordada por las partes; vencimiento del plazo -convencional o legal- del contrato por el que se otorgó la posesión, el uso o el usufructo del bien; posesión precaria de éste; etc.) (p. 230).

Asimismo, el artículo 591 del Código Procesal Civil señala: “la limitación de los medios probatorios en el proceso de desalojo. Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, sólo es admisible:

- El documento.
- La declaración de parte.
- La pericia (en su caso)”.

El medio probatorio dentro de la causa por desalojo, debe regirse por la adopción del derecho real sobre la restitución del bien; asimismo los tipos de causales que engloba el desalojo ya sea por conclusión del plazo, posesión precaria, falta de pago de la retribución entre otros. Si el desalojo se fundamenta en la causal por falta de pago solo será admisible como medio probatorio el documento, declaración de parte o la pericia.

2.2.1.9.8. Limitación de medios probatorios

Según Rodríguez, E. citando al artículo 591 del Código Procesal Civil (2000) indica: “si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, solo son admisibles como medios probatorios, el documento, la declaración de parte y la pericia” (p. 278).

De igual manera Hernández, C. (1997) señala: “en este proceso los medios probatorios tienen una limitación cuando el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo. En el Código Procesal Civil se establece que en este caso solo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia en su caso” (p. 128).

Expediente (N° 3716-97). El arrendamiento de duración fijada concluye con el vencimiento del plazo establecido por las partes de manera consensuada, sin ser obligatorio realizar el aviso previo por ninguna de las partes. Si se acordó que el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento sería de dos (02) años, ninguna de las partes puede desconocerlo o dejarlo sin efecto en manera unilateral, dando por concluido dicho contrato antes de la fecha de vencimiento del plazo fijado; por lo tanto, el arrendatario tiene que detener su actuar a lo acordado, no pudiendo abandonar, mudarse del local o hacer entrega del bien si es que no se ha cumplido el período libremente fijado por las partes y tampoco el arrendador puede exigir

la permanencia o el retiro del arrendatario en tiempo distinto a lo acordado, si es que a la fecha del vencimiento el arrendatario había cumplido con realizar la desocupación y entrega del mismo" (Corte Superior de Lima, Sala N° 3).

Por ello, a nuestro entender, (Un contrato de alquiler a plazo fijo finaliza al expirar el plazo fijado por las partes sin necesidad de notificar a ninguna de las partes con anticipación. Si el plazo del contrato se fija en dos años, ninguna de las partes podrá retirar o rescindir unilateralmente el contrato antes mencionado antes de que expire el plazo establecido; por lo tanto, el arrendatario debe cesar sus acciones en virtud del acuerdo, no puede abandonar el local o entregar la propiedad hasta que se haya alcanzado un plazo fijo de libertad, y el arrendador no puede exigir al arrendatario que utilice la propiedad. en la fecha de vencimiento el arrendatario ha cumplido con la entrega y liberación).

2.2.1.10. Posesión Precaria

Dentro de la materia de desalojo por ocupante precario, a menudo ha sido el poseedor del bien idóneo considerado como el factor frágil en el trato legal y, a la vez plausible de un exclusivo amparo, es por ello que surge un lema que es conocido dentro del proceso de desalojo por ocupante precario "El poderoso reclamante contra el ocupante débil". Es decir, que el originario obtenía y podía lograr atropellar los derechos al desalojar al secundario, por lo que inquilino, procedía inicualemente a retirarse del bien que ha sido habitado por muchos años.

Según Hernández, (1997) considera, que: "El juicio por desalojo (...), Tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble... su objetivo es dejar libre el uso de los bienes del litigio, sustrayéndolos de sus detentadores" (p. 112).

Tomando en cuenta que como inicio del formalidad por arriendo o cualesquiera que pudiera constar como título, en dicho acontecimiento la persona adquiere la posesión de una determinada propiedad inmueble para su residencia de manera continua y permanente, en

excepcional ocurrencia se logra expulsar a un poseedor sin título, hay casos donde procede de forma eficaz el desalojo, que los daremos a conocer:

- Por falta de pago de los convenios según el tratado, cuando se deja de abonar o no se abona el monto pactado por las partes
- Destino diferente para el cual se le fue otorgado claramente, cuando el arrendatario, da al bien, una utilización distinta a lo señalado en el contrato de arriendo.
- Por generar pactos con otros entes fuera del contrato original generando arrendamiento a terceros, como el realizar subarriendos, los cuales no fueron autorizados en un determinado contrato.
- Por ocupación precaria, cuando el poseedor no tiene título alguno, o el que tenía ha fenecido
- Vencimiento de contrato, determinado por transcurso del tiempo, que extingue la obligación de las partes, una vez concluido el tiempo de duración establecido.
- Fin de un contrato sin fecha de culminación.
- Por sentencia con cadena a futura.

2.2.1.10.1. Definición

La posesión precaria según Parra, R. citado por Hinostroza, A. (2010) señala que: “la posesión precaria consiste en usar una cosa conociendo que es ajena sin intención de apropiársela. El termino precario viene de la voz latina prex que significa ruego” (p. 214).

Asimismo, Munto, N. citado por Hinostroza, A. (2010) indica: “la precariedad implica precisamente la inestabilidad, o posibilidad de revocación unilateral y ad nutum, por la parte que ha concedido o tolerado la tenencia” (p. 214).

Para Ssegado, (2001) describe a la posesión precaria: “como el ejercicio de hecho de uno o más inherentes a la propiedad, apartando lo posesión en aquellos casos de quien,

encontrándose en relación de dependencia respecto a otra conserva la posesión en nombre de este y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas” (p. 240).

Ambos autores tienen la misma postura del desalojo por ocupante precario, debido a que señalan el precario disfruta de bien inmueble sin tener bajo su poder ningún título de propiedad, por tolerancia o inadvertencia del mismo o simplemente cuando el título que tenía a fenecido. Según precisa el Diccionario de la Real Academia Española, el término precario proviene del latín *precarius* que significa el que se tiene sin título, por inadvertencia o tolerancia del propietario. Desde el punto de vista que el código lo estipula hay dos supuestos que se da dentro del desalojo por ocupante precario:

- **Ausencia del Título:** Se da cuando el poseedor no tiene ningún título de propiedad que lo respalde. Es decir; la ausencia absoluta de cualquier evento que manifieste el uso y la utilización del bien de parte del ocupante del bien; ejemplo, el que entra furtivamente en una determinada posesión, sería usurpador.
- **Título Fenecido:** Se da la figura del título fenecido por decisión judicial, porque así lo dispuso la ley, porque ha cumplido el plazo pactado, por mutuo disenso, nulidad, resolución, entre otros. En general, el título se rescinde en cualquier caso que no sea estructural o funcionalmente efectivo en el acto legal bajo el cual se permite la posesión de bienes inmuebles.

La jurisprudencia, interpretó de manera correcta el artículo 911° del Código Civil, ha determinado que es precario tanto el que ejerce la posesión sin título, o sea con ausencia absoluta que se pueda advertir que se le haya permitido la custodia, uso o disfrute del bien, o cuando el título ha expirado, es decir, el dueño directo no sustituye la propiedad por el cesionario cuando el título expira.

2.2.1.10.2. Sujetos Intervinientes en la Posesión Precaria

Según Torees. A. (2012) señala que hay dos figuras de suma importación para que se pueda configurar en el desalojo por ocupante precario:

- **Poseedor:** Es aquella persona ya sea natural o jurídica que estando en la facultad o no de ser propietario auténtico de un bien o una cosa. Se encuentra en su poder y por ende podrá custodiarlo, usarlo, disponer, etc.
- **Precario:** Es aquella persona que ostenta posesión de un bien inmueble sin título que lo avale o también llamado poseedor , inmediato, es decir, usuario, usufructuario, arrendatario, etc. O simplemente cuando el título que tenía ha caducado y/o fenecido, asimismo, también está considerado como aquella persona que no tiene las condiciones necesarias para poder sustentar ser propietario. Para que la admisión y consecución del proceso de desalojo por la causal de ocupante precario, se requiere: Que el demandante demuestre su derecho a la propiedad; Por ejemplo, si es el propietario, debe demostrar su derecho de propiedad, mientras que el precario debe acreditar con un título vigente de posesión, por lo que el Juez debe declara la demanda improcedente.

2.2.1.11. Arrendamiento

2.2.1.11.1. Marco histórico del contrato de arrendamiento

Según Torres, A. (2016) señala: “En el Derecho romano la locatio conductio comprendió: la locatio conductio rerum (locación de cosas), la locatio conductio operis (locación de obra) y la locatio conductio operarum (locación de servicios)” (p. 137).

El Código Civil del año 1936 estableció las tres formas de locación dentro de un mismo título que son locación de cosas, obras y servicios. Ante ello locación quiere decir que una persona consiente a otro el uso de algún bien, cosa, inmueble etc; o se obliga a proporcionar su servicio y/o trabajo personal, durante un plazo establecido a cambio de un cierto monto que es acordado entre ambas partes.

Dentro la prestación que es esencia de la obligación del locador es distintito en estos tres tipos de contratos: **En la locación de objetos**, la prestación se fundamenta en ceder el uso de un bien, en tanto que **en la locación de obra y en la locación de servicios** la prestación se va fundamentar en realizar un servicio o trabajo que incluye el esfuerzo humano. Por esta razón, el Código civil de 1984, apartándose del esquema romano, regula indistintamente los tres contratos y varía la designación de locación conducción de cosas por la de arrendamiento.

Por ello a nuestro entender debemos señalar que En la prestación que es objeto de obligación del arrendador no es el mismo en estos tres tipos de contratos: En el arrendamiento de objetos, la disposición se basa en la asignación del derecho de uso de la propiedad, cuando en el lugar de la obra y en la ubicación del servicio se basará en el desempeño del servicio que incluye el esfuerzo humano. Por este motivo, el Código Civil de 1984 , saliendo del régimen romano, regulaba estos tres contratos por separado y cambiaba la designación del lugar de la conducta a un contrato de arrendamiento.

2.2.1.11.2. Definición

Según Torres, A. (2016) el contrato de arrendamiento se da: “cuando el arrendador se obliga a ceder el uso de un bien al arrendatario y éste a pagar una renta (merced conductiva, alquiler, canon), las partes contratantes son el arrendador y el arrendatario; pueden ser personas naturales o jurídicas (...)” (p. 137).

Como señala el autor el contrato de arrendamiento consiste en que le arrendador se va obligar a ceder el uso de su bien inmueble al arrendatario y este tendrá la obligación de pagar para la figura de ambas partes no hay distinción puede ser persona natural o jurídica. Puede facilitar en arrendamiento el propietario y los que logran realizar actos de administración, así los padres, tutores, curadores pueden arrendar los bienes de los incapaces a quienes representan.

Según el profesor Ruiz. (2016) indica que el contrato de arrendamiento consiste: “un sujeto de la relación contractual se obliga a ceder a otro el uso de un determinado, bien con el objeto de recibir una contraprestación denominada renta. Es decir, estamos frente a un contrato de prestación recíproca (...)” (p. 140).

Ambos autores están de acuerdo al señalar que el contrato de arrendamiento es perenemente bilateral, oneroso (pues siempre debe existir una renta), conmutativo, principal y que en la mayoría de los casos tratados en la actualidad posee carácter de intuito persona en lo que se describe al arrendamiento, este pues no puede sub arrendar ni ceder sus derechos a terceros sin autorización expresa del arrendador.

2.2.1.11.3. Caracteres

Sostiene el procesalista Torres, A. (2016) que se tiene que cumplir con los siguientes caracteres que son esenciales dentro del contrato de arrendamiento:

- a) **Es consensual:** Porque se perfecciona por el solo acuerdo de voluntades de las partes contratantes (solo consensus), sin que se solicite la observancia de alguna formalidad establecida (libertad de formas), de manera que las partes o contratantes, pueden actuar a su libre albedrío con toda libertad, para establecer el modo y la forma en que celebrarán el contrato, tampoco se exige entregar el bien arrendado como requisito para perfeccionar el contrato como sucede en otros contratos reales.
- b) **Es de prestaciones recíprocas:** A nivel de conceptualización de las obligaciones que asumen ambas partes. En principio, el arrendador está obligado a transferir temporalmente el derecho de uso de la propiedad al arrendatario; y consecutivamente el inquilino debe pagar el alquiler pactado.
- c) **Es oneroso:** Porque implica ventajas y desventajas (sacrificios) para el arrendatario y el arrendador.

- d) **Es conmutativo:** Porque las partes inmediatamente después de la firma del contrato se encuentran en una situación en la que saben con certeza qué beneficios obtendrán; y, dado que existe una cierta igualdad entre la renta pagada y el valor de uso que tienen los bienes en el mercado..
- e) **Es de tracto sucesivo:** En la medida en que la obligación del arrendador de facilitar el uso del bien arrendado sea cumplida a perpetuidad por el arrendatario (en forma ininterrumpida) por todo el plazo que permanezca el contrato, así como, recíprocamente el arrendatario cumple con pagar la renta periódicamente (a ciertos intervalos) o de un solo monto el total del pago, según como lo acordado.

Para Jossierand, L. citado por Torres, A. (2016) sostiene: “el arrendamiento es un contrato sucesivo, de ejecución continua; a cada instante, debe el arrendador asegurar el goce de la cosa al arrendatario, quien está obligado en compensación, a pagar el precio en las épocas convenidas. En este aspecto, el arrendamiento se opone a la venta (...)” (p. 138).

Como ya lo señalamos en párrafos anteriores que el contrato de arrendamiento donde el arrendador busca asegurar el goce del bien que fue arrendado de igual manera, a pagar por el precio pactado por ambas partes. El contrato temporal consiste es un plazo determinado que establece el artículo 1688 ° del Código Civil el cual no debe de exceder de 10 años, dentro del mismo artículo segundo párrafo, si el bien que va arrendar pertenece a instituciones públicas o incapaces (relativos o absolutos) el plazo no puede superar los 6 años de la misma manera el contrato de arrendamiento por duración indeterminada puede extinguir mediante el aviso judicial o extrajudicial al arrendatario, es decir, mediante aviso de requerimiento mediante una respectva Carta Notarial, que el contrato de arrendamiento del bien ha concluido y que el arrendatario se ha convertido en ocupante precario, por el título fenecido.

2.2.1.11.4. El bien materia del contrato

El bien que va ser la esencia para realizar el contrato de arrendamiento puede darse de dos maneras, corporal consisten en que son las que tienen una existencia real y pueden ser percibidas por nuestros sentidos, ya sean libro, un vehículo, una casa, un departamento, un predio agrícola, etc. Mientas los incorporal consiste en que se puede arrendar derechos, ya sean los créditos y las servidumbres activas, asimismo también pueden ser bienes para realizar contrato de arrendamiento los muebles o inmuebles, no consumibles o salvo que tratándose de un bien consumible el arrendatario se obligue a no consumirlo por ejemplo se realiza el arrendamiento de 12 botellas de vino con la finalidad que estas puedan ser exhibidas en una feria.

La cesión de uso según considera en que el arrendatario posee el derecho al uso, pero no al usufructo del bien ya que no puede hacer suyos los frutos; no puede apropiarse de los provechos del bien.

El Dr. Torres distingue entre un contrato de arrendamiento y un derecho de uso regulado por los Artículo N° 1026 a 1029 de CC tienen algunas semejanzas y similitudes. Un arrendamiento tiene una fecha de inicio del contrato y el contrato también puede establecer el derecho de uso. Cuando se constituya en contraprestación el derecho de uso, los derechos del usuario y los derechos del arrendatario son similares, siempre que ambos adquieran únicamente el derecho de uso de los bienes, pero no obtengan los beneficios que éste pueda generar, la composición de El derecho de uso y el derecho de arrendamiento cualquiera que sea su forma, podrán ejercitarse uno u otro en la forma que decidan el otorgante o las partes, del mismo modo que los dos actos expresan diferencia.

2.2.1.11.4.1. Obligación de entregar el bien

La obligación de entrega del inmueble, según lo descrito en el artículo 1678° del Código Civil donde establece que el arrendador, deberá entregar al arrendatario el inmueble arrendado junto con todos sus accesorios, en el tiempo, lugar y estipulaciones pactado;, si el plazo no se

indica en el contrato. o el lugar de entrega de la propiedad debe realizarse en el lugar donde tuvo lugar, a menos que sea costumbre hacerlo en otro lugar o en otro momento, donde la obligación principal del arrendador es entregar la propiedad al arrendador. alquilar. todos sus accesorios, en el tiempo, lugar y condiciones pactados,. La entrega del bien ha de hacerse en forma completa, con sus accesorios y en el estado de servir para el arrendamiento, desde luego, salvo pacto en contrario. Las partes pueden convenir, expresa o tácitamente, que el bien se entregará en el estado en que se halla.

Según Barandiaran, L. citado por Torres, A. (2016) señala: “El arrendador garantiza que el bien no adolece de vicios que impidan o disminuyan su normal uso (art. 1503). “La garantía puede comprender aun los vicios que afectan un accesorio de la cosa, si ello impide el uso debido de ésta (...)” (p. 149)

2.2.1.11.5. Sujetos facultados para arrendar

Dentro del artículo 1667 del Código Civil precisa que pueden ser sujetos de arrendamiento, el que tenga esta facultad para arrendar respecto de los bienes que administra por derecho o por norma legal. Ante ello, precisamos que el contrato de arrendamiento al ser un acto jurídico no es necesario que las partes que realizan el contrato gocen de capacidad de disponer.

Desde luego, según establece la norma del artículo 1667, el propietario tiene derecho de arrendamiento sobre la propiedad que le pertenece, al igual que terceros administradores de la propiedad que tengan autoridad legal o representen, para Con esto en mente, la administración de activos externos puede provenir de forma voluntaria. o representantes legales, ya sean padres, tutores y administradores. En representación voluntaria, el agente puede arrendar la propiedad del agente en los términos del poder que le ha sido conferido.

Los padres, tutores y administradores necesitan autorización judicial para arrendar la propiedad de una persona incapacitada (relativo o absoluto) por más de tres años (artículos

448.1, 1532 y 568), la cual es administrada por los propietarios y persona a quien la ley o tratado le ha otorgado esta autorización. Departamento. Por eso la regla del arte. 1667 designa al propietario único como la persona con derechos y autoridad de administración, sin mencionar al propietario.

2.2.1.11.5.1. Obligaciones principales del arrendatario

Dentro del contrato de arrendamiento hay ciertas obligaciones que deben de ser cumplidas y que son amparadas por la norma, y que están señalados en el artículo 1681 del Código Civil que continuación los daremos a conocer:

1. A recibir el bien, cuidarlo acuciosamente y utilizarlo para el destino que se le confirió en el contrato o al que pueda suponer de las circunstancias, quiere decir que al recibir una mercancía, el arrendatario debe cuidarla y utilizar el bien para el fin especificado en el contrato o en circunstancias previsibles..
2. A costear puntualmente la renta en el plazo y lugar pactado y, a falta de convenio, cada mes, en su domicilio; por ello el arrendatario, debe pagar su alquiler a tiempo, en el lugar y hora acordados.
3. A costear puntualmente los servicios básicos públicos proveídos en beneficio del bien arrendado, con sujeción a las pautas que los regulan; por ello, los pagos de los servicios públicos que se proporcionan en beneficio de la propiedad, sujeto a las reglas que los gobiernan, deben ser puntuales. Siendo obligación también, el de notificar inmediatamente al propietario de cualquier apropiación indebida, manipulación o imposición fácil de la propiedad
4. A comunicar de inmediato al arrendador sobre cualquier usurpación, perturbación o coacción de servidumbre que se intente contra el bien arrendado; por el cual, debe notificar inmediatamente al propietario sobre cualquier

apropiación indebida, manipulación o imposición fácil de la propiedad arrendada.

5. A permitir al arrendador que examine por origen admitida el bien, precedente al aviso de (07) siete días, debiendo el arrendador autorizar al propietario a inspeccionar la propiedad por una razón reconocida, con siete días de anticipación.
6. A efectuar las compensaciones que le correspondan acorde a la ley o al contrato. Esto por la existencia de deterioros al inmueble y/o de parte del arrendador por las acciones realizadas en bien del inmueble por parte del arrendatario.
7. A no utilizar imprudentemente el bien o realizar acciones contrarias al orden público o a las buenas costumbres; siendo obligación del arrendatario, quien no debe utilizar la propiedad de forma imprudente.
8. A no realizar cambios ni modificaciones en el bien inmueble o mueble, sin aprobación del arrendador. En tal sentido, el arrendatario no puede distorsionar la esencia y apariencia original del bien arrendado sin el consentimiento del arrendador.
9. A no subarrendar el bien, parcial o totalmente, ni ceder el contrato, sin consentimiento escrito del arrendador, advirtiéndose que una vez arrendado, el bien debe ser utilizado por quien fue consigando como arrendatario.
10. A restablecer el bien al arrendador a su propietario, al vencerse el plazo del contrato en la misma, forma, modo y estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario, los cuales de ser posibles pudieron haberse subsanados. Esto se materializa con la devolución de la propiedad al arrendador al termino del contrato, que extingue de pleno derecho la vinculación contractual
11. A cumplir las demás obligaciones que establezca la ley o el contrato.

Según Barandiaran, L. citado por Torres, A. (2016) indica: “El arrendatario debe dar aviso inmediato al arrendador de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente sobre el bien, a fin de que el locador pueda hacer la defensa pertinente. En caso que el arrendatario no comunique inmediatamente (...)”

El arrendatario debe restituir el bien arrendado al arrendador al vencimiento y/o fenecimiento del contrato en la forma, modo y estado en que le fue entregado inicialmente, sin desperfectos más que los generados por su uso ordinario. No es solamente un deber jurídico, sino también moral, el que las obligaciones se verifiquen totalmente al vencimiento del contrato, sin requerirse de aviso previo por parte del acreedor (*pacta sunt servanda*). La devolución del bien al vencimiento del contrato es tanto más importante que la exigencia del pago adeudado por concepto de renta.

El arrendador permite utilizar el bien al arrendatario, fiando y confiando que éste le pagará la renta convenida y le restituirá el bien al vencimiento del contrato. Los jueces que no hacen cumplir estas obligaciones o que retardan su ejecución carecen de toda probidad e idoneidad para desempeñarse como tales. El arrendatario debe cumplir las demás obligaciones legales y contractuales. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en el art. 1681 son causas de resolución del contrato de arrendamiento.

2.2.1.11.6. Duración del arrendamiento

La duración es la naturaleza del contrato de arrendamiento. Y que nuestro ordenamiento civil reconoce que la duración puede ser indeterminada o determinada. El de duración determinada puede ser pactado en períodos forzosos o por períodos consensuales o voluntarios. Cuando es por períodos forzosos y por tiempos voluntarios, estos pueden ser a elección de manera individual (una) o conjunta (de ambas partes), la duración determinada del arrendamiento está señalada en el contrato y las partes han de atenerse a ella.

La fijación del plazo determinado puede ser por meses, años, semanas, días, horas o por cualquier otro período, el plazo es determinado, sea ya porque ambas partes fijan una fecha de vencimiento, sea porque se toma en cuenta la conclusión cuando una vez que ha cumplido una objetivo específica, sea porque el bien están situados en lugares de temporada, la de duración indeterminada cuando las partes han convenido la renta que debe pagar el arrendatario y todos los demás cláusulas y condiciones del contrato, pero no han dicho nada sobre el plazo del arrendamiento. La temporalidad del uso del bien por el arrendatario es de la esencia del arrendamiento, pero la fijación de un plazo determinado de duración no es fundamental.

- **Plazo Indeterminado:** El artículo 1689 del Código Civil establece que: A falta de contrato expreso, el contrato de arrendamiento es por un plazo determinado en las siguientes situaciones y por los períodos indicados: 1 Cuando el contrato de arrendamiento tiene un finalidad concreta, se entenderá pactada dentro del tiempo necesario para su ejecución. 2. En el caso de inmuebles ubicados en localizaciones estacionales o por temporada, el plazo de arrendamiento será de una (01) temporada.

El contrato de arrendamiento de duración indefinida se da cuando las partes no han llegado a convenir expresamente el plazo del arrendamiento, Como excepción a esta regla, por disposición del Artículo 1689° de nuestro Código Civil a falta de expreso acuerdo sobre la duración del contrato, se supone que el arrendamiento es duración determinada.

La norma del art. 1689 no es de aplicación en los dos casos antes señalados si las partes han establecido un plazo de duración del arrendamiento o han convenido expresamente que el contrato es de duración indeterminada.

- **Plazo Determinado:** Según Barandiarán, L. citado por Torres. A (2016) señala que: “Convenido un arrendamiento ad quem, ex diem, la llegada de ese plazo

resolutorio del arrendamiento, la terminación del arrendamiento, la aparición de este período de terminación solo puede ser un signo de la conclusión del contrato; La caducidad ocurre por ley, de ahí la regla del art. 1699 señala que no se requiere notificación de ninguna de las partes

El crecimiento de los negocios en el mercado inmobiliario y la mejora de la economía empresarial y social, han permitido grandes adquisiciones de departamentos o casas en los últimos años, el derecho civil peruano ha comenzado a regular los contratos de alquiler a través del Código Civil en el artículo 1666 ° de manera regular; Sin embargo, el Decreto Legislativo No. 1177, que constituye un programa de promoción del alquiler de viviendas anunciado en 2015, dio un alcance más amplio a lo que se conoce en el código. Toda casa o vivienda desocupada o de nueva construcción disponible para alquiler está sujeta a un acuerdo bilateral entre propietario e inquilino que respetará las disposiciones del referido Código, en torno al cumplimiento de sus obligaciones propias o consuetudinarias, en cumplimiento de las prohibiciones. Y otras normas concordantes.

Asimismo, Vásquez (2010) indica que: Es claro que al momento de celebrar el contrato de arrendamiento, el propietario del inmueble conocido como arrendador solo cederá el uso exclusivo del local al inquilino, y el inquilino tendrá una contraparte para pagar una suma de dinero. alquiler, ya que el alcance de esta ley es mínimo y es su responsabilidad ceñirse a una cifra exacta para evitar posibles controversias futuras. Abolir el Código de Procedimiento Civil de 1911, art. 970 °, concedió una acción de desalojo para recuperar bienes que otro usó o había obtenido precariamente y sin pagar pensión. El predecesor de este dispositivo fue inc. 3 del art. 1565 ° de la Ley de Enjuiciamiento Civil de

1877, que disponía que se podía imponer una solicitud de expulsión a cualquier otra persona que quisiera o tuviera un inmueble precario, ya sea civil o urbano, sin pagar alquiler , con previo aviso en el tiempo de un mes de anticipación para que fuera desocupado (p. 45).

2.2.1.11.7. Causas de resolución del arrendamiento.

El artículo 1697 de nuestro Código Civil citado por el autor Torres, A. (2016) señala: “regula la resolución del contrato de arrendamiento cuando el arrendador o el arrendatario incumplen cualesquiera de sus obligaciones o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso” (p. 1314).

Las causales de la terminación o resolución del contrato de arrendamiento se encuentran contempladas en el artículo citado que las detallaremos a continuación:

- **Por falta de pago de la renta:** No todo impago de la renta da lugar a la conclusión del contrato, salvo pacto expreso en contrario. La obligación primordial del arrendatario es el pago de la renta; no puede usar el bien sin compensar al arrendador por ello. El arrendador únicamente puede solucionar el contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta en los siguientes casos:
 - a) Si la renta se paga por períodos mensuales, el arrendador puede concluir el contrato cuando el arrendatario no cumple con pagar la renta por un tiempo de (02) dos meses y quince días. Esta pauta es de estudio cuando no existe pacto distinto. Las partes pueden pactar que el contrato se resuelve por el incumplimiento de de pago de la renta de un solo mes o de cualquier otro período que acuerden.
 - b) Si la renta es pactada por períodos mayores al mes (semestres, años, etc.), es suficiente el vencimiento de un solo período más quince días. También aquí como en el caso anterior, procede el pacto distinto.

- c) Si la renta se pacta por períodos de tiempos menores a un mes, sólo basta que expiren tres períodos. Como en casos anteriores asimismo se debe tener en cuenta el pacto distinto.

Dentro del proceso judicial de desalojo por falta de cumplimiento de pago de la renta, el artículo 585 de nuestro Código Procesal Civil, 2° segundo párrafo, describe que “procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. Si no opta por la acumulación, el demandante podrá hacer efectivo el cobro de los arriendos en el proceso ejecutivo de acuerdo a su naturaleza”. El art. 591 dispone: “Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, sólo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia, en su caso”. Se trata de un proceso sumarísimo que en materia de prueba no brinda ningún obstáculo. No solucionar estos procesos en los plazos señalados por la ley procesal es causar la corrupción y la inmoralidad.

El arrendatario que refute la demanda debe probarlo con el recibo de pago que le ha debido otorgar el demandante. Es aplicación el art. 1231 que establece que “cuando el pago deba efectuarse en cuotas periódicas, el recibo de alguna o de la última, en su caso, hace presumir el pago de las anteriores, salvo prueba en contrario”.

- **Cuando el arrendatario requirió de sentencia para pagar la renta y reincide en la falta de pago:** Asimismo el Artículo 1697° inciso 1 sanciona la reincidencia en la falta cumplimiento de pago por la renta en los casos antes señalados, disponiendo que “si el arrendatario necesitó que hubiese contra él sentencia para pagar todo o parte de la renta, y se vence con exceso de quince días el plazo siguiente sin que haya pagado la nueva renta devengada”. Como por ejemplo cuando la renta se paga por períodos mensuales, en caso el arrendatario necesite de sentencia judicial para el pago de la totalidad o parte

de la renta, basta que se vuelva a demorar en el pago de un solo mes más quince días para que proceda a la conclusión del contrato.

- **Destino diferente o acto contrario al orden público o a las buenas costumbres:** El arrendatario no puede cambiar el destino del bien arrendado (si está consignado para vivienda no puede utilizarlo con fines comerciales; si el fundo está destinado para el cultivo de cereales no puede cultivar frutales), ni puede ejecutar actos contrarios a las buenas costumbres y al orden público; no se libera de esta obligación aun cuando no produzca daño al arrendador, ni aun pagando la renta puntual.
- **Subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto o sin el asentimiento del arrendador:** El contrato de arrendamiento puede solucionarse cuando el arrendatario subarrenda o condesciende el arrendamiento contra pacto expreso o sin consentimiento escrito del arrendador, aunque no traiga perjuicio alguno para el arrendador.
- **Las partes incumplen cualquiera de obligaciones:** Las causas habrá que buscarlas en el contrato y en la ley, especialmente las señaladas en el art. 1681. Las causales de conclusión del contrato están señaladas en los incisos 1) al 4) del art. 1696 son aplicables únicamente al arrendatario, en cambio, la causal señalada en el inciso 5 es atribuible tanto al arrendatario como al arrendador.

Si el arrendador o el arrendatario no efectúen cualquiera de las obligaciones contractuales o legales, procede la resolución del contrato de arrendamiento. Las obligaciones del arrendador son las señaladas en los arts. 1678 a 1680 y las del arrendatario son las desarrolladas en los arts. 1681 a 1686. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones es causa de resolución del contrato. Si el incumplimiento es por parte del arrendatario, el arrendador puede demandar el desalojo para conseguir la restitución del bien. El procedimiento de desalojo, por lo

simple de la pretensión, es de trámite sumarísimo establecidos en el Artículo 585° y ss., del Código Procesal Civil.

- **Resolución por falta de pago de la renta:** Mientras el artículo 1698 nos a conocer que la terminación o resolución por impago de la renta se sujeta a lo estipulado, pero no procede en ningún caso, tratándose de las casas-habitación contempladas en leyes especiales, si no se han cumplido con pagar por lo menos (02) dos mensualidades y (15) quince días. Las partes contratantes son autónomos para constituir el monto de la renta.

2.2.2. Plenos Civiles sobre ocupante precario

2.2.2.1. Plenos Casatorios Civiles

En el artículo 400° del Código Procesal Civil se establece que: La Sala Civil Suprema podrá convocar un Pleno de los magistrados Supremos en lo Civil con el propósito de declarar sentencia constitutiva o modificatoria de un precedente judicial. La decisión adoptada por la mayoría absoluta de los asistentes en pleno, constituye un precedente judicial y se encuentra vigente y con vinculación a las jurisdicciones de la República, hasta que sea enmendada por otro precedente.

Los abogados podrán informar oralmente en audiencia de caso, ante el pleno del casatorio. El texto íntegro de todas las sentencias y resoluciones de casación que declaren inadmisibile el recurso debe publicarse en el Diario Oficial, aunque no sienta precedente. La publicación se realiza dentro de los sesenta días de su emisión, bajo la responsabilidad.

El artículo citado nos precisa que el recurso impugnatorio de casación es acuñado por nuestro Código Procesal Civil, desde y además cuenta con eruditos magistrados que realizar su interpretación y subsiguiente aplicación de la ley de manera favorable. Los plenos casatorios no solo están encargados únicamente de la función momofilactica de defensa, es decir, tener a cargo la capacidad de precisar el derecho objetivo, atienden con sus sentencias más a este

propósito que al asunto real que emprenden las partes del proceso sino además de los cargos que tiene busca la unificación de las jurisprudencias nacionales de la Corte Suprema de Justicia.

Antes que los magistrados realicen los plenos casatorios, se indica que el juez indaga sobre la aplicación de una determinada norma jurídica al caso concreto en curso, es decir, que realizara una interpretación exhaustiva de las normas jurídicas, que en algunas ocasiones será susceptibles de una única percepción intelectual, ante ello un magistrado podrá citar determinados textos legales con el propósito que puedan ser conectados con otros preceptos y poder tener conclusiones diferentes a otros jueces que realizan criterios distintos.

Ante el conflicto que se genera en la interpretación de la ley que determina criterios o también llamado modelos que se va imponer como producto de la experiencia de la labor judicial y que debe ser acogida por la doctrina jurisprudencial o doctrina legal.

Según Ledesma, M. (2015) señala: “(...) la jurisprudencia se le conoce como fuente complementaria del derecho, porque va operar creativamente en situaciones de conflictos no cubiertos por el derecho positivo. Por la jurisprudencia las normas abstractas y generales que forman parte del derecho positivo van a obtener un significado particular (...)” (p. 254).

La autora citada nos da a entender que las decisiones jurídicas van tener que ser constituidas, basados en argumentos que tienen por objetivo justificar una determinada decisión, ante ello las fuentes del derecho, son argumentos jurídicos que son usados por los jueces para que puedan fundamentar sus decisiones. El profesor Monroy presenta una propuesta coherente para poder constituir la doctrina del precedente que detallaremos a continuación:

Monroy, J. citado por Ledesma, M. (2015) indica: “la Corte puede identificar entre los considerandos de su sentencia un fundamento jurídico que asume la calidad de doctrina jurisprudencial. Cuando la doctrina jurisprudencial sea acogida por la Corte en por lo menos tres procesos consecutivos, esta puede otorgarle bajo precedente judicial (...)” (p. 254).

2.2.2.2. Plenos Jurisdiccionales Civiles

Según el autor en la conferencia realizada sobre la diferencia entre pleno casatorio y pleno jurisdiccional interpretando que el pleno jurisdiccional es poco desarrollado que esta es la reunión de los jueces a nivel de Corte que son pleno distrital, regional y cuando se juntan todas las Cortes del país obtenemos el pleno nacional, Estos plenos se emiten sobre los problemas que se desarrollan en las decisiones judiciales, se señala que estos no son vinculantes no tienen preeminencia y su cumplimiento es más ético y que obedecen a la buena fe del Juez. (Ninamancco, C. (2016)).

El autor precisa que la afirmación es falsa ya que dentro de la (LOPJ) Ley Organica del Poder Judicial en el artículo 116 que los plenos jurisdiccionales tienen la función de concordar la jurisprudencia. En nuestro país es de fuerte cuestionamiento a las decisiones judiciales ya que debería apostar por mayor eficacia a los plenos jurisdiccionales.

El autor Ninamancco Córdova en su artículo denominado: “Manifiesto sobre los Plenos Jurisdiccionales Civiles” de la universidad Nacional Mayor de San Marcos (2016), recuperado de:

file:///C:/Users/USER/Downloads/Manifiesto%20sobre%20los%20Plenos%20Jurisdiccionales%20Civiles_stamped.pdf señala:

Los plenos tienen la finalidad de concordar, uniformizar la jurisprudencia de su especialidad.

Asimismo, precisamos que en un Estado de Derecho es primordial una administración de justicia previsible, para que los jueces puedan solucionar de manera uniforme o idéntica las controversias sometidas a su decisión, con la propósito de una legitimidad, y soslayar la desconfianza de la ciudadanía, precisando que a diferencia de los plenos supremos que son vinculantes, los plenos jurisdiccionales no son vinculantes, siendo el objetivo que los jueces

cuando vuelvan a sus sedes apliquen las decisiones por mayoría o unanimidad. Así en el país se solucionarán las discusiones con las mismas consecuencias.

El Plan Nacional de Plenos Jurisdiccionales Superiores 2011-2012, del Centro de Investigaciones del Poder Judicial, precisa:

La ejecución de Plenos Jurisdiccionales es un mecanismo adecuado para lograr la llamada “predictibilidad de las resoluciones judiciales”, íntimamente relacionada al principio de seguridad jurídica, que supone la no existencia de dos pronunciamientos antagónicos, recaídos sobre los mismos argumentos y la aplicación de la misma normatividad, es decir, que representa un excelente instrumento que permite ir uniformizando criterios jurisprudenciales, tanto a nivel de distritos judiciales como a nivel nacional, para evitar fallos contradictorios en aras de reducir el margen de inseguridad jurídica y asegurar la transparencia en el quehacer jurisdiccional como política de lucha contra la corrupción (p. 5).

Al respecto, lo desarrollado por el análisis elaborado por el Grupo Temático sobre Predictibilidad y Jurisprudencia de la CERIAJUS señala que las coexistencias de sentencias incompatibles intervienen en la percepción perjudicial que tiene el ciudadano sobre la impartición de justicia. Por lo tanto, es obligatorio poner en práctica políticas que generen criterios jurisprudenciales predecibles, ya que ello causaría efectos positivos, entre ellos, el incremento de la credibilidad institucional y el nivel de confianza ciudadana en los jueces.

Los acuerdos realizados de los plenos obtienen un mayor valor en el consenso de la judicatura peruana, llegando hacer fruto del problema democrática de los jueces respecto de los distintos argumentos planteados, se instituyen como relativos para correcto funcionamiento y ejercicio de la función jurisdiccional; en efecto, su realización es una tarea constante y permanente en la pesquisa de originar una cultura de la jurisprudencia.

2.2.2.2.1. Perspectiva Histórica

Al realizar el analizar correspondiente de la historia de la jurisprudencia como tal es una ardua tarea, sin duda porque para tal efecto es necesario estudiar la acción jurisdiccional y la misma institución de la magistratura, porque a través de los años la jurisprudencia ha sido el reflejo de esta.

El desarrollo histórico del precedente vinculante será cubierto en algunos de los modelos legales más importantes, ya que en muchos casos el desarrollo del precedente en nombre de precedentes y / o acuerdos globales puede no ser específico, sin embargo, la existencia de figuras jurídicas sugiere que La fundación ha dado lugar a un mayor desarrollo en el Common Law, donde hasta el día de hoy ha alcanzado un nivel de relevancia, caso más grande y se ha extendido a otros sistemas legales. También se incluye un estudio de caso en el sistema peruano, donde se ha dividido en categorías vinculantes de casos precedentes.

Ante ello desarrollaremos la jurisprudencia desde diferentes expectativas que detallaremos a continuación:

a) La jurisprudencia en el derecho romano

Según López De Romaña (2009) en la Revista Ius et Veritas señala: “Para entender la formación de jurisprudencia en el Derecho Romano, debemos, en primer lugar, concebir a la jurisprudencia como el resultado inmediato de la actividad jurisdiccional al momento de la resolución de conflictos” (p. 105).

Asimismo, en la obra Tito Livio y Dionisio de Halicarnaso citado por Espitia, F. (2012) precisa: “nos remontamos a la época de la monarquía romana, encontramos que el rey se encontraba asesorado por diversos colegios sacerdotales de pontífices conformado por los preclaros ciudadanos, quienes monopolizaron la función jurisdiccional a través de los *commentarii pontificum*.” (p. 322.)

Hasta el año 204 a.C. cuando el contenido de la obra denominada Tripartita y creada por el jurisconsulto Sexto Aelio Paeto, el cual hizo surgir a la jurisprudencia con

origen laico, inclusive, , no logró constituirse como fuente del derecho, pero tuvo gran calidad como contorno para la difusión del derecho.

En el último período de la república, el trabajo de la prudencia que era conformada por personas con la autoridad y la experiencia científica, que allanó el camino para que la jurisprudencia cambiara durante el principado, se convirtió en fuente idónea del derecho. Es por eso que el trabajo de la jurisprudencia ha evolucionado a través de las figuras de Responderé y escribiré, son los acuerdos privilegiados de los jurisconsultos o abogado de la época, quienes eran privilegiados y que influyeron en los jueces de la época.

A finales del S. II e inicios del S. III, gracias a la enorme trabajo colector de Paulo, Modestino y Ulpiano, la jurisprudencia consiguió legar a su máxima prosperidad con las características siguientes:

Según Fonseca (2007) en Derecho Romano señala: “Era consensual gracias a la internacionalización de Roma a través de la conquista y el cambio de su economía familiar a la economía mercantilista. El derecho deja de ser oral dando paso a la escritura, facilitando así la prueba y eliminando la excesiva publicidad (...)” (p. 144).

El llamado magistratus o juez de la época, era una persona designada por el consejo en plena asamblea, para ejercer el poder de decisión que le confiere durante un período de tiempo determinado. La actividad tenía una función pública, convirtiéndose en el dispositivo básico de la sociedad. Los rasgos comunes de la política republicana fueron: libertad para elegir, anualidad, colegiabilidad, responsabilidad y gratuidad por actos contra intereses públicos y privados.

En este sentido, importa en especial el carácter de responsabilidad, pues en nuestra opinión, las características que intervienen en la obtención de precedente o jurisprudencia y su correspondiente valoración. , por lo que se infiere que la conducta

tiene un control y valoración de su contenido, si bien delimita la acción judicial, al mismo tiempo la marca como consecuencia de una corriente de generalizaciones decisivas.

Asimismo, Según Wieacker, Franz y Burdese. (1998) *Fundamentos de la formación del sistema en la jurisprudencia romana* señala: “La responsabilidad entendida desde los tiempos romanos influía en gran manera con respecto a la actuación jurisdiccional, los magistrados gozaban de inmunidad mientras ejercía el cargo, sin embargo, tenían en claro que terminado su mandato” (p. 55).

Los autores citados precisan que el derecho romano dentro de los Pontífices, quienes, mediante ingeniosas tergiversaciones del texto, o lo que transitaba por texto, de las leyes antiguas, introducían nuevas reglas e incluso nuevas instituciones dentro del Derecho para poder llegar a una mejora.

b) La jurisprudencia en el modelo germánico

Según Perez, J. (1996) en su libro de *Interpretación histórica del Derecho*. Señala: “Otro referente para la jurisprudencia vinculante se encuentra en el modelo jurídico germánico, específicamente en la legislación escandinava, quienes a través de sus textos jurídicos introdujeron a la legislación sueca” (p. 283).

Dentro de este sistema germano se permitió la creación de un número de órganos o también llamado instituciones que se encargan de aplicar lo que está establecido es las leyes donde cada órgano tiene la función específica para poder administrar justicia dentro de un Estado de derecho.

c) La jurisprudencia vinculante y su desarrollo en el common law

En el estudio del common law, se analiza el sistema de Europa continental y el modelo de jueces formados después de la Revolución Francesa. En este caso, la soberanía parlamentaria estaba bastante bien establecida en la tradición británica, que es donde

nació el sistema estadounidense. Un paso importante que marcó el desarrollo del derecho consuetudinario fue la coronación de Guillermo de Orange y su continua aceptación de la promulgación sobre un proyecto de ley denominado Declaración de Derecho “Bill of Rights”. La Declaración de Derechos, transcrita en Inglaterra en 1689, fortaleció el parlamento después de que los conflictos de clases contra gobiernos anteriormente tiránicos permitieran la afirmación de muchos derechos.

Según el autor el antecedente constitucional en el Perú Germinó en la transferencia de la confiabilidad de la tutela de derechos hacia los jueces, obviando los textos escritos o derecho contenidos en los libros y eligiendo por un sistema sumamente más práctico de concentración uniforme, los que se denominaron derecho común o common law, los cuales asumían un gran apego ius naturalista y mantenía el reconocimiento de costumbres como fuentes del derecho. (Rodríguez, S. 2007 p. 34).

Es claro, pues que el derecho anglosajón ha jugado un papel trascendental y determinante en el establecimiento de la jurisprudencia encaminada a la uniformización de las decisiones judiciales en casos similares, resolviendo repetidamente sus causas en un semejante sentido y haciendo de esa interpretación un compromiso en cuanto a futuras líneas de decisión.

Esta primera teoría fue refutada por Jeremy Bentham y John Austin quienes alegaban que los jueces gozaban el *law making authority*, con lo que teorizaban que el juez creaba el derecho producto a su voluntad decisiva y no únicamente lo declaraba. La toma de postura en cuanto a una de las teorías antes indicadas tenía especial relevancia en cuanto a la vinculatoriedad.

2.2.2.2.2. La jurisprudencia vinculante

A través de la historia del hombre el conflicto siempre fue y será indesligables, porque es el resultado de del diario vivir en nuestra coexistencia social como también el ejercitar las

libertades en distintos grados y niveles. Ante ello el ser humano siempre ha tratado de dar una solución al conflicto ya sea por medio de acciones violentas y pacíficas, sea de manera auto-compositiva o hetero-compositiva, procurando de tal manera la proporción entre la efectividad y la garantía de los derechos fundamentales.

La auto-tutela es extremadamente importante, ya que como método de resolución de conflictos tiene pocos aspectos positivos en términos de resolución inmediata de conflictos; pero con aspectos más negativos o por situaciones en las que se aplican represalias y desigualdad en el castigo y lo que debería suceder. Por ello, se requiere que alguien que resuelva el conflicto, siendo el llamado en este caso, un tercero “imparcial” y que es responsabilidad del Estado.

Según Espitia. F. (2012) en su libro *Historia del Derecho Romano* señala: “El monopolio de administración de justicia estatal se plasmó en el principio de la “unidad y exclusividad de la función Jurisdiccional” bajo de idea de “un solo juez, un solo Derecho, igual para el estado y el ciudadano (p. 322).

Asimismo, Blasco, F. (2000) menciona: “la decisión judicial se plasma en la sentencia como producto final de la evaluación de los hechos y desde que se externaliza, sus efectos surgen y se muestran ante las personas afectadas directamente con la decisión, así como ante quienes se afectan indirectamente (...)” (p. 17)

La jurisprudencia y las sentencias desarrollan una doble función, primero donde el conflicto que es proyectado ante un tribunal, es decir, un problema entre dos partes, segundo, coadyuvar al progreso del ordenamiento jurídico al momento de emplear e dilucidar sus normas.

La exclusiva función de resolución de conflictos se concreta en el momento de la dación de una firme decisión judicial, cuando el sistema se ve obstaculizado en los casos en que cada orden de ley constituye una declaración de los tribunales altos, se hace por medio de recursos

extraordinarios, ya que los requerimientos tienen un contenido especial para la admisión. En el Perú contamos con figuras como el recurso de casación, recurso de agravio constitucional, recurso de nulidad, entre otros.

2.2.2.3. La jurisprudencia vinculante en el derecho comparado

Una vez analizado el precedente vinculante desde su origen y el grado de conexión que ha establecido, ahora es necesario ampliar el cuadro de forma descriptiva sobre el tratamiento actual que tiene en otros estados o países, porque, aunque comparte algunas características de origen, pueden variar según la normativa interna de cada país.

2.2.2.3.1. El Precedente en Colombia

En Colombia, la implementación del precedente se debe principalmente a la actividad que tiene la Corte Constitucional de Colombia, que ha definido lineamientos amplios para el desarrollo de la previsibilidad jurídica y la secuencia de las decisiones judiciales, por supuesto, ese desarrollo no se debe solo en parte. del referido órgano, dado que el Consejo de Estado y la Corte Suprema han contribuido enormemente al fortalecimiento del precedente constitucional, de esta manera el respeto al precedente ha sido reconocido por la Corte Constitucional de Colombia de igual manera. siguiente: En cuanto al respeto a los precedentes desempeña funciones esenciales en los sistemas jurídicos, incluso en sistemas de derecho legislativo como el colombiano. (Corte Constitucional de Colombia, Sentencia SU 047/99.).

De esta manera podemos afirmar que el respeto por lo precedentes se contiene fuertes fundamentos de la política jurisdiccional de Colombia, lo cual se condice con lo expuesto en su carta fundamental. (Constitución Política de Colombia: Los jueces, en sus providencias, sólo están subordinados al imperiosidad de la ley. la jurisprudencia, La equidad).

Quienes pese a no contener una regulación legal expresa que legitime al precedente, sí lo han logrado por vía jurisprudencial teniendo en cuenta que una caprichosa variación de los criterios de interpretación pone en riesgo la libertad individual, así como la estabilidad de los

contratos y de las transacciones económicas, pues las personas quedan sometidas a los cambiantes criterios de los jueces, con lo cual difícilmente pueden programar autónomamente sus actividades.

2.2.2.3.2. El Precedente en Estados Unidos

En los Estados Unidos de Norteamérica, el título 28 del *United States Code* abarca la regulación del sistema de tribunales federales y lo concreta jurisdiccionalmente. La disposición judicial es una estructura piramidal, donde la base de la idéntica lo conforman los tribunales de primera instancia (*Federal District Court*), en el siguiente nivel se hallan los Tribunales Federales de Apelación (*Circuit Courts of Appeals*) y en la cúspide, como máximo órgano del sistema Judicial está el Tribunal Supremo de los Estados Unidos (*United States Supreme Court*), el cual está conformado por nueve jueces, cuyo cargo es vitalicio.

En cuanto a competencias es importante mencionar que la competencia del Tribunal Supremo es la de conocer como órgano de última decisión cuestiones que tengan que ver con interpretación y aplicación del derecho federal, siendo que los asuntos que crean doctrina vinculante siempre se resuelven en Pleno. La vinculación del precedente en los Estados Unidos se traslada a la organización piramidal de los jueces, de este modo, cada uno de los órganos jurisdiccionales se encuentra vinculado a determinados precedentes, mientras que otros precedentes sólo tienen fuerza persuasiva.

2.2.2.3.3. El Precedente en México

En México, los precedentes vinculantes han evolucionado considerablemente desde la introducción de la ley orgánica del poder judicial, ya que en el artículo tercero establece:

Artículo 3. El Poder Judicial del Estado tendrá las atribuciones siguientes:

XIII. Determinar y publicar los precedentes obligatorios, sustentados en cinco resoluciones consecutivas en el mismo sentido en la materia, que

vinculen a todas las autoridades del Estado, en los términos que señalen esta ley y las leyes del Estado.

Como vemos, el ordenamiento jurídico mexicano ha optado por condicionar la existencia de un precedente a la continuidad de resoluciones en la misma dirección. A diferencia de la realidad Peruana, en México sentar precedente requiere de una costumbre precautoria costumbre judicial y no implica la simple potestad del alto tribunal, de igual manera, entender que el deber es argumentar con firmeza el precedente implícito en el artículo en cuestión.

Asimismo, el artículo 11 no solo establece el respeto y reconocimiento de la importancia del precedente, sino que también contiene un aspecto del common law que es consuetudinario, ya que exige la repetición de hechos investigados que constituye requisito para elaborar precedentes un estado de derecho. Condiciones para construir precedentes, una característica. esto refuerza la legitimidad del precedente, ya que ya no es legal.

Artículo 11. Los precedentes establecidos por el Pleno del Tribunal Superior de Justicia y sus Salas, así como el Tribunal de lo Contencioso Administrativo y el Tribunal de Conciliación y Arbitraje, serán vinculantes para todos los órganos del Estado y se atenderán a lo siguiente reglas:

- I. Se incorporarán a cinco resoluciones consecutivas en la misma dirección de que se trate, no interrumpidas por otra en contrario y serán aprobadas por unanimidad por los votos de sus Jueces;
- II. Serán interrumpidas y no vinculantes, salvo resolución en contrario por unanimidad. En dicha resolución, el cambio de criterio debe ser fundamentado y razonable;
- III. El Pleno del Tribunal Superior de Justicia resolverá los conflictos entre resoluciones dictadas previamente por sus salas, que podrán ser dictadas por

magistrados, magistrados, procurador general o alguna de las partes interesadas en relación con el juicio de denuncia; Sin embargo, el sistema judicial del país también encuentra algunas dificultades para dictar precedentes vinculantes, especialmente los plenos jurisdiccionales, ya que por su estructura orgánica, los derechos marcan los precedentes mantenidos tanto por el Consejo Plenario de la Corte Superior de Justicia como por las Salas individuales del Tribunal. Corte Suprema, que configura esta doble jurisdicción, no centralizando esta asignación legal.

2.2.2.3.4. La jurisprudencia vinculante en el ordenamiento jurisdiccional peruano.

Galgano (2002) El precedente judicial en el Civil Law, En nuestro sistema de Administración Judicial, la Jurisprudencia vinculante que a su vez obligatoria se ha ido labrando en el tiempo y se reafirma en su aplicación, cuya influencia incluye aspectos bien marcados en el sistema del Common Law.

En una sociedad en constante cambio se acerca a la flexibilidad de la jurisprudencia, si cuando surge la ley ha sido superada por la evolución social, corre el riesgo de dejar de desarrollarse en lugar de apoyarla (p. 77).

En el Perú de igual manera que en diversos países. Entre los países que cuentan con la definición de Precedentes Vinculantes se encuentran:

- Chile que en su Código Civil señala al respecto en el Art. 3º inc. 2º que: “Las sentencias judiciales no tienen fuerza obligatoria sino respecto de las causas en que actualmente se pronunciaren”.
- En España el art. 1.1 del Código Civil no establece la vinculatoriedad como tal; en el ordenamiento jurídico español sólo son fuentes del Derecho. “la ley, la costumbre y los principios generales del Derecho” (art. 1.1 CC).

Sin embargo, el art. 1.6 del Código Civil dispone que la jurisprudencia “complementará el ordenamiento jurídico con la doctrina que, de modo reiterado, establezca el Tribunal Supremo al interpretar y aplicar la ley, la costumbre y los principios generales del derecho”, por lo que, aunque no sea fuente propiamente dicha, su facultad para modular la Ley y establecer cuáles han de ser los principios generales del Derecho.

En la legislación guatemalteca, la jurisprudencia es una fuente formal de escasa importancia porque sirve para complementar la ley. En el Código Procesal Civil y Mercantil, para que se sienta jurisprudencia, el Tribunal de Casación (Corte Suprema de Justicia, Cámara Civil), debe emitir cinco fallos uniformes, no interrumpidos por otro en contrario, dictados por el voto favorable de cuatro magistrados por lo menos, utilizándose la expresión “doctrina legal”

En materia procesal penal deben manejarse los términos “jurisprudencia y doctrina jurídica”, y se deben cumplir los mismos requisitos legales, siendo la diferencia que el voto de los jueces debe ser unánime. Finalmente, en el tema de amparo, la jurisprudencia también puede jugar un papel importante en la interpretación de las normas constitucionales y otras

leyes constitucionales en las sentencias de la Corte Constitucional, las cuales deben ser respetados por los tribunales, por la existencia de tres decisiones (fallos) de la Corte y/o Tribunal Constitucional.

En el caso particular de México, su jurisprudencia está conformada por cinco resoluciones, en similar sentido, implementadas por los Poderes Judiciales de la Federación sin que se presente una sola resolución contradictoria, estas resoluciones se denominan por separado tesis (extractos). También puede estar formado por una contradicción de cargo (tesis), que consiste en el Pleno del Consejo o las Salas de la Corte Suprema que se ocupan del criterio de debe sostenerse sobre una determinada cuestión cuando existan cargos opuestos o diferentes mantenidas por el Tribunal Colegiado. o incluso por las salas de la Corte Suprema. Finalmente, y tal como lo ordena la Constitución del país, las resoluciones que emita la Corte Suprema de

Justicia cuando se traten de litigios constitucionales o acciones inconstitucionales sentarán un precedente.

La ley define los casos donde la ley será vinculante además del caso resuelto, en este sentido, el artículo 22 de la ley Organica del Poder Judicial establece que:

“Artículo 22.- Las Salas Especializadas de la Corte Suprema de Justicia de la República ordenan la publicación trimestral en el Diario Oficial "El Peruano" de las Ejecutorias que fijan principios jurisprudenciales que han de ser de obligatorio cumplimiento, en todas las instancias judiciales.

Estos principios deben ser invocados por los Magistrados de todas las instancias judiciales, cualquiera que sea su especialidad, como precedente de obligatorio cumplimiento. En caso que por excepción decidan apartarse de dicho criterio, están obligados a motivar adecuadamente su resolución dejando constancia del precedente obligatorio que desestiman y de los fundamentos que invocan.

De otro lado, nuestro Código Procesal Civil, enfatiza respecto a la sentencia que emiten respecto al recurso impugnatorio de casación contemplado en el segundo párrafo del artículo 400° que señala:

“(...) La decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al Pleno constituye doctrina jurisprudencial y vincula a los órganos jurisdiccionales del Estado, hasta que sea modificada por otro pleno casatorio.”

Finalmente, el artículo VII del Código Procesal Constitucional señala

“Las sentencias del Tribunal Constitucional que adquieren la autoridad de cosa juzgada constituyen precedente vinculante cuando así lo exprese la sentencia, precisando el extremo de su efecto normativo. Cuando el Tribunal Constitucional resuelva apartándose del precedente, debe expresar los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan la sentencia y las razones por las cuales se aparta del precedente.”

En este sentido, igualmente las decisiones del Tribunal Constitucional, también reconocen la importancia de un precedente vinculante, por ejemplo, el fundamento 37 del laudo de Acción de Amparo en el Consorcio Requena indica que sería necesario sentar un precedente:

- a) “Cuando se evidencia que los operadores jurisdiccionales o administrativos vienen resolviendo aplicando distintas concepciones o interpretaciones sobre una determinada figura jurídica o frente a una modalidad o tipo de casos; es decir, cuando se acredita la existencia de precedentes conflictivos o contradictorios.
- b) Cuando se evidencia que los operadores jurisdiccionales o administrativos vienen resolviendo con base en una interpretación errónea de los derechos, principios o normas constitucionales o de una norma del bloque de constitucionalidad; lo cual, a su vez, genera una indebida aplicación de tal norma.
- c) Cuando se evidencia la existencia de un vacío o laguna normativa.
- d) Cuando se evidencia la existencia de una norma carente de interpretación jurisdiccional en sentido lato aplicable a un caso concreto y en donde caben varias posibilidades interpretativas.
- e) Cuando se evidencia la necesidad de cambiar o revocar de precedente vinculante.
- f) Cuando en el marco de un proceso constitucional de tutela de los derechos, el tribunal constata la inconstitucionalidad manifiesta de una disposición normativa que no solo afecta al reclamante, sino que tiene efectos generales que suponen una amenaza latente para los derechos fundamentales. En este supuesto, al momento de establecer el precedente vinculante, el Tribunal puede proscribir la aplicación, a futuros supuestos, de parte o del total de la disposición o de determinados sentidos interpretativos derivados del mismo o puede también establecer aquellos sentidos interpretativos que son compatibles con la Constitución”.

2.2.2.4. Sentencia de Pleno Casatorio sobre el poseedor precario

2.2.2.4.1. La sentencia del Pleno en la Casación N° 2195-2011-Ucayali

Desarrollamos el contenido del poseedor precario según la jurisprudencia emitido por **La Corte Suprema de la República** en sentencia del **Pleno Casatorio** seguido por Jorge Enrique Correa Panduro y otro contra Mirna Lisbeth Panduro Abarca y otra, sentencia del 25 de julio del 2013, que señala:

Que en la legislación y la doctrina sobre el ocupante precario es impreciso y contradictorio que en la solución de conflictos resulta generando inseguridad jurídica que es aprovechada por un conjunto de arrendatarios generando un conflicto social, como resultado tenemos ausencia de predictibilidad en las decisiones contenidas en las resoluciones judiciales.

Ante la circunstancia descrita la Corte Suprema desarrolla una interpretación del ocupante precario:

(...) la figura del precario aparecerá cuando se efectúe la posesión sin título, es decir, sin la presencia y reconocimiento de ningún hecho o acto que justifique el disfrute a los derechos de propiedad - todo en eso, sin embargo, entendió al servidor. de posesión, a la cual el poseedor efectivamente cede la custodia de los bienes, que es un acto simple y libre, y si la persona no satisface la solicitud del propietario de la devolución del bien se convertirá en precario, es decir, en este primer caso no es necesario que un acto legal legitima la posesión del demandado, ni excluye el uso de la propiedad que ha sido Entrega gratuita sin pagar alquiler” (p. 23).

(...)El segundo supuesto que plantea la norma es que el título que ostentaba el imputado ha caducado, sin precisar el motivo de la caducidad, por lo que es razonable suponer que dicha extinción podría deberse a múltiples motivos, diferentes causas, tanto intrínsecas como extrínsecas al mismo acto o hecho, fuera del control de las partes interesadas; Se entiende que el acto o evento existente en el que el demandado mantiene su título, al momento de presentar el reclamo mediante interposición de la demanda, ha cambiado como resultado de un acto que

puede o no estar sujeto a la voluntad de las partes. cambio que ya no justifica la posesión del acusado; y por tanto corresponde otorgarlo al solicitante, por haber demostrado tal derecho. (p. 23).

La sentencia en casación igualmente interpreta el Artículo 585° del Código Procesal Civil aplicable a los procesos de desalojo sobre la restablecimiento del bien mediante entrega de la posesión en ejecución de sentencia para garantizar el pleno goce de los derechos inherentes al propietario.

Después de delinear lo que se debe entender por ocupante precario y lo que debe significar la restitución del bien establece los hipotéticos sobre la posesión precaria. En los procesos de desalojo:

(...) En los procesos relacionados a casos de resolución contractual extrajudicial, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1429 ° y 1430 ° del Código Civil. En él, surge el supuesto de la posesión precaria porque el título que le permite al imputado seguir siendo dueño de la propiedad ha expirado. Para ello, bastará con que el Juez, familiarizado con el procedimiento de desalojo, verifique el cumplimiento de la resolución estatutaria o contractual prevista por ley o el contrato, sin pronunciarse sobre la vigencia de las condiciones sobre las que se dicte esta resolución. Por tanto, no es necesario solicitar anticipadamente la resolución judicial del contrato, ya que la resolución del contrato ha sido pactada en los términos del contrato suscrito por las partes o se ha cumplido de conformidad con el artículo 1429. mencionado. Si, luego de una valoración correspondiente, el juez encuentra que las circunstancias son más complejas y los hechos y pruebas del demandante o del demandado no resultan convincentes, deberá dictar sentencia de mérito o desaprobación. La decisión por improcedencia a la reclamación, se realizará de forma excepcional y únicamente por la ausencia o falta de fondos para la vigencia de la relación jurídica procesal, pero no como una cuestión de fondo. (p. 26).

(...)También constituirá el caso en que caduque un título de propiedad, cuando se produzca la responsabilidad prevista en el artículo 1704° del Código Civil, cuando la solicitud para la conclusión de un contrato y la devolución de la propiedad represente la voluntad del arrendador para la finalización del contrato. Esta comunicación debe ser inequívoca, de lo contrario se declarará infundada la solicitud de desalojo por ocupación precaria. Por el contrario, el caso de presentarse lo señalado en el artículo 1700 ° del Código Civil, no constituirá un caso de caducidad del título, ya que la mera caducidad del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que según lo exige la ley, se seguirá asumiendo la continuación del bien arrendado hasta que el propietario solicite la devolución del inmueble. Solo cuando existe un requerimiento, recién podemos asumir que el poseedor se ha transformado en un tenedor precario debido a la expiración de su título”, (p. 27).

(...)Si en el marco de un proceso de desalojo, el juez de causa, analizando los hechos y valorando las pruebas aportadas por las partes, constata la invalidez o nulidad absoluta y aparente de la posesión, conforme a lo previsto en el artículo 220 del Código Civil, analizará dicha situación únicamente en la parte de consideración de la sentencia, exponiendo las razones que justifiquen su decisión, y deberá declarar infundada o fundada su demanda sobre desalojo por ocupante precario, según el título presentado por las partes del proceso para acreditar su derecho y ejercer el derecho de poseedor inmediato, es el que adolece de manifiesta nulidad”.(p. 27).

(...)La transferencia de una propiedad alquilada, en virtud de un contrato donde la propiedad no ha sido inscrita en el registro público, hace que el inquilino se convierta en precario, para el nuevo propietario, a menos que el comprador haya acordado honrarlo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1708 del Código Civil. . En este caso, para poder proceder con el reclamo de desalojo precario, es necesario solicitar que el solicitante haya requerido la propiedad previamente a la demanda, con un documento (solicitud) de una fecha

determinada la devolución del inmueble o en todo caso, que en el contrato de compraventa se indique que el contrato de arrendamiento no continuará. En este último caso, la decisión debe ser comunicada al demandado, tan pronto como se celebre el contrato de compraventa, acto en el que el residente se volverá precario”, (p. 27).

De esta manera la Corte Suprema de la República trata sobre el ocupante precario para que se aplique como referente en los demás procesos judiciales.

2.2.2.4.2. Estableciendo la parte resolutive de la sentencia como doctrina jurisprudencial vinculante

1. Una persona estará en situación precaria cuando tome posesión de la propiedad ajena, no pague alquiler y no tenga título sobre la misma, o cuando dicho título no genere ningún efecto protector para quien lo ostente, frente al manifestante porque ya ha expirado, (p. 30).
2. Cuando se refiere a que no tiene título o que está caducado, no se refiere a él, no se refiere al documento que solo hace referencia a la titularidad, sino a cualquier acto jurídico que autorice a la demandada a ejercer la posesión del, ya que el derecho en disputa no sería la propiedad sino la posesión (p. trigésimo primero).
3. Interpretación del artículo 585 del Código Procesal Civil, en el sentido de que la "devolución" de bienes debe entenderse como restitución de la posesión amparados por el artículo 911 del Código Civil, a fin de avalar al sujeto a quien corresponde el derecho correspondiente al ejercicio de su pleno goce, sea de su titularidad o no (p. 31).
4. Según lo dispuesto en el artículo 586 del Código Procesal Civil, el sujeto de personalidad jurídica activa no es solo el propietario sino también el administrador y toda persona que se considere con derecho a la devolución de un predio. Por otro lado, en lo que respecta a la legalidad para actuar pasivamente,

esta situación debe incluir a toda persona que ocupe una propiedad sin justificar su derecho a disfrutarla, porque nunca la tuvo o expiró. , (pág.31)

5. Se considera a modo hipotéticos la condición de posesión precaria en los siguientes:

5.1 Casos de resolución de contratos extrajudicial según lo prescrito en los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. En estos casos, la presunción de posesión precaria surge porque el título que permite al demandado seguir siendo dueño de la propiedad ha expirado. Para ello, bastará que el Juez, familiarizado con el procedimiento de desalojo, verifique el cumplimiento de la solución estatutaria o contractual, sin pronunciarse sobre la validez de las condiciones en las que se dicte esta resolución. En particular, si el juez considera que las circunstancias son más complicadas, puede fallar declarando infundada la demanda, pero no declarar su improcedencia (pág. 31).

5.2 Este será el caso cuando expiren los derechos de propiedad, cuando se produzca la presunción prevista en el artículo 1704 del Código Civil, porque al solicitar la devolución del inmueble se ejerce actualmente la voluntad del arrendador de rescindir el contrato. El caso previsto en el artículo 1700 del Código Civil no sería un caso de caducidad de título, ya que la caducidad del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, pero según la ley se presume la continuación hasta que el propietario solicite la devolución. de la propiedad.

Dada esta disposición recientemente se puede precisar que el poseedor ha pasado a convertirse en poseedor precario por fenecimiento del título habilitante, (p. 32).

2.2.2.5. Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil

Conclusiones Plenarias, Chiclayo, 3 de noviembre y 4 de noviembre del año 2017, desarrolla los extremos del ocupante precario con los siguientes acuerdos:

Luego de emitirse el IV Pleno Casatorio Civil, cuando el arrendador remite carta notarial con la finalidad de la restitución, puede demandar judicialmente desalojo por ocupante precario o por expiración de contrato.

Interpretando el Artículo 1704° del Código Civil, al vencimiento del contrato de arriendo se cursa carta notarial, y si el arrendatario no devuelve el bien inmueble, el arrendador debe exigir la devolución del bien. En este supuesto se estableció que no procede demandar el desalojo por expiración del contrato, que por competencia NO le correspondía ante el Juzgado de Paz Letrado, pues le correspondía el proceso del desalojo por ocupante precario al Juzgado Civil de Turno.

Críticas y análisis los Plenos Jurisdiccionales sobre el desalojo del ocupante precario

Según Pozo (2017) nos precisa que luego del Cuarto Pleno Casatorio y luego de la intimación con carta notarial al inquilino para que restituya el bien materia de contrato se constituyó en inquilino precario por consiguiente el juez competente es el Juzgado Civil, y no podrá accionar un proceso de desalojo por conclusión de contrato ante el Juez de Paz Letrado.

El autor en comentario es contrario a esta interpretación y señala que esto limita los derechos del arrendador, y que el Pleno no estableció como norma de clausura que solo quedaba demandar por ocupante precario. Este es un límite como la posibilidad de demandar la reivindicación del bien. Asimismo, plantea que la invitación a conciliar cambia el escenario al desalojo por expiración de contrato.

Señala que no resulta eficiente que se demande por precario ante Juez Especializado y concluya vía casación ante la Corte Suprema que por plazos resulta un proceso totalmente contrario a los intereses del arrendador; en su interpretación los procesos de desalojo por vencimiento de contrato no han quedado extinto.

Finalmente, señala como propuesta que el Artículo 594 del Código Procesal Civil, nos permita que en el contrato de arriendo se sujete a la cláusula de allanamiento a futuro siendo posible demandar por expiración de contrato ante Juez de Paz Letrado; así como el Decreto Legislativo 1177 que establece un proceso de ejecución a efectuar ante Juez de Paz Letrado.

<http://laley.pe/not/4373/precario-y-desalojo-por-vencimiento-de-contrato>

Según Pasco (2017), el Pleno Nacional celebrado en Chiclayo, después de celebrado el Pleno se puede facultativamente demandar por expiración de contrato o por existencia de ocupante precaria, afirma que si se intimó con carta notarial se convirtió en precario, el exceso del Pleno es haber determinado la competencia en el Juez Civil, y señala como impedimento de interponer demanda por vencimiento de contrato. Afirma que el CPC en su artículo 547, no señala la competencia por ocupante precario ante Juez Civil y por desalojo por vencimiento de contrato ante Juez de Paz Letrado; la competencia es en función a la renta por mediación posesoria, ante Juez civil o Juez de Paz Letrado, La competencia depende de la renta de conformidad a las pautas del Código Procesal siendo así será de competencia , del Juez de Paz Letrado o Juez Civil. El error del Pleno es considerar que si se trata de un precario el juez competente es el civil, esta no es una regla de la competencia. Si existió renta entre demandante y demandado es perfectamente posible demandar ante Juez de Paz Letrado por precario cuya renta no es mayor a 50 URP.

Desarrolla otra idea central cuando manifiesta que igual sucede cuando se invita a conciliar, precisando que la Corte Suprema, ha definido que en este supuesto igualmente se

convierte en precario y la demanda tendrá que ser tramitada ante JE, así ningún desalojo por vencimiento de contrato podrá ser tramitada ante JPL.

Esto en conclusión ha llevado a señalar la extinción de la competencia que es definida y determinada por mandato imperativo de la norma procesal contraviniendo el artículo 6 del CPC, que la competencia solo es determinada por ley y solo puede ser variada en aquellos casos previstos en la ley. Las interpretaciones de un Pleno ni la académica pueden modificar el contenido expreso de la norma.

Preteel (2017) sostiene que ejercitada la carta notarial para devolución del bien inmueble, el arrendador tiene la posibilidad de demandar por la causal de desalojo por vencimiento de contrato u ocupante precario y que estas pretensiones no son incompatibles, y que las causales de desalojo contenidas en el CPC, como por vencimiento de contrato, falta de pago y posesión precaria, estas no han sido derogadas que no puede hacerlo un Pleno Casatorio de derogar la ley, igualmente sostiene que el desalojo por ocupación precario puede ser de conocimiento de JPL por el fundamento que tiene renta y por consiguiente cuantía, esta posición señala que no es compartida por los jueces.

El docente Fort Ninamancco Córdova, en conferencia dictada en EFAJA, Escuela de Formación de Auxiliares Jurisdiccionales y Administrativos, Corte Superior de Justicia de Lima realiza la explicación sobre el Pleno Nacional de Chiclayo del mes de noviembre de 2017.

Nos encontramos entre la competencia por razón de jerarquía del los Juzgados de Paz Letrado y los Juzgados Especializados sobre el tema del desalojo, haciendo notar que, si se interpone la demanda en el Juzgado Civil, como segunda instancia es la Sala Especializada y en Casación es la Corte Suprema. Si se interpone la demanda en Juzgado de Paz Letrado, la segunda instancia es el Juzgado Especializado y se ejecuta la decisión judicial es decir no llega a la Corte Suprema.

Señala que en el Perú existen contratos de arriendo de propiedades pequeñas que la merced conductiva no es mayor en el mejor de los casos a mil soles y no resulta razonable que el caso llegue en su trámite a la Corte Suprema. Esto significa una afectación económica al litigante propietario y el tema del tiempo resulta siendo exagerado por años, es un desgaste emocional y con articulaciones diversas es un proceso que puede demorar años y si la Corte Suprema declara la nulidad igualmente es una afectación de tiempo y economía, dice mejor le regala el inmueble.

Continúa explicando que el Cuarto Pleno Casatorio Civil, establece una Regla que tenemos a un precario cuando el arrendador peticiona la restitución del bien inmueble, devuélveme mi casa y el solo vencimiento lo convierte en precario de conformidad al Pleno y al Código Civil, el contrato sigue vigente hasta que se lo pide y se extingue la relación contractual, afirma que deviene en precario por el requerimiento, El Juzgado de Paz Letrado es incompetente cuando se extinguió el contrato, no tiene cuantía, el contrato feneció. Mejor no envió carta para no convertirlo en precario solo invitándolo a conciliar.

Continúa explicando que el Cuarto Pleno no habla de actas de conciliación entonces no es precario, igual sucedería si le envió una simple carta o un correo electrónico donde solicito la devolución del inmueble, o cuando se notifica la demanda, considera que es la misma situación en la que se encuentra el conductor del bien inmueble porque se está solicitando la devolución del inmueble, en estos casos no le corresponde al Juzgado de Paz Letrado, así se debe interpretar el Cuarto Pleno, o es una forma de construir ideas.

En Provincias la Sala Civil de Arequipa y la Libertad entre los Juzgados Especializados y de Paz Letrado han resuelto como un tema de conflicto de competencia, precisan que el IV Pleno no elimino el vencimiento de contrato, cuando se envía la carta notarial, expresa que las Salas en mención y por unanimidad, se determinó la competencia favor de los Juzgados de Paz

Letrado, reiterando que cuando se envía la carta notarial, se presenta pretensiones alternativas y aplicando el artículo 547, la cuantía es referencial, porque existió renta.

Esta decisión es contraria al Pleno Nacional, porque determino que, extinguido el contrato, es precario y no hay renta y por consiguiente es competente el Juez Especializado.

De lo anteriormente señalado por el docente Fort Ninamancco Córdova, en conferencia dictada en EFAJA, Escuela de Formación de Auxiliares Jurisdiccionales y Administrativos, Corte Superior de Justicia de Lima, trata sobre el desalojo por ocupante precario, que debe ser de gran utilidad para el respectivo análisis sobre las variables de nuestro trabajo de investigación sobre en los fundamentos que se desarrollaran en los resultados y la discusión de resultados respectivamente.

2.3. MARCO CONCEPTUAL

- **Contrato de Arrendamiento**- Existe un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, cuando una parte (el arrendador) acuerda ceder el derecho de uso de la propiedad a la otra parte (el arrendatario) por un período de tiempo determinado. El inquilino, a su vez, está obligado a pagar por el uso de la propiedad, una determinada renta pactada, y en tiempo establecido.
- **Desalojo**. – Es la acción que el arrendador puede ejercer ante el órgano jurisdiccional, cuando el arrendatario al vencimiento del contrato, no cumple con devolver el bien rentado, o ante situaciones como falta de pago, brindar uso distinto al pactado, entre otros.
- **Capacidad para dar en arrendamiento**. – Según PERALTA ANDIA, defiende que la doctrina general es un acto derivado de administración, pero no prevé disposición en la medida en que se realice, para realizar la explotación normal de los bienes o para

obtener una ganancia periódica de ellos, a partir de entonces debemos señalar que en nuestro país, las personas capaces son consideradas los mayores de 18 años para administrar. Incluso si, como excepción, los representantes legales pueden hacerlo si no pueden”.

- **Precario.-** Define el IV Pleno Casatorio civil completo, señalando que cuando se posea sin título alguno, es decir, sin la presencia y reconocimiento de un acto o hecho que justifique el derecho al goce de la posesión.- donde, por supuesto, incluye al custodio y/o servidor del bien, a quien el poseedor efectivamente cede la custodia de los bienes, esto mediante un simple acto de carácter gratuito y libre, y si dicha persona no responde a la solicitud del propietario para la devolución del bien. , se vuelve precario, lo que significa que en este primer caso no necesariamente existe la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión del imputado, sin excluir el uso de la propiedad que se ha transferido libremente y a título gratuito, sin que exista pago alguno de alquiler.
- **Precedente.-** Es un estándar extraído de la interpretación de una acción decisoria adoptada en un caso particular, sobre la base de hechos verificados y justificación, con el propósito de resolver controversias en casos futuros siempre que la documentación fáctica de los mismos sea suficiente, al grado de homogeneidad en relación con los elementos reales del caso pasado.
- **Jurisprudencia.** Es una colección de decisiones de una o más tribunales o jurisdicciones dados en determinados contextos históricos, que pueden o no compartir la misma dirección de toma de decisiones.
- **Pleno Casatorio.-** (Artículo 400 del Código Procesal Civil) es la reunión de los jueces supremos civiles formado a partir de procesos aleatorios derivados de los procesos ante la Corte Suprema iniciados con la presentación de un determinado recurso de casación; Siendo que este presente procedimiento contingente interpuesto por la Sala Civil

Suprema competente, que ha declarado procedente al recurso de casación, para dictar sentencia en el referido caso, en el marco del cual podrá dictar una o más normas jurídicas vinculantes.

- **Casación.**- El propósito básico del recurso de casación es aplicar e interpretar adecuadamente las leyes objetivas y uniformes de los precedentes nacionales de la Corte Suprema de Justicia.
- **Doctrina jurisprudencial.** - Cuando lo solicita una de las Salas , teniendo en cuenta la naturaleza de la decisión tomada en un caso particular, los miembros se reúnen en el Pleno para discutir y resolver. Una decisión adoptada por mayoría absoluta de los miembros del Pleno constituye jurisprudencia y es vinculante para las autoridades judiciales del Estado, hasta que sea modificada por otro Pleno.
- **Pleno jurisdiccional.**- Los miembros de las Salas Especializadas podrán reunirse en los plenos jurisdiccional nacional, regional o distrital para acordar la legislación (Jurisprudencia) en su especialidad, según lo requieran los organismos de Apoyo Judicial.

CAPÍTULO III: METODOLOGÍA

3.1. METODOLOGÍA

Para la presente investigación, se aplicó como método general el Hermenéutico, porque se trata de una actividad que nos permite captar el pleno sentido de los contenidos en los diferentes contextos por los que atravesó la humanidad. (Ricouer citado por Arráez y Moreno, 2006, p. 174).

Efectivamente, el método hermenéutico nos ha permitido encontrar el sentido exacto de las normas jurídicas que se deben aplicar en los procesos sobre todo lo referido al artículo 6° y 547° del Código Procesal Civil, para constituir la competencia que le corresponde a las demandas sobre desalojo por ocupante precario, del mismo modo se ha podido interpretar las conclusiones acordadas en el IV Pleno Casatorio Civil.

Del mismo modo se ha utilizado el análisis-síntesis como método general que nos ha permitido analizar desde un aspecto abstracto el concepto de ocupante precario hasta poder llegar a lo particular del caso concreto aplicando las reglas de la competencia. En ese sentido

se ha cumplido con separar las partes de un todo hasta una reducción analítica. (Aranzamendi, 2010, P. 193).

Además como método específico se aplicó el exegético a fin de desentrañar el Artículo 116° de la Ley Orgánica del Poder Judicial en lo referido a las facultades que tienen los Plenos, que son la de concordar las jurisprudencias contradictorias y no modificar la competencia procesal que sólo se puede a través de la Ley. En ese orden de ideas Aranzamendi (2010) señala: “Desentrañar la voluntad del legislador expresada en la norma tal como ha sido sancionada, limitándose a explicar” (p. 166).

3.2. TIPO DE ESTUDIO

Por la función principal a cumplir en el desarrollo de la investigación esta será de tipo básico o fundamental, toda vez que no posee propósitos de aplicación inmediatas, ya que se busca profundizar y ampliar el conglomerado de los conocimientos científicos relacionados a la contexto fáctica. (Carrasco, 2013, p. 43).

De esta manera se ha podido incrementar el conocimiento acerca de la manera de aplicar los principios y reglas de la competencia procesal específicamente a los procesos versados sobre desalojo por la existencia de ocupante precario a fin de darle celeridad y no dilatar innecesariamente procesos de desalojo que versan sobre una merced conductiva que a veces no llega a 500 soles mensuales y termina en la Corte Suprema.

3.3. NIVEL DE ESTUDIO

El nivel de investigación reúne por su nivel las características de un estudio de investigación correlacional ya que se ha evaluado el grado de relación de las variables para luego establecer su vinculación. (Hernández et al., 2010, p. 81).

El nivel de estudio correlacional nos ha permitido demostrar cómo influye la variable IV Pleno Casatorio Civil sobre la variable procesos de desalojo con una exactitud en su grado de influencia o relación, que nos ha sido útil en la discusión de resultados del presente trabajo de investigación.

Se debe precisar, que nuestra investigación se realiza desde el enfoque cualitativo ya que no se ha empleado métodos estadísticos sino se ha realizado mediante análisis cualitativo en base a interpretación de datos. (Sánchez y Reyes, 1988, p. 19).

Efectivamente el enfoque cualitativo de nuestro trabajo de investigación, nos ha dado lugar a obtener datos de los libros y normas por medio de la técnica del fichaje textual y de resumen que nos sirvió para la argumentación de nuestros fundamentos que validaron los supuestos de la presente tesis, ya que las disposiciones normativas deben ser correctamente interpretadas a fin de extraer de ellas su verdadero sentido y alcance, la misma que debe estar orientada a buscar la justicia.

3.4. DISEÑO DE ESTUDIO

Mediante este diseño, el investigador realiza las indagaciones y recoge información contemporánea respecto a las situaciones determinadas previamente (objetivo de estudio).

El diseño de la investigación que se aplicó es observacional que puede ser esquematizado o diagramado de la siguiente manera:

M_1	O_X
r	r
M_2	O_Y

Donde:

M: diferentes libros sobre ocupación precaria

O: Data de información obtenida de libros y normas jurídicas pertinentes.

Ox: Información de la técnica del fichaje

Oy: Número de fichas que se trabajaron

3.5. ESCENARIO DE ESTUDIO

El presente trabajo de investigación al mantener una naturaleza cualitativa nos ha dirigido a realizar el uso de la hermenéutica jurídica aplicada a los libros y normas jurídicas, como el análisis de los artículos 6 y 547 del Código Procesal Civil, que vienen a ser el escenario de estudio, que es muy diferente en otro tipo de investigaciones donde su escenario de estudio se realizan en ambientes físicos donde se describe dimensiones o distribuciones o tomar en cuenta el ambiente social a fin de obtener datos, tal como lo señala Abanto (2014), que al referirse al escenario de estudio, indica: “Se debe tener en cuenta el ambiente físico o entorno, (...) (p. 66). Recuperado de:

<https://es.slideshare.net/VICADAL/gua-de-diseo-y-desarrollo-de-tesis-ucv>

3.6. CARACTERIZACIÓN DE SUJETOS O FENÓMENOS

En la presente investigación no se tomará en cuenta la caracterización de sujetos como participantes de un hecho o suceso, por el contrario se analizarán las disposiciones normativas referidas a las variables de estudio que vienen a ser la caracterización de dichos fenómenos.

En el presente caso, se ha logrado extraer el sentido de los Artículos 6° y 547° del Código Procesal Civil que prescriben sobre principios y las reglas de la competencia procesal, las mismas que han sido vulneradas por las conclusiones que acordaron en el IV Pleno Casatorio, Civil.

Por la naturaleza de la investigación, se determina la caracterización de sujetos o fenómenos, serán materia de caracterización de sujetos las investigaciones cuantitativas

mientras que la caracterización de fenómenos como las normas jurídicas estará referida a las investigaciones cualitativas como la desarrollada en el presente trabajo de investigación.

3.7. TRAYECTORIA METODOLÓGICA

La trayectoria metodológica del presente trabajo de investigación están referidos a los procedimientos que se siguen para su desarrollo, en ese sentido se aplicó el método hermenéutico mediante el cual se logrado extraer el sentido de las normas jurídicas relacionadas a la competencia procesal y el sentido de las conclusiones acordadas en el IV Pleno Casatorio Civil, las fueron recogidas mediante la técnica del fichaje que nos ha permitido procesar la forma cómo influye una variable sobre otra.

Sobre la trayectoria metodológica, Abanto (2014) indica: “En esta parte se eligen los procedimientos a seguir para desarrollar la investigación, los cuales pueden ser:

- A. Observación.
- B. Auto observación.
- C. Entrevista.
- D. Foto biografía. (p. 66).

En ese sentido, después de aplicar los métodos y técnicas antes señaladas, se aplicó la argumentación jurídica para desarrollar el procesamiento de datos a fin de llevar a cabo la contratación del supuesto.

3.8. MAPEAMIENTO

Para llevar a cabo el mapeamiento, nos hemos situado mentalmente en el terreno en el cual desarrollaremos la investigación, es decir, estar frente a un cuadro completo de los rasgos relevantes del fenómeno que será analizado. (Abanto, 2014, p. 67).

En ese sentido en nuestra investigación se analizaron las disposiciones normativas y las categorías básicas acerca de la competencia procesal, logrando obtener los datos para la argumentación de los resultados y las discusiones del presente trabajo de investigación.

La población han sido los textos de deferentes autores referidos a las variables de estudio, lo que presentamos un cuadro acerca de la población bibliográfica:

Variable	Población	Autor
Plenos Civiles sobre ocupante precario	Plenos Casatorios	Ledesma Narvaez, M.
	Procesos sumarísimos	Hernández Lozano, C.
	El Proceso Civil en su jurisprudencia	Mesinas Montero, F.
	La posesión precaria en la jurisprudencia peruana	Carrasco, T.
Procesos de desalojo	Proceso de desalojo	Hinostroza Mínguez, A.
	El desalojo en los contratos de , arrendamiento	Leguizamón Combariza, J.
	Cursos de derechos reales. Propiedad y posesión	Álvarez Caperochipi, J.
	Elementos del derecho civil peruano	Palacio Pimentel, G.

De conformidad al cuadro señalado se detallaron los libros jurídicos de mayor importancia que fueron utilizados en cada una de las variables, lo que ha permitido obtener la información para el desarrollo de las bases teóricas.

Mediante las fichas textuales y de resumen se han recabado los datos a fin de llevar a cabo un análisis agotando todo lo necesario de las variables, por tal motivo el muestreo utilizado también ha permitido acceder a la información requerida, ya que en un trabajo de investigación se tiene que agotar el análisis de los temas tratados hasta el punto donde ya no hay nada que investigar lo que en la metodología de la investigación se denomina bola de nieve en el muestreo.

3.9. RIGOR CIENTÍFICO

El rigor científico tiene como propósito mostrar la precisión en la investigación cualitativa, sus principales criterios, las diferencias en su interpretación y aplicación, la ética y compromiso social del investigador; de manera que se analizan asuntos conexos con el

instrumento, trabajo de campo, el análisis, el muestreo teórico, la saturación teórica y la integridad del investigador. (Abanto, 2014, p. 67).

En ese orden de ideas se ha tomado en cuenta el conocimiento de los juristas como verdaderos en sus libros de doctrina que nos ayudó a tener certeza académica para desarrollar los resultados y la discusión de resultados a fin de contrastar los supuestos.

En el presente trabajo de investigación se ha tomado en cuenta los razones de dependencia que se avalan, por medio de la triangulación de los resultados , pues se contrastan las perspectivas particulares de los investigadores y también de los investigados, relacionados a la adquisición de novedosos conocimientos a través de los trabajo diferenciado. (Cortés e Iglesias, 2004, p. 44).

La dependencia se logra en mérito a la recolección de datos, que nos ha permitido establecer las conclusiones, para cuyo efecto se ha comprobado si los resultados tienen relación con las normas jurídicas y los temas de las bases teóricas, en consecuencia, ello nos ha permitido brindar nuevos conocimientos que tienen relación con el tipo de investigación que es básico o fundamental.

3.10. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

3.10.1. Técnicas de recolección de datos

En la presente tesis, se aplicó la técnica del análisis documental, ya que es básico la revisión de fuentes bibliográficas y hemerotecas. (Ramírez, 2010, p. 281).

En ese sentido se analizaron los libros jurídicos sobre las variables de investigación, que están referidas al IV Pleno Casatorio y procesos de desalojo, precisando que no se utilizó las técnicas de investigación de campo ya que la naturaleza de nuestra investigación es eminentemente analítica e interpretativa.

3.10.2. Instrumentos de recolección de datos

La recolección de datos se ha desarrollado a través de las fichas textuales y de resumen que nos ha permitido elaborar los antecedentes de la , investigación sobre las variables IV Pleno Casatorio y procesos de desalojo, que nos ha permitido arribar a las conclusiones y recomendaciones.

CAPÍTULO IV: RESULTADOS

4.1. RESULTADOS DEL SUPUESTO ESPECÍFICO UNO

Los resultados obtenidos en el supuesto específico uno, cuyo texto es el siguiente: “El acuerdo del IV Pleno Casatorio Civil sobre ocupante precario influye negativamente las reglas de competencia por cuantía del artículo 547 del C.P.C. en el proceso de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado”, cuyos resultados fueron los siguientes:

PRIMERO. – En la conclusión b.2. del Cuarto Pleno Casatorio Civil en el numeral 35 señala: “nuestro ordenamiento civil contiene una clasificación de los tipos de posesión y sus efectos, tal como se puede verificar de lo regulado por los artículos 905 a 911 del Código Civil, siendo que la posesión puede ser mediata o inmediata; legítima o ilegítima, esta última se subclasifica de buena o mala fe, y finalmente la posesión precaria, la misma que ha suscitado ardorosos debates, tanto en los ámbitos doctrinarios como jurisprudencial, a nivel nacional en cuanto a su conceptualización y alcances”.

SEGUNDO.- De igual forma en la conclusión b.2.2., del Cuarto Pleno Casatorio Civil en el numeral 40 señala: “de lo regulado por los artículos 906 a 910 del Código Civil

emerge que la posesión es legítima cuando existe correspondencia entre el poder ejercido y el derecho alegado, será ilegítima cuando deja de existir esa correspondencia”.

TERCERO.- En esa misma línea en el numeral 41 se señala: “se ha llegado a sostener que la posesión es legítima cuando el ejercicio de dicho derecho sea de acuerdo a las disposiciones del ordenamiento civil, en tanto que será ilegítima cuando se tenga sin título o por un título nulo o que ha sido adquirido por un modo insuficiente para adquirir los derechos reales, o cuando se adquiere del que no tenía derecho a poseer la cosa o no lo tenía para transmitirla”.

CUARTO.- en ese orden de ideas el Cuarto Pleno Casatorio Civil en el numeral 50 precisa que la Corte Suprema de la República debe proporcionar un contenido exacto al caso del ocupante precario en la sede nacional, ya que nos hallamos ante una reglamentación poco precisa que origina una jurisprudencia igualmente o aún más imprecisa lo que genera incertidumbre jurídica. Por tal motivo, resulta pertinente efectuar una interpretación del artículo 911 del Código Civil, el cual señala que: “la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía a fenecido”.

QUINTO.- Los acuerdos del IV Pleno Casatorio siguen ésta línea: “La no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía- con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia de título o que el acto jurídico que lo origino contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 2019 del Código Civil”.

SEXTO.- Asimismo, uno de los acuerdos abordados en el IV Pleno Casatorio Civil señala: "El artículo 585 del Código de Procesal Civil se constituye aplicable a todo tipo de causales de desalojo cuando se refiere a la 'devolución' de bienes, lo cual es relevante para la protección del artículo 911 del Código Civil, para asegurar que el sujeto a quien corresponde

el derecho, ejercerá el derecho a gozar plenamente del bien, independiente, si se encuentra declarado o no el derecho de propiedad, pues en este proceso no puede ser impugnado por su abreviatura.

SEPTIMO.- El legislador ha señalado que esta pretensión reivindicatoria de la posesión, debe ser tramitado bajo las reglas del denominado procedimiento sumarísimo, debido a que no contienen una naturaleza compleja en comparación con otros procesos que son más complicados de tutelarse y de allí la requerimiento del cumplimiento de vías procedimentales consideradas más amplias.

OCTAVO.- La Corte Suprema acepta una noción amplia de precariedad, que no se limita al caso en que el propietario sede su posesión de propiedad para que otros la usen y la devuelvan a su pedido, sino también cuando exista una contexto de tolerancia para la posesión real sin título. o cuando se produzca un cambio de causa, mediante la extinción de un acto jurídico que justificaba la situación de posesión del demandado sin la existencia de título. Por tanto, esta cifra se presentará en todo caso en el que falte o venza el título, en el que deba crearse o justificarse la condición de precariedad con el inmueble, situación que permita al reclamante a pedir y obtener el disfrute de su derecho de poseer su propiedad. Por ello, una persona estará en una situación precaria cuando tome la propiedad ajena, no pague el alquiler y no tenga título de propiedad, o cuando dicho título, según las pruebas ofrecidas, no genere un efecto protector para una persona que ostente la inmediata, contra el demandante.

NOVENO.- En casos de resolución de contrato se resuelva de manera extrajudicial, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, la posesión precaria ha terminado porque el título que permitía al demandado continuar con la posesión, ha expirado, por lo que el Juez deberá dictar sentencia declarando fundado, infundado o improcedente la demanda, excepcionalmente declarara la improcedencia y exclusivamente en

la falta o insuficiencia de un presupuesto de validez sobre la relación jurídica procesal, mas no por cuestiones de fondo.

DECIMO.- También instituirá un caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto señalado por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que la solicitud de la conclusión del contrato y la devolución del bien inmueble, pondrá de manifiesto el consenso de la voluntad del arrendador para poner fin al relación contractual. Por el contrario, no constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado en el artículo 1700 del Código Civil y solo en el caso de requerimiento, se puede asumir que el poseedor se constituye en precario por fenecimiento o expiración de su título facultante.

DECIMO PRIMERO.- Hasta este punto el IV Pleno Casatorio Civil no precisa si el juez que asume la competencia es de un Juzgado de Paz Letrado o de un Juez Especializado, dejando la determinación a las reglas de la competencia por cuantía. El Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, realizado en la ciudad de Chiclayo, los días 03 y 04 de noviembre del año 2017, señala: “luego de la publicación del IV Pleno Casatorio Civil, los jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los proceso de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 CC); toda vez que en estos casos esté ultimo ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el Especializado, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria”.

DECIMO SEGUNDO.- El criterio del pleno antes indicado es que el ocupante precario ya no paga renta ni posee título que ampare su posesión, entonces debe ser tramitado ante un juez especializado cuyo proceso terminara en la Corte Suprema.

DECIMO TERCERO. – la competencia procesal es la atribución que se aplica a las ramas o a los sectores de un determinado ordenamiento normativo, y en dicho contexto

hallamos a los Juzgados Civiles, Penales, Laborales, Constitucionales, entre otras ramas. La competencia se determina por territorio, materia, cuantía, turno y grado, destacaremos en este sentido la competencia por cuantía entre un Juzgado de Paz Letrado y un Juzgado Especializado.

DECIMO CUARTO.- De conformidad al Artículo 547° del Código Procesal Civil la competencia por cuantía que sea hasta 50 Unidades de Referencia Procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrados y si superan asumen competencia los Jueces Civiles, esto en un proceso sumarísimo, de manera que un proceso de desalojo se debe tramitar mediante un proceso sumarísimo de conformidad al artículo 546 del mismo Código.

DECIMO QUINTO.- En este caso, debemos considerar esta vía procedimental, teniendo en referencia a la materia de la pretensión y a la cuantía, en este orden de ideas el desalojo se encuentra prescrito en el numeral 4 del artículo 546 del Código Procesal Civil, entonces de lo regulado en este artículo se debe precisar la competencia de un determinado juez analizando el criterio de la cuantía que en la mayoría de los caso de desalojo los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles no superan la merced conductiva de mil soles mensuales, sin embargo si realizamos un cálculo de hasta 50 URP es aproximadamente veintiún mil quinientos soles, que asumirían los Jueces de Paz Letrado.

4.2. RESULTADOS DEL SUPUESTO ESPECÍFICO DOS

Los resultados obtenidos en el supuesto específico uno, cuyo texto es el siguiente: “El acuerdo del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017 sobre la competencia del juez influye negativamente en el principio de no modificación de la competencia del artículo 6 del CPC, en los proceso de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado”; cuyo resultados fueron los siguientes:

PRIMERO.- El IV pleno Casatorio Civil en sus conclusiones no precisa sobre la competencia del juez en el caso de desalojo, y cuando el arrendador comunica a su arrendatario

la terminación del contrato de arrendamiento, deja a la ley procesal para fijar la competencia como lo señalado en el artículo 547° del Código Procesal Civil.

SEGUNDO.- Sin embargo, en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil realizado en la ciudad de Chiclayo, el 03 y 04 de noviembre del año 2017, se acordó en mayoría que: “luego de la publicación del IV pleno Casatorio civil, los jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimientos de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 CC); toda vez que en todos estos casos esté último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el juez competente para conocerlos es el Especializado, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria”.

TERCERO.- El fundamento del acuerdo uno del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil Chiclayo, 3 y 4 de noviembre del 2017, de que asuma competencia el Juez Especializado es que cuando surge la figura sobre ocupante precario, en este caso ya no existe el monto de la renta mensual porque ante el requerimiento de restitución del bien, ya desaparece a renta mensual.

CUARTO.- como se puede advertir Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil realizado en la ciudad de Chiclayo durante el 03 y 04 de noviembre del año 2017, toman el acuerdo que si se remiten una comunicación que puede ser una carta notarial al arrendador, entonces el arrendatario transforma al arrendador en un ocupante precario, vale decir, que se encuentra en la posesión del inmueble sin un sustento legal de la posesión que ostenta y también sin pago de renta, por lo que debe asumir la competencia un Juez Especializada por la naturaleza del asunto. Este acuerdo remite la tramitación del proceso a un Juzgado Especializado cuyo proceso termina en la Corte Suprema.

QUINTO.- Según la Casación N° 2705- 2007- Lima, de 28-08-2007, de la Sala Civil Permanente señala: “**Sexto.** La competencia es una institución procesal cuyo objetivo es determinar la capacidad o aptitud del juzgador para ejercer la función jurisdiccional en determinados conflictos, fijando los límites de la jurisdicción a fin de hacer más efectiva y funcional la administración de justicia. Es irrenunciable e inmodificable, conforme lo dispone el artículo 6 del Código Procesal Civil, salvo los casos expresamente permitidos por la ley. Séptimo. En ese sentido, la competencia es una institución procesal cuyo objetivo es hacer más efectiva y funcional la administración de justicia, surgiendo a partir de la necesidad de un Estado de distribuir el poder jurisdiccional entre los distintos jueces con los que cuenta y por la evidente imposibilidad de concentrar en uno solo o en un grupo de ellos tan importante función pública; por tanto, la disposiciones que hacen objetivo el ejercicio de la referida facultad por parte del Estado, debe interpretarse de manera sistemática y básicamente, en orden a la necesidad de la resolución pronta e integral de los conflictos que permita lograr un razonable grado de paz social que, a su vez, coadyuve al desarrollo armonioso y sostenido de la comunidad”.

SEXTO.- De igual manera de conformidad a la Casación N° 3867 - 2008-Lima, del 02-12-2008, la Sala Civil Permanente, precisa:“(…); lo cual es avalado por principios rectores de competencia tales como: a) legitimidad y, b) irrenunciabilidad imposibilidad; La primera de ellas establece que la vigencia de aquella es únicamente por disposición de la ley y la segunda que establece que la jurisdicción civil no podrá ser motivo de renuncia o modificada por resolución judicial., salvo que la propia ley lo disponga de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° del Código Procesal Civil”

SEPTIMO.- Los principios de legalidad e irrenunciabilidad de la competencia se encuentran expresamente establecidos en el artículo 6° del Código Procesal Civil que prescribe: “La competencia solo puede ser establecida por la ley. La competencia civil no puede

renunciarse ni modificarse salvo en aquellos casos expresamente previstos en la ley o en los convenios internacionales respectivos”, de esta manera la única forma de modificar la competencia preestablecida en su artículo 547° del Código Procesal Civil o en otro dispositivo solo puede realizarse por la ley.

OCTAVO.- La competencia es una figura o institución procesal por la que se determina la aptitud o capacidad del juez para que pueda ejercitar la función jurisdiccional en determinados conflictos suscitados, en este caso se puede fijar las demarcaciones de la jurisdicción con la finalidad de hacer más efectiva y funcional las labores de administración de justicia, y es por ello que un Estado al tener la necesidad de distribuir el poder jurisdiccional debe hacerse a través de una interpretación sistemática de la necesidad de una resolución rápida sobre los conflictos intersubjetivos que permita alcanzar un grado razonable de paz social, para que coadyuve al desarrollo sostenido y armonioso de la colectividad.

NOVENO.- El Artículo 139° inciso 3 de nuestra Constitución Política del Perú, se refiere al debido proceso, de manera que los jueces tienen la obligación de cumplir con los dispositivos no solo materiales sino también procesales y sobre todo cuando se señale expresamente que de acuerdo a la estimación patrimonial se debe fijar la competencia que se encuentra preestablecida como el caso del artículo 547° de nuestro Código Procesal Civil cuyo tercer párrafo señala expresamente “cuando la renta mensual es mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal y no existe cuantía son competentes los Jueces Civiles. Cuando sea cincuenta Unidades de Referencia Procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrado. Por lo tanto, un proceso de desalojo se debe tramitar conforme a lo antes indicado, de hacer lo contrario a lo estipulado, se vulneraría el debido proceso.

DECIMO.- De igual manera se debe mencionar al Artículo 27° de la Ley Orgánica del Poder Judicial prescribe lo siguiente: “los órganos jurisdiccionales cumplen su función con las especialidades y los procedimientos que establecen la Constitución y las leyes”. En ese orden

de ideas los órganos jurisdiccionales deben cumplir lo precisado en el Artículo 6° de nuestro Código Procesal Civil, es decir, que la competencia civil no puede renunciarse ni modificarse, salvo en los casos expresamente previstos en la ley y también deben cumplir con lo establecido por su Artículo 547° del Código Procesal Civil.

DÉCIMO PRIMERO. - De conformidad a lo establecido por el Artículo 116° de la citada Ley Orgánica del Poder Judicial, los plenos jurisdiccionales solo tienen un fin que es el de concordar jurisprudencia de su especialidad, es decir, que no tienen la facultad de modificar en este caso, la Competencia procesal establecida por la legislación vigente, solo pueden unificar criterios de sentencias contradictoria; sin embargo, el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2107 ha modificado de la competencia del Juez en lugar de concordar la jurisprudencia de su especialidad.

DECIMO SEGUNDO.- Finalmente, las conclusiones acordadas en el IV Pleno Casatorio Civil sobre los procesos de desalojo, al no precisar la competencia del Juez, crea un un serio problema a los justiciables, ante ello el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2107, al precisar señala que asume competencia el Juez Especializado.

CAPÍTULO V: DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

5.1. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS DEL SUPUESTO ESPECÍFICO UNO

La discusión respecto al supuesto específico uno, cuyo texto es el siguiente: “El acuerdo del IV Pleno Casatorio Civil sobre ocupante precario influye negativamente las reglas de competencia por cuantía del artículo 547 del C.P.C. en el proceso de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado”; se concluye a través de los siguientes argumentos:

PRIMERO. – Uno de los fundamentos del IV Pleno Casatorio Civil es que en los casos de resolución de contratos de manera extrajudicial, conforme son señalados en los Artículos 1429° y 1430° del Código Civil, se da en caso de la existencia de supuestos de posesión precaria por haber expirado o fenecido el título que habilitaba para que el demandado pueda seguir poseyendo el inmueble, Siendo deber del juez, dictar sentencia declarando fundado, infundado o improcedente la demanda, y excepcionalmente declararla improcedencia, únicamente en la falta, ausencia o deficiencia de un presupuesto necesario para la validez de la relación jurídica procesal, pero no por cuestiones de fondo.

SEGUNDO. – De igual manera otro de los fundamentos del Cuarto Pleno Casatorio Civil es que también se considerará un asunto de título de posesión fenecido, siempre y cuando se advierta el supuesto previsto en el Artículo 1704° del Código Civil, debido que con la solicitud de la conclusión del contrato y la petición de devolución del inmueble, se manifiesta la voluntad del arrendador de finalizar el contrato. Por el contrario, no constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado en el artículo 1700 del Código Civil y solo en el caso de requerimiento, se puede asumir que el poseedor se constituye en precario por fenecimiento de su título.

TERCERO. – Otro de los fundamentos expuestos por el Cuarto Pleno Casatorio Civil, es como sigue: “El artículo 585 del Código Procesal Civil se aplica a todo tipo de causales de expulsión o desalojo, cuando se trata de la "recuperación" de bienes amparados por el artículo 911 del Código Civil, con el fin de asegurar al sujeto a quien se atribuye el respectivo derecho, a ejercer su titularidad plena, independiente si se declare o no el derecho de propiedad, ya que en el proceso no puede ser discutido por su sumariedad”.

CUARTO. – Además otro fundamento expuesto por el Cuarto Pleno Casatorio Civil agrega: “El legislador ha precisado que esta pretensión restitutoria de la posesión debe ser tramitada bajo las reglas del procedimiento sumarísimo, debido a que no contienen una naturaleza compleja en comparación con otros procesos que son más complejos de tutelarse y de allí la exigencia del cumplimiento de vías procedimentales más amplias”.

QUINTO. – Entonces, podemos advertir que la posición asumida por el Cuarto IV Pleno Casatorio Civil, es que se concuerda que la posesión precaria por ostentar título fenecido que autorizaba al demandado para continuar poseyendo el bien inmueble, igualmente ante la manera de que la petición de conclusión o terminación del contrato y la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato, por lo tanto,

se puede asumir que el poseedor se constituye en precario por expiración o fenecimiento de su título.

SEXTO. – Asimismo podemos advertir, que la posición del Cuarto Pleno Casatorio Civil es que se debe tramitar la demanda sobre desalojo por ocupante precario aplicando el artículo 585 del CPC, referido al proceso sumarísimo, independiente a que si el derecho de propiedad se encuentre declarado o no, debido que en este proceso es imposible su discusión por ser de carácter sumario, debido a que la demanda por desalojo sobre ocupante precario, no contiene una naturaleza compleja en comparación con otros procesos que son más difíciles de tutelarse y allí, la exigencia de cumplir las vías procedimentales más amplias.

SEPTIMO. – En este contexto, la demanda de desalojo por ocupación precaria se debe tramitar en un proceso sumarísimo por la tutela de urgencia que debe brindarse al demandante cuya pretensión procesal se encuentra dirigida a la restitución de su bien inmueble, por lo que el juzgador debe realizar su interpretación de manera histórica, teleológica y sistemática, de las normas contempladas en el Artículo 911° del Código Civil y sus artículos 585°, 586° y 587° del Código Procesal Civil, tomando en cuenta el artículo 547 del mismo cuerpo de leyes para establecer la competencia del Juez, dentro del marco de un Estado Constitucional de Derecho.

OCTAVO. – Durante el proceso sobre desalojo por ocupación precaria, el demandante tiene que acreditar su la propiedad como suya o tener el derecho a que se le restituya el bien inmueble y así lo describe el artículo 586° del Código Procesal Civil, de igual manera el demandado debe demostrar que su título tenga vigencia y que justifica la posesión que ejerce sobre el bien inmueble. En estos casos el interés que persigue el demandante, es la restitución del bien, cuando el demandado ocupa un bien sin tener título o el que tenía hubiese fenecido.

NOVENO.- Al respecto el Cuarto Pleno Casatorio Civil no precisa sobre la competencia del Juez, en los casos de desalojo por ocupación precaria, dejando que se aplique las reglas de la competencia del Código Procesal Civil, lo que trajo como consecuencia que se

interprete de distintas maneras unas veces asumía el Juez de Paz letrado y otras el Juez Especializado, lo que dio motivo para surgir el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil desarrollado en noviembre del año 2017, para dar solución al problema presentado en nuestro contexto socio jurídico.

DECIMO.- El Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil realizado en la ciudad de Chiclayo, durante el 03 y 04 del mes de noviembre del año 2017, señala: “luego de la publicación del IV Pleno Casatorio Civil, los jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los proceso de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 CC); toda vez que en estos casos esté ultimo ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el Especializado, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria”.

DECIMO PRIMERO.- Sin embargo, en lugar de dar solución al problema, desde nuestro punto de vista se ha empeorado el problema para los demandantes o propietarios que requieren la restitución de su bien, porque tienen que plantear la demanda de desalojo por ocupante precario ante el Juez Especializado en lo Civil, sin tomar en cuenta las reglas de la competencia por cuantía prescrita en el artículo 547 del Código Procesal Civil, que determina que por la estimación patrimonial y en este caso los que mantenían una merced conductiva de menos de 50 URP, es decir, menos de S/. 21,500, son los Jueces de Paz Letrado; debemos precisar, que la gran mayoría de arrendamientos no llega a S/. 1,000 mensuales y también que tienen contratos verbales, por lo que el arrendador necesariamente tiene que realizar el requerimiento mediante carta notarial para que el arrendatario cumpla con la entrega de la posesión del bien inmueble y entonces tendrá que demandar ante el Juzgado Especializado en lo Civil y terminar su proceso en la Sala Civil de la Corte Suprema.

En consecuencia, la conclusión acordada en el IV Pleno Casatorio Civil sobre ocupante precario es perjudicial para los propietarios que demandan desalojo por ocupación precaria, debido que muy fácilmente los arrendatarios aprovechando dicho contexto dilatan innecesariamente el proceso, hasta llevarlo a la Sala Civil de la Corte Suprema de la República del Perú, pasando muchos años sin entregar la posesión y sin pagar la merced conductiva, en un Estado Constitucional de Derecho, que no debe permitir el abusivo ejercicio del derecho, debido a una decisión desatinada por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de noviembre del año 2017, que deja abierta la posibilidad de someter a los arrendadores de cumplir los caprichos de los arrendatarios de cobrar sumas fuertes de dinero para entregar la posesión.

Por lo tanto, el supuesto antes formulado cuyo texto es el siguiente: “El acuerdo del IV Pleno Casatorio Civil sobre ocupante precario influye negativamente las reglas de competencia por cuantía del artículo 547 del C.P.C. en el proceso de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado”, se CONFIRMA, porque el acuerdo del Cuarto Pleno Casatorio Civil que desarrolla sobre la figura del ocupante precario perjudica a los procesos de desalojo por ocupación precaria, debido a que se vulnera las reglas de la competencia señalando que el ocupante precario ha fenecido su título de posesión y ya no existe renta mensual.

5.2. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS DEL SUPUESTO ESPECIFICO DOS

La discusión respecto al supuesto específico dos, cuyo texto es el siguiente: “El acuerdo del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017 sobre la competencia del Juez influye negativamente en el principio de no modificación de la competencia del artículo 6 del CPC en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado”; se concluye a través de los siguientes argumentos:

PRIMERO. – Se encuentra establecido que el IV Pleno Casatorio Civil en las conclusiones acordadas no precisa la competencia del Juez, en los casos de demandas por

desalojo sobre ocupante precario, es decir, cuando el arrendador comunica a su arrendatario la terminación del contrato de arrendamiento, por lo que los juristas determinaban la competencia conforme al artículo 547° del Código Procesal Civil, en un proceso sumarísimo.

SEGUNDO. – Entonces, al existir distintas interpretaciones y formas de admitir la demanda de desalojo sobre ocupante precario, en algunos juzgados se emitía la causa en un juzgado de Paz Letrado y otros rechazaban para trasladar la competencia a un Juzgado Especializado en lo Civil; es por ello, que surge el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil desarrollado en la ciudad de Chiclayo, durante el 03 y 04 de Noviembre del año 2017, en el que se acuerda por voto mayoritario que: “Luego de la publicación del IV Pleno Casatorio Civil, los jueces de Paz Letrado ha quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos que exista requerimientos de restitución del bien (Carta Notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (Art. 1704 CC) toda vez que en todos estos casos éste último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el especializado, quedado impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria”.

TERCERO. – El acuerdo asumido por el Pleno antes mencionado, ha sido con un fundamento equivocado ya que modifica la competencia del Juez señalando que se presente la figura del ocupante precario, porque éste ya no cuenta con un título de posesión, por el que tenía ha fenecido y porque no existe monto de la renta mensual, ante el requerimiento del arrendador.

CUARTO. – Se puede advertir el perjuicio a los arrendadores que muchas veces tienen contratos verbales con los arrendatarios, debido a que el monto de la merced conductiva es mínima y que oscila entre 300, 500 y máximo hasta 1,000 Soles mensuales, y que cuando el arrendatario incumple con entregar el bien inmueble materia de arrendamiento, el arrendador

necesariamente tiene que requerir mediante una Carta Notarial, comunicando la culminación de contrato verbal, surgiendo de esta manera la ocupación precaria del arrendatario por la decisión tomada por el Pleno antes indicado.

QUINTO. – Como se puede ver el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil desarrollado en la ciudad de Chiclayo, durante el 03 y 04 de Noviembre del año 2017, ha creado un gran problema porque el arrendador, para demandar el desalojo de su inquilino que se transformó su situación en ocupante precario, interpondrá su demanda en un Juzgado Especializado en lo Civil, cuyo proceso de conformidad a nuestra Legislación Procesal terminará en la Sala Civil de la Corte Suprema de la República, otorgando una gran ventaja al arrendador para hacer ejercicio abusivo del derecho, que le ha otorgado el Pleno antes mencionado, y por lo tanto se quedará en la posesión y sin pagar arrendamiento durante muchos años.

SEXTO. – El Artículo 6° del Código Procesal Civil, establece el principio de legalidad e irrenunciabilidad de la competencia y prescribe lo siguiente: “La competencia solo puede ser establecida por la Ley.

La competencia civil no puede renunciarse ni modificarse, salvo en aquellos casos expresamente previstos en la Ley o en los convenios internacionales respectivos”, entonces trata el tema de principio de legalidad como una directriz para la distribución de la competencia y afirma que solo puede ser establecida por la Ley, entre ellos podemos considerar a la competencia por la materia, por la cuantía, por el grado, por el territorio, a fin de determinar al juez competente y al juzgado que le corresponde resolver dicho asunto.

SÉPTIMO. – En ese orden de ideas, la competencia tiene como objetivo, la urgencia de contar con una eficiente y mejor administración de justicia, por eso la competencia solo se modifica y determina por Ley, salvo cuando se trata de la competencia por vías

procedimentales o por turnos, en cuyos supuestos el repartición de la carga laboral del trabajo se regula por simple acuerdo de las directivas administrativas o de los juzgados.

OCTAVO.- Lo más resaltante del principio de irrenunciabilidad de la competencia y la legalidad, es que no se puede renunciarse ni modificarse la competencia, por lo tanto, surge de ello el principio de no modificación de la competencia, advirtiendo que esta regla es imperativa y que la transgresión de su regla es sancionada con la nulidad absoluta y/o insubsanable; entonces, de acuerdo a esta interpretación el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil desarrollado en la ciudad de Chiclayo, durante el 03 y 04 de Noviembre del año 2017, vulnera las reglas antes mencionadas, porque el acuerdo que asume en mayoría modifica la competencia señalada en el artículo 547° del Código Procesal Civil.

NOVENO.- En este contexto, la organización de la administración de justicia no puede estar sujeta al arbitrio de otra entidad que no sea por Ley y más aún cuando el Pleno antes mencionado en lugar de cumplir con el Artículo 116° de la Ley Orgánica del Poder Judicial que señala que los plenos jurisdiccionales nacionales puedan reunirse, a fin de concertar jurisprudencias de su especialidad; por lo tanto, esa es la única atribución que tienen los plenos jurisdiccionales y no como el error de haber modificado la competencia del Juez establecida en el Artículo 547° del Código Procesal Civil.

DECIMO.- En consecuencia, la no modificación de la competencia como principio procesal, es una garantía que tiene relación con el principio del debido proceso precisado en el artículo 139° inciso 03 de nuestra Constitución Política del Perú y el hecho de que el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil desarrollado en la ciudad de Chiclayo, durante el 03 y 04 de Noviembre del año 2017, ha vulnerado el principio de la legalidad y la irrenunciabilidad de la competencia expresamente precisado en el Artículo 6° del Código Procesal Civil, cuya finalidad es hacer más funcional y efectiva la administración de justicia, permitiendo alcanzar un grado razonable de paz social que contribuya al armonioso desarrollo

y sostenimiento de la comunidad; logra emitir un acuerdo contrario a todos estos principios y agudizando el problema de la entrega de la posesión de bienes inmuebles otorgados en arrendamiento y que por la mala decisión del Pleno antes mencionado no se resuelve un problema social que data de hace muchos años y que en la actualidad en la que estamos en un Estado Constitucional de derecho, en lugar de lograr paz social, se concede la facultad de hacer ejercicio abusivo del derecho a los arrendatarios en contra de los arrendadores que muchas veces solo tienen ingresos económicos por el arrendamiento de su bien inmueble y que con la presente decisión del Pleno antes indicado se torna en una inseguridad jurídica en la que se debe dar seguridad y estabilidad jurídica y económica a los ciudadanos que confían en las decisiones razonadas que puedan emitir las autoridades competentes; sin embargo, el IV Pleno Casatorio Civil al no determinar o precisar la competencia del Juez, dejó abierta la posibilidad de que otro Pleno vulnerando los principios antes señalados, perjudique en este caso a los arrendadores con tal decisión.

En consecuencia, se ha fijado que la determinación de la competencia del Juez por ocupación precaria en el Cuarto IV Pleno Casatorio Civil, al no precisar que se debe aplicar el artículo 547° del Código Procesal Civil, dejó que el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil desarrollado en la ciudad de Chiclayo, durante el 03 y 04 de Noviembre del año 2017, asuma un acuerdo por mayoría que contraviene al principio de no modificación de la competencia establecido en el artículo 6 del Código Procesal Civil en concordancia con el artículo 547 del mismo Código lo que perjudica a los arrendadores cuya merced conductiva muchas veces no llega a 1,000 soles mensuales y que cuando quieren desalojar a los arrendatarios tienen que interponer su demanda ante el Juzgado Especializado en lo Civil, cuyo proceso culmina en la Sala Civil de la Corte &suprema de la Republica, con una duración de muchos años de litigio y sin percibir contraprestación alguna ocasionando inseguridad jurídica en nuestro país donde debe imperar un Estado Constitucional de derecho,

en que las instituciones como los Plenos deben respetar las normas preestablecidas y no manejar arbitrariamente lo que dispone el artículo 116 de la . Ley Orgánica . del Poder Judicial y sobre todo el objetivo de la competencia procesal que es la de lograr paz social y no caos ni inseguridad como lo que ha provocado el Cuarto Pleno Casatorio Civil y el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil desarrollado en la ciudad de Chiclayo, durante el 03 y 04 de Noviembre del año 2017.

Por lo tanto, el supuesto antes formulado cuyo texto es el siguiente: “El acuerdo del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017 sobre la competencia del Juez influye negativamente en el principio de no modificación de la competencia del artículo 6 del CPC en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado”, se CONFIRMA, porque el establecimiento de competencia del Juez Especializado en lo Civil para los procesos por ocupante precario perjudica a los arrendadores que en la gran mayoría la merced conductiva es menor de 1,000 soles mensuales y que ya habiendo acreditado la titularidad de su propiedad y que el demandado ya no posee título de posesión, tiene que litigar hasta que el proceso culmine en la Sala Civil de la Corte Suprema de la Republica del Perú.

5.3. DISCUSIÓN DEL SUPUESTO GENERAL

La discusión respecto al supuesto general cuyo texto es el siguiente: “Los acuerdos de los Plenos Civiles sobre ocupante precario influyen negativamente en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado del distrito de El Tambo, 2017”; se concluye a través de los siguientes argumentos:

PRIMERO. – Qué, las conclusiones acordadas en el Cuarto Pleno Casatorio Civil como la de no precisar la competencia del Juez en un proceso por ocupante precario deja la posibilidad de que los jueces interpreten de diferente manera la competencia y en algunos casos asumían los Juzgados de Paz Letrado y en otros casos los Juzgados Especializados en lo Civil.

SEGUNDO.- En los procesos de demanda sobre desalojo por ocupación precaria lo único que debe acreditar el arrendador es el título de propiedad y el demandado tener o acreditar un título de posesión, pero el que tenía ha fenecido por la comunicación mediante Carta Notarial, dando por terminado el contrato verbal o escrito de arrendamiento; entonces, este proceso no es complejo y no merece ser tramitado hasta la Sala Civil de la Corte &suprema de la República del Perú, ya que no es un proceso complejo, sino simplemente el de constatar si el demandante tiene título que avale su propiedad y que el demandado carezca de título alguno que sustente su posesión para declarar fundado la demanda de desalojo.

TERCERO. – En la actualidad, debido a la imprecisión del IV Pleno Casatorio Civil y al arbitrario acuerdo del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil desarrollado en la ciudad de Chiclayo, durante el 03 y 04 de Noviembre del año 2017, se dilatan innecesariamente los procesos de desalojo por ocupante precario en los Juzgados de . Paz Letrado no sólo del distrito de El Tambo sino de los Juzgados de Paz Letrado en todo el territorio del Perú.

Por lo tanto, los acuerdos de los Plenos Civiles sobre ocupación precaria perjudican a los arrendadores de bienes inmuebles, por haber sido modificada la competencia del Juez por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil desarrollado en la ciudad de Chiclayo, durante el 03 y 04 de Noviembre del año 2017, que deviene del IV Pleno Casatorio Civil al dilatar innecesariamente un proceso que por su naturaleza es simple y de tutela de urgencia lo que debe ser modificado para establecer seguridad jurídica en lo pertinente en un Estado Constitucional de derecho donde debe imperar la paz social y no el caos debido a la vulneración de las reglas de la competencia y del principio de no modificación de la competencia.

En conclusión, por lo analizado, en los dos supuestos específicos, mediante argumentos razonados que corresponden a una economía social de mercado y a la defensa de los derechos en un Estado Constitucional de derechos, se ha CONFIRMADO EL SUPUESTO GENERAL,

cuyo texto es el siguiente: El acuerdo de los Plenos Civiles sobre ocupante precario influyen negativamente en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado del distrito de El Tambo, 2017; porque se vulnera las reglas de la competencia del artículo 547 del Código Procesal Civil, así como el principio de no modificación de la competencia del Artículo 6° del Código Procesal Civil, en los proceso de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado.

CAPÍTULO VI: PROPUESTA DE MEJORA

La propuesta de mejora del presente trabajo de investigación, en mérito a lo anteriormente argumentado es que necesariamente se modifique la conclusión acordada por mayoría del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil desarrollado en la ciudad de Chiclayo, durante el 03 y 04 de Noviembre del año 2017, mediante otro Pleno se establezca aplicar el actual artículo 547° del Código Procesal Civil Peruano relacionado al proceso sumarísimo sobre desalojo y en los casos de ocupantes precarios se tome como referencia la merced conductiva que venía pagando el arrendatario para establecer la competencia del Juzgado que asumirá el proceso, siendo que si es menor de 50 URP, es decir aproximadamente de 21,500 soles mensuales asuma la competencia el Juez de Paz Letrado y de esta manera culmine el proceso en segundo grado que sería el Juez Especializado en lo Civil, en mérito a que dicho proceso no es complejo, salvo algunos casos que se ha determinado por el Juez justificando su decisión como lo señala el artículo 139° inciso 5, de la Constitución Política del Estado Peruano.

De esta manera, se cumpliría con el objetivo de las reglas de la competencia procesal que permita alcanzar una razonable calidad de paz social que contribuya al desarrollo sostenido

y armonioso de la comunidad, ya que los arrendadores no estarían desprotegidos para recuperar la posesión de sus bienes inmuebles en un plazo razonable y seguir el tracto económico que pueda beneficiar también al Estado con el pago de los Impuestos sobre arrendamiento y no dejar que pasen muchos años para que recuperen la posesión de su propiedad y sin recibir monto alguno, y por lo tanto no pagar impuestos al Estado.

Esta propuesta de mejora, tiene viabilidad ya que se encuentran preestablecidas las reglas de la competencia y el principio de legalidad e irrenunciabilidad de la competencia donde surge el principio de no modificación de la competencia, ya que solo puede ser por Ley y no por el acuerdo de un Pleno.

En conclusión, al modificar este acuerdo tanto del IV Pleno Casatorio Civil como del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil desarrollado en la ciudad de Chiclayo, durante el 03 y 04 de Noviembre del año 2017, se brindará seguridad jurídica a los propietarios de inmuebles que quieran otorgar en arrendamiento y a los derechos preestablecidos y tutelares del ciudadano como son las reglas de la competencia y el principio de no modificación de ésta en favor de los ciudadanos en una economía social de mercado que actualmente mantiene el Estado peruano.

CONCLUSIONES

- El acuerdo del Cuarto Pleno Casatorio Civil que desarrolla el proceso de desalojo por ocupante precario sin precisar al Juez competente para su trámite, es perjudicial porque dejó en su momento que se interprete de distintas maneras, siendo en algunos casos que se tramitaban ante un Juzgado de Paz Letrado y en otros en un Juzgado Especializado en lo Civil, lo que trajo como consecuencia inseguridad jurídica en el ámbito procesal civil, que ya tenía preestablecida la competencia por cuantía prescrito en el Artículo 547° del Código Procesal Civil.
- El acuerdo del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil desarrollado en la ciudad de Chiclayo, durante el 03 y 04 de Noviembre del año 2017, al fijar como Juez competente al especializado en lo Civil en los procesos sobre desalojo por ocupante precario agudizó la problemática del arrendador cuya merced conductiva es en la gran mayoría menor de 1,000 soles mensuales y que para la restitución de la posesión de su bien inmueble tiene que tramitarlo ante un Juzgado Especializado en lo Civil, cuyo proceso culmina innecesariamente en la Sala Civil de la Corte Suprema de la República del Perú, en este caso se vulnera el principio de no modificación de la competencia del Artículo 6 del CPC.
- Los acuerdos del Cuarto Pleno Casatorio Civil que versa sobre el ocupante precario y la precisión acordada por el Pleno Nacional sobre la modificación de la competencia del Juez en los procesos de desalojo, son perjudiciales porque terminan innecesariamente en la Corte Suprema y afectan al principio de no modificación de la competencia del Artículo 6° del Código Procesal Civil y a las reglas de competencia procesal por cuantía del artículo 547 del mismo Código, respectivamente, ya que la competencia solo es establecida y modificada por ley, pero no por un Pleno, solo en la forma y en aquellos casos previstos en la ley.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda al Ministerio de Justicia, que a través de los representantes de las Cortes Superiores y las Salas especializadas, dejar sin efecto los acuerdos tanto del IV Pleno Casatorio Civil como del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil desarrollado en la ciudad de Chiclayo, durante el 03 y 04 de Noviembre del año 2017.
- Se recomienda a los integrantes de los Plenos Nacionales, mediante un nuevo Pleno o, simplemente aplicando las reglas ya establecidas en el artículo 547° del Código Procesal Civil, se determine la competencia por cuantía aun cuando se trate de ocupantes precarios, tomando como referencia la merced conductiva que venían pagando para el cálculo correspondiente, y si es menor de 50 URP, es decir menor de 21,500 soles a la fecha, entonces deberá asumir la competencia el Juzgado de Paz Letrado cuyo proceso culmina en un Juzgado Especializado, por lo tanto se cumple el objetivo de hacer más funcional y efectiva, la administración de justicia en nuestro país que permita alcanzar un nivel de grado razonable de paz social con un desarrollo en armonía y mantenida de la comunidad.
- Se recomienda a los integrantes de los Plenos Nacionales, a emitir pronunciamientos razonables, coherentes y fundados en derecho, que puedan influir en las decisiones de los órganos jurisdiccionales al momento de resolver una controversia en beneficio de la población y apegados al derecho.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS (APA)

- Alamo Hidalgo, P. (2003). *Código Civil Comentado*. Lima – Perú. Editorial Gaceta Jurídica IRA ED.
- Aranzamendi, L. (2010). *La Investigación Jurídica. Diseño del proyecto de investigación. Estructura y redacción de la tesis*. Lima-Perú: Grijley.
- Avendaño, F. (2012). *Los Derechos Reales en la Jurisprudencia*. Lima – Perú. Editorial Gaceta Jurídica IRA ED.
- Arias Schreiber Pezet, Max (1986), “Código Civil Peruano de 1984. Exégesis. Lima – Perú. Editorial Librería Studium Editores.
- Ariano, E. (2003). *Problemas del Proceso Civil*. Lima- Perú: Jurista Editores.
- Anaya Porras, C. (2017). *La Interpretación Jurídica de Posesión Precaria y los Procesos de Prescripción Adquisitiva de Dominio*. Huancayo- Perú. (Tesis para optar el Título Profesional de Abogado en la Universidad Peruana los Andes, Perú). Recuperado de: <http://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/UPLA/664/TESIS..pdf?sequence=2&isAllowed=y>
- Azofeifa Vindas, G. (2016). Análisis jurídico del desahucio en los arrendamientos civiles y comerciales a la luz de la Ley 9160: Monitorio Arrendaticio. Costa Rica. (Tesis para optar el Grado de Licenciatura en Derecho, en la Universidad de Costa Rica). Recuperado de: http://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/20160524_tesis_monitorio_arrendaticio_ultima_version_146.pdf
- Balarezo, R. E. (2015), “Defensa de la Posesión”. Lima – Perú. Primera Edición. Editorial San Marcos E.I.R.L.
- Bendezú, G. (2015), “Contratos de Arrendamientos de Inmuebles. En Régimen Contractual Imperativo”. Lima – Perú. Editorial Fecate.

- Bigio Chrem, J. (1997). *El Contrato de Arrendamiento*. Lima – Perú. Editorial Gaceta Jurídica.
- Cáceres, J., Amado, A. y Chirinos, C. (2011). *Guía Académica para la Investigación Jurídica*. Arequipa-Perú: Universidad Católica de Santa María.
- Castillo Freyre, M. (2000). *Tratado de la Venta*. Lima – Perú. Editorial Fondo Editorial 2000-PUCP.
- Castro Reyes, J. (2010). *Manual de Derecho Civil*. Lima – Perú: Editorial Jurista Editores.
- Castillo Castro, M. (2015). *El Vencimiento del Contrato de Arrendamiento y la Figura del Ocupante Precario*. Trujillo- Perú: Editorial Antenor Orrego.
- Cantuarias, F. (1988). *Conclusión del Contrato de Arrendamiento de Duración Determinada*. Revista de Derecho. Lima – Perú. Editorial TEMIS.
- Carrasco, T. M. (2015), *La Posesión Precaria en la Jurisprudencia Peruana*. Lima – Perú: Editorial Gaceta Civil y Procesal Civil.
- Carrasco Díaz, S. (2013). *Metodología de la Investigación Científica*. Lima-Perú: Editorial San Marcos.
- Caal de la Cruz, R. (2018). *Desalojos Forzosos en Alta Verapaz en el marco del respeto de los Derechos Humanos en el cumplimiento de las Leyes y Tratados Internacionales en materia de Derechos Humanos*. Guatemala. (Tesis para optar el Grado Académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, en la Universidad Rafael Landívar, Guatemala). Recuperado de:
<http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesisjrkd/2018/07/01/Caal-Rene.pdf>
- Cuadros Villena, C. (1997). *Derechos de los Contratos*. Lima- Perú: Editorial Fecate I.R.L
- Diez Picazo, L. & Gullon, A. (1995). *Sistema de Derecho Civil*. Madrid- España: Volumen II. Tecnos.

- Dubar Harvey, A. (2018). *El Proceso de Desalojo por Vencimiento del Contrato de Arrendamiento*. Huacho- Perú (Tesis para optar el Título Profesional de Abogado, en la Universidad San Pedro, Perú). Recuperado de:
http://repositorio.usanpedro.edu.pe/bitstream/handle/USANPEDRO/10287/Tesis_59481.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Giraldo, J. (2002). *Metodología y Técnica de la Investigación Jurídica*. Colombia: Editorial TEMIS.
- Gonzales, G. (2009). *Actualidad Jurídica*. Lima – Perú. Editorial Gaceta Jurídica.
- Esquivel Oviedo, Juan Carlos (2017). *El Código Civil y Proceso Civil en la Jurisprudencia Vinculante*. Lima – Perú. Editorial Gaceta Jurídica.
- Espinal Lavado, A. (2019). Necesidad Procesal de la Competencia de Juzgados de Paz Letrados en las Pretensiones de Desalojos por Ocupante Precario, Lima, 2019. Lima- Perú. (Tesis para optar el Título Profesional de Abogado, en la Universidad Norbert Wiener, Perú). Recuperado de:
<file:///F:/TESIS%20de%20desalojo%20por%20ocupante%20precario%20internacionales%20.pdf>
- Hinostroza Mínguez, A. (2012). *Derecho Procesal Civil*. Lima – Perú. Editorial Juristas Editores E.I.R.L.
- Mesinas Montero, Federico G. (2008). *El Proceso Civil en su Jurisprudencia*. Lima - Perú. Editorial Gaceta Jurídica.
- Josserand, Louis (1950). *Teoría General de las Obligaciones*. Buenos Aires – Argentina. Editorial Bosch.
- Quezada, N. (2010). *Metodología de la Investigación; Estadística Aplicada en la Investigación*. Lima-Perú: Empresa Editora Macro E.I.R.L.

Rezzónico, Luis María (1969). *Estudio de los Contratos en nuestro Derecho Civil. Locación de Cosas y Locación de Servicios. Locación de Obra*. Buenos Aires – Argentina. Editorial Depalma.

León Barandiarán, J. (1969). *Contratos en el Derecho Civil Peruano*. Lima – Perú. Editorial Fondo Editorial de la UNMSM.

Ledesma, Narváez, M. (2015). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Lima- Perú. Quinta Edición Gaceta Jurídica.

Leguizamón Combariza, J. (2014). *El Desalojo en el Contrato de Arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos*. (Tesis para optar el Título de Abogado, en la Universidad Católica de Colombia, Colombia). Recuperado de:

<https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2552/1/Desalojo-contrato-arrendamiento-estudio-comparado-Colombia-EU.pdf>

Sánchez Medal, R. (1995). *De los Contratos Civiles*. México: Editorial Porrúa.

Torres Vásquez, Aníbal (2016). *Código Civil – Fuentes de las Obligaciones*. Lima – Perú. Editorial Idemsa.

Ferrero Rebagliati, R. (1981). *Ciencia Política*. Lima – Perú. Editorial Librería Studium Editores.

Gonzales, G. (2009), “*Actualidad Jurídica*”. Lima – Perú. Editorial Gaceta Jurídica.

Gonzales Luna, G. (2018). *El Desalojo Express como mecanismo para que el Arrendador recupere de forma inmediata el Bien en la Legislación Civil Peruana*. Huaraz- Perú. (Tesis para optar el grado de Maestro en Derecho en Derecho Civil y Comercial, en la Universidad Nacional Santiago Antúnez De Mayolo, Perú). Recuperado de:

<http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/2243>

Gutiérrez, C. P. (2016), “Arrendamiento y Desalojo, Doctrina, Jurisprudencia y Casuística”. Lima – Perú. Editorial Adrus.

- Hernández Lozano, C. (1997). *Procesos Sumarísimos*. Lima – Perú. Editorial Ediciones Jurídicas.
- Hinostrza Mínguez, A. (2002). *Procesos Sumarísimos*. Lima – Perú. Editorial Gaceta Jurídica.
- Hinostrza Mínguez, A. (2010). *Derecho Procesal Civil Procesos Sumarísimos*. Lima – Perú: Jurista Editores E.I.R.L.
- Martel Chang, R. (2005), *Tutela Cautelar y Medidas Auto Satisfactorias en el Proceso Civil*. Lima – Perú. Editorial Palestra Editores.
- Max. A, S. (1989). *Exegesis del Código Civil de 1984, Compraventa, Suministro, Arrendamiento*. Lima- Perú: San Jerónimo segunda Edición.
- Naveda De La Cruz, K. (2018). *Ausencia de Motivación en las Sentencias de Desalojo por Ocupante Precario expedidas por los Juzgados Civiles de Huamanga*. Ayacucho-Perú. (Tesis para optar el Título Profesional de Abogado, en la Universidad Nacional De San Cristóbal De Huamanga, Perú). Recuperado de:
http://repositorio.unsch.edu.pe/bitstream/handle/UNSCH/3297/TESIS%20D88_Nav.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Palacio Pimentel, G. (2006), *Elementos del Derecho Civil Peruano*. Lima Perú. Tercera Edición.
- Palacio, M. E. (2006). *Comentario del Artículo 1699° del Código Civil. Código Civil Comentado – Contratos*. Lima – Perú. Editorial Gaceta Jurídica.
- Sandoval, C. N. (2015). *Comentario al Decreto Legislativo sobre Arrendamiento-Venta*. Lima – Perú. Editorial Gaceta Jurídica.
- Sánchez Carlessi, H., Reyes Meza, C. (1996). *Metodología y Diseños en la Investigación Científica*. Lima-Perú: Editorial Mantaro.

- Santamaría Ulloa, G. (2015). *EL Proceso de Desocupación o Lanzamiento y el Derecho de Dominio del Arrendador. Ecuador*. (Tesis para optar el Título de Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República del Ecuador, Ecuador). Recuperado de:
<https://repositorio.uta.edu.ec/jspui/handle/123456789/16161>
- Silva Vallejo, J. (1966). *Teoría General del Proceso*. Chiclayo – Perú. Editorial Universidad Pedro Ruíz Gallo.
- Vásquez, A. T. (2010), “*Derecho Civil*”. Lima – Perú. En: <http://www.ettorresvasquez.com.pe>.
- Vásquez, Jair J. (2017). *La Regulación del Proceso de Desalojo frente al Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento en el Ordenamiento Jurídico Peruano*. Lima- Perú. (Tesis para optar el Título Profesional de Abogado en la Universidad Cesar Vallejo, Perú). Recuperado de:
http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/15374/Vasquez_GJJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Velloso, A. (2012) *Sistema Procesal*. Buenos Aires: Editorial Rubinzal Culzoni. Tomo I.
- Rodriguez, D, E. (2000). *Manual de Derecho Procesal Civil*. Lima- Perú: Cuarta Editorial Grijley E.I.R.L.
- Álvarez Caperochipi, J. (1986). *Curso de Derechos Reales. Propiedad y Posesión, T. I*. Madrid- España: Editorial Civitas.
- Zelayaran, M. (2009). *Metodología de Investigación Jurídica*. Lima-Perú: Ediciones Jurídicas.

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	SUPUESTOS DE LA INVESTIGACIÓN	VARIABLES	METODOLOGÍA
PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	SUPUESTO GENERAL	Variable Independiente Plenos Civiles sobre ocupante precario	Tipo y nivel de investigación La investigación es de tipo “Básico o Fundamental” con un nivel “Correlacional” y un enfoque cualitativo
¿De qué manera los acuerdos de los Plenos Civiles sobre ocupante precario influyen en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito de El Tambo, 2017?	Analizar de qué manera los acuerdos de los Plenos Civiles sobre ocupante precario influyen en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito de El Tambo, 2017.	Las acuerdos de los Plenos Civiles sobre ocupante precario influyen negativamente en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito de El Tambo, 2017.	Dimensiones: • IV Pleno Casatorio Civil sobre ocupante precario. • Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017 sobre competencia del Juez.	Diseño de investigación Observacional Técnica de Investigación Análisis documental, es decir se usará solo los libros y el IV Pleno Casatorio. Instrumento de Análisis Se hará uso del instrumento del fichaje.
PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	SUPUESTOS ESPECÍFICOS	Variable Dependiente Procesos de desalojo	Procesamiento y Análisis Los datos, que son las fichas, se procesaran por la hermenéutica que es a través de ellas se formará un marco teórico a fin de responder a las preguntas de investigación
¿De qué manera el acuerdo del IV Pleno Casatorio Civil sobre ocupante precario influye en las reglas de competencia por cuantía del artículo 547 del CPC en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado?	Analizar de qué manera el acuerdo del IV Pleno Casatorio Civil sobre ocupante precario influye en las reglas de competencia por cuantía del artículo 547 del CPC en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado.	El acuerdo del IV Pleno Casatorio Civil sobre ocupante precario influye negativamente en las reglas de competencia por cuantía del artículo 547 del CPC en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado.	Dimensiones: • Reglas de la competencia por cuantía del artículo 547 del CPC. • Principio de no modificación de la competencia del artículo 6 del CPC.	Método General Se utilizará el método hermenéutico.
¿De qué manera el acuerdo del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017 sobre la competencia del Juez influye en el principio de no modificación de la competencia del artículo 6 del CPC en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado?	Analizar de qué manera el acuerdo del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017 sobre la competencia del Juez influye en el principio de no modificación de la competencia del artículo 6 del CPC en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado.	El acuerdo del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017 sobre la competencia del Juez influye negativamente en el principio de no modificación de la competencia del artículo 6 del CPC en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado.		Método Específico Se pondrá en práctica la interpretación exegética e interpretación sistemático-lógica.

INSTRUMENTOS

Se han utilizado una serie de fichas textuales y de resumen, por lo que se pondrá en evidencia alguna de ellas:

FICHA TEXTUAL: Proceso de Desalojo

DATOS GENERALES: Hinostroza Mínguez, A. (2002). *Procesos Sumarísimos*. Lima – Perú. Editorial Gaceta Jurídica: Página 210.

CONTENIDO: En el capítulo VII se realizara un análisis del desalojo que consistir en que se le pueda restituir el bien al propietario, quien tiene la facultad de poder usar, disfrutar, disponer, reivindicar su bien; asimismo, este procedimiento es realizado de forma breve y sumario que es realizado contra el arrendatario o también llamado inquilino, en este caso se estaría cumpliendo celeridad en el proceso judicial.

FICHA RESUMEN: Proceso Sumarísimo.

DATOS GENERALES. Hinostroza Mínguez, A. (2012). *Derecho Procesal Civil*. Lima – Perú. Editorial Juristas Editores E.I.R.L. Página 17.

CONTENIDO: se trata de un proceso donde existen una serie de limitaciones que se impiden, con el fin de abreviar su plazo de tramitación. Este tipo de proceso fue establecido para determinadas materias con la única finalidad de poder abreviar el plazo de tramite o cuando el monto en si no supera determinados límites.

FICHA TEXTUAL: Plenos Casatorios

DATOS GENERALES: Ledesma, Narváez, M. (2015). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Lima- Perú. Quinta Edición Gaceta Jurídica. Página 254.

CONTENIDO: la jurisprudencia se le conoce como fuente complementaria del derecho, porque va operar creativamente en situaciones de conflictos no cubiertos por el derecho positivo. Por la jurisprudencia las normas abstractas y generales que forman parte del derecho positivo van a obtener un significado particular

PROCESO DE TRANSCRIPCIÓN DE DATOS

En el capítulo correspondiente a la metodología hemos señalado que la información será recabada mediante la técnica del fichaje, entonces, en el proceso de transcripción de datos hemos hecho uso de la ficha textual, de resumen y bibliográfica.

Sin embargo, debemos precisar que la técnica del fichaje no ha sido suficiente para el desarrollo de la presente investigación, se ha hecho uso de un análisis formalizado o de contenido, a fin de reducir la subjetividad que se presenta al interpretar los textos jurídicos relativos al tema de investigación.

En ese orden de ideas, hemos analizado las características más importantes de las variables en estudio, tendiendo a la sistematización y establecimiento de un marco teórico sostenible, coherente y consistente. (Velázquez & Rey, 2010, p. 184).

Por lo tanto, presentamos la forma como se llevó a cabo el proceso de transcripción de datos, que fue de la siguiente manera:

Se han utilizado una serie de fichas textuales y de resumen, por lo que se pondrá en evidencia alguna de ellas:

FICHA TEXTUAL: Proceso de Desalojo

DATOS GENERALES: Hinostrza Mínguez, A. (2002). *Procesos Sumarísimos*. Lima – Perú. Editorial Gaceta Jurídica: Página 210.

CONTENIDO: En el capítulo XI se realizara un análisis de la función del juez atendiendo al mecanismo interno que utiliza para cumplir con el fin más trascendente: resolver un conflicto de intereses y, a través de tal acto, afianzar el estado de derecho.

FICHA RESUMEN: Matrices del principio Iura Novit Curia.

DATOS GENERALES. Alvarado, A. (1982). *El juez, sus deberes y facultades: los derechos procesales del abogado frente al juez*. Buenos Aires- Argentina. Ediciones Depalma. Página 178.

CONTENIDO: Los deberes del juez pueden ser funcionales o procesales, según se conciernan con el ejercicio de la función o con el desenvolvimiento y culminación del proceso. La distinción que hacemos, además de responder a una razón metodológica, está encaminada a poner de relieve que ciertos deberes existen para el juez independientemente de que haya un proceso incoado en su Juzgado

FICHA TEXTUAL: La nulidad de acto jurídico

DATOS GENERALES: Vidal, F. (1985). *Teoría general del Acto Jurídico*. Lima- Perú: Editorial Cultural Cuzco S.A. páginas 511-512.

CONTENIDO: El Acto Jurídico es fuente generadora de derechos subjetivos y es, también, una entidad jurídica que requiere de la normatividad. Para la ubicación de su Teoría General, es imprescindible considerar la división del Derecho Objetivo.

En la transcripción de datos, a través de la información documental, se debe hacer uso de la argumentación jurídica, ya que es necesario la inferencia jurídica compuesta por premisas y conclusiones, las mismas que contienen un conjunto de propiedades. (Aranzamendi., 2010. p.112).

Según lo señalado por el autor, las propiedades deben ser: 1. Coherentemente lógica: 2. Razonables; 3. Idóneas; y 4. Claras.

Por lo tanto, se ha empleado la argumentación jurídica para que la tesis sea entendida como una secuencia de razonamientos con explicaciones con la finalidad de persuadir al oponente o antagonista intelectual (Maletta, 2011, pp.203-204).

Entonces, se ha aplicado la argumentación jurídica en cada uno de los datos obtenidos y también en su procesamiento empleando la premisa mayor, la premisa menor y la conclusión, mediante la aplicación de los principios de la lógica jurídica, como son: identidad, no contradicción, tercio excluido y razón suficiente con lo que se ha logrado argumentar para contrastar los supuestos planteados.

PROCESO DE CODIFICACIÓN

Una investigación de enfoque cualitativo en concordancia con la metodología de su naturaleza de estudio, debe mantener su codificación mediante la individualización de los argumentos principales para establecer la conectividad de los puntos controvertidos a fin de que sean materia de debate en la discusión de resultados, los mismos que deben ser extraídos de la Operacionalización de los conceptos utilizados de forma ordenada, ya que estos servirán de guía para el respectivo debate, de manera que en la presente investigación, se presentan en el siguiente cuadro:

Primer supuesto específico:

CONCEPTOS JURÍDICOS	ARGUMENTOS NORTE DE DEBATE	ARGUMENTOS COMPLEMENTARIOS
Acuerdo del IV Pleno Casatorio Civil sobre ocupante precario (Concepto jurídico número uno)	Precisión de la conclusión acordada en el IV Pleno Casatorio Civil sobre ocupante precario.	Doctrina contemporánea para otorgar celeridad a los procesos de desalojo por ocupante precario.
	Vulneración indirecta al principio de celeridad y economía procesal.	Garantía Constitucional
Reglas de la competencia por cuantía del artículo 547 del CPC (Concepto jurídico número dos)	Determinación de la competencia civil.	<ul style="list-style-type: none"> • Determinar la competencia del Juez por la estimación patrimonial. • Evitar que procesos de desalojo por ocupante precario que fue de menor estimación patrimonial terminen en la Corte Suprema. • Evitar perjuicio a los arrendadores cuya merced conductiva que no supera de 1,000 soles terminan en la Corte Suprema.
	Objetivos de la determinación de la competencia civil.	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer la capacidad o aptitud del juzgador para ejercer su función jurisdiccional. • Fijar los límites de la jurisdicción. • Hacer más efectiva y funcional la administración de justicia. • Lograr un razonado grado de paz social.

El concepto jurídico 2: “Reglas de la competencia por cuantía del artículo 547 del CPC” se ha correlacionado con los argumentos norte de debate del concepto jurídico 1: “Precisión de la conclusión acordada en el IV Pleno Casatorio Civil sobre ocupante precario” a fin de hacer surgir las preguntas específicas de la siguiente manera:

- **Primera pregunta específica:** Concepto jurídico 2 (Reglas de la competencia por cuantía del artículo 547 del CPC) + Argumento debate 1 (Precisión de la conclusión acordada en el IV Pleno Casatorio Civil sobre ocupante precario) del Concepto jurídico 1 (Acuerdo del IV Pleno Casatorio Civil sobre ocupante precario).
- **Primer supuesto específico:** El acuerdo del IV Pleno Casatorio Civil sobre ocupante precario **influye negativamente** en las reglas de competencia por cuantía del artículo 547 del CPC en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado.

Segundo supuesto específico:

CONCEPTOS JURÍDICOS	ARGUMENTOS NORTE DE DEBATE	ARGUMENTOS COMPLEMENTARIOS
El acuerdo del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017 sobre ocupante precario (Concepto jurídico número uno)	Modificación del acuerdo del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017 sobre ocupante precario.	Doctrina contemporánea para otorgar celeridad a los procesos de desalojo por ocupante precario.
	Vulneración indirecta al principio de celeridad y economía procesal.	Garantía Constitucional
Principio de la no modificación de la competencia del artículo 6 del CPC (Concepto jurídico número dos)	Principio de legalidad e irrenunciabilidad de la competencia.	<ul style="list-style-type: none"> • Evitar que la competencia civil sea modificada por los Plenos Casatorios. • La competencia civil no puede renunciarse. • La competencia civil no puede modificarse. • La competencia sólo puede ser establecida por la ley.
	Objetivos de la determinación de la competencia civil.	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer la capacidad o aptitud del juzgador para ejercer su función jurisdiccional. • Fijar los límites de la jurisdicción. • Hacer más efectiva y funcional la administración de justicia. • Lograr un razonado grado de paz social.

El concepto jurídico 2: “Principio de la no modificación de la competencia del artículo 6 del CPC” se ha correlacionado con los argumentos norte de debate del concepto jurídico 1: “Modificación del acuerdo del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil sobre ocupante precario” a fin de hacer surgir las preguntas específicas de la siguiente manera:

- **Segunda pregunta específica:** Concepto jurídico 2 (Principio de la no modificación de la competencia del artículo 6 del CPC) + Argumento debate 1 (Modificación del acuerdo del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil sobre ocupante precario) del Concepto jurídico 1 (El acuerdo del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil sobre ocupante precario).

- **Segundo supuesto específico:** El acuerdo del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil sobre la competencia del Juez **influye negativamente** en el principio de no modificación de la competencia del artículo 6 del CPC en los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado.

PROCESO DE COMPARACIÓN DE ENTREVISTAS, OBSERVACIÓN Y ANÁLISIS DOCUMENTAL

Por la naturaleza de la presente investigación de enfoque cualitativo, cuya característica principal es analizar el ordenamiento jurídico peruano, específicamente la legislación civil, no se ha requerido de entrevistas a profundidad, mediante fichas de cotejo; pero si era necesario el análisis documental, el cual ya se ha explicado la forma de cómo se procedió a realizar su recolección, codificación y proceso de contrastación argumentativa.

COMPROMISO DE AUTORÍA 1

En la fecha, yo Lucila Soledad, Yuto Pichihua, identificada con DNI N° 42453260, domiciliada en Jr. 22 de Octubre Mz. O Lt.-05 AA.VV. Pampa Silva, Distrito de Perene, Provincia de Chanchamayo-Junín, estudiante de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes, me COMPROMETO a asumir las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar si en la elaboración de mi investigación titulada: “LOS PROCESOS DE DESALOJO EN LOS PLENOS CASATORIOS, EN LOS JUZGADOS DE EL DISTRITO DE EL TAMBO- 2017” se haya considerado datos falsos, falsificación, plagio, etc. Y declaro bajo juramento que mi trabajo de investigación es de mi autoría y los datos presentados son reales y he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas.

Huancayo, octubre del 2020

Lucila Soledad, Yuto Pichihua
DNI 42453260

COMPROMISO DE AUTORÍA 2

En la fecha, yo Beatriz María, Velarde Quintana, identificado con DNI N° 42010383, domiciliado en el Centro Poblado Naranjal, Mz. M-Lt. 02, Distrito de San Ramón, Provincia de Chanchamayo-Junín, estudiante de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes, me COMPROMETO a asumir las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar si en la elaboración de mi investigación titulada: “LOS PROCESOS DE DESALOJO EN LOS PLENOS CASATORIOS, EN LOS JUZGADOS DE EL DISTRITO DE EL TAMBO- 2017”, se haya considerado datos falsos, falsificación, plagio, etc. Y declaro bajo juramento que mi trabajo de investigación es de mi autoría y los datos presentados son reales y he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas.

Huancayo, octubre del 2020

Beatriz María, Velarde Quintana
DNI 42010383