



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

MÉTODO DE CASO JURÍDICO

“EL DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO Y LA PROHIBICIÓN DEL JUEZ DE DECLARAR DE OFICIO LA PRESCRIPCIÓN DEL DERECHO SI NO HA SIDO INVOCADO POR LAS PARTES” – CASACIÓN N° 61-2015- LIMA”.


PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE: ABOGADO

**AUTORES : BACH. SANCHEZ ARMAS, JORGE LUIS.
BACH. RODRIGUEZ RODRIGUEZ, JAIRO JUNIOR.**

ASESOR : Mag. CESAR AGUSTO MILLONES ÁNGELES

PAGINA DE APROBACIÓN

Trabajo de suficiencia profesional (Método de Caso Jurídico) sustentado en acto público el día 11 de enero del año 2023, en la Facultad de Derecho de la Universidad Científica del Perú, identificado por el jurado calificador y dictaminador siguiente:



Dr. José Napoleón Jara Martel
Presidente del Jurado



Mag. Thamer López Macedo
Miembro del Jurado



Mag. Néstor Armando Fernández Hernández
Miembro el Jurado



Mag. Cesar Augusto Millones Ángeles
Asesor

DEDICATORIAS

Dedico este trabajo a mis padres, Talía y Miguel, por estar siempre apoyándome en cada objetivo que me propongo y motivarme a crecer cada vez más como profesional.

Jorge Luis Sánchez Armas.

El presente trabajo está dedicado a mis padres Liser y Jairo por criarme e invertir en mi educación y formación como persona y futuro profesional, haciendo de mí, una persona con principios y valores.

Jairo Junior Rodríguez Rodríguez.

AGRADECIMIENTOS

Para tratar de incluir a todos, realizaré esto cronológicamente, porque me siento en deuda de gratitud con muchas personas. Esta suele ser la parte menos interesante del trabajo, sin embargo, a mi juicio, es el fragmento que más valor conlleva, justamente porque es aquí, en estos nombres que muchas personas desconocen, donde suelen estar los cimientos de cada pequeño paso que se he dado para llegar a donde estoy.

Agradezco a mis padres, Talía y Miguel, quienes han estado presentes en cada etapa de mi vida, apoyándome, alentándome y motivándome a ser mejor cada día. A mis tías, Patricia y Rosita, quienes me guiaron e inculcaron conocimientos para forjar mi carrera. A mi prima Patty, por estar conmigo en cada paso como una hermana y amiga, y por hacer mis malos días, en una sonrisa más. Y a mi hermana menor, Valezka, por su apoyo, cariño y amor incondicional.

Jorge Luis Sánchez Armas.

A Dios y mi familia, por su incondicional apoyo que me brindaron en el transcurso de toda mi carrera universitaria y siempre han estado orgullosos de cada logro obtenido. Y a mis docentes de la Universidad, quienes me brindaron sus conocimientos en cada clase. A mi amiga Patty por ser mi mejor amiga.

Jairo Junior Rodríguez Rodríguez.

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Con Resolución Decanal N° 014 del 06 de enero de 2023, la FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP designa como Jurado Evaluador y Dictaminador de la Sustentación de Trabajo de Suficiencia Profesional a los Señores:

- Dr. Jose Napoleon Jara Martel Presidente
- Mag. Thamer Lopez Macedo Miembro
- Mag. Nestor Armando Fernandez Hernandez Miembro

Como Asesor: **Mag. Cesar Augusto Millones Angeles**

En la ciudad de Iquitos, siendo las 08:30 horas del día **Miércoles 11 de enero del 2023** en las instalaciones de la UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP, se constituyó el Jurado para escuchar la sustentación y defensa del Trabajo de Suficiencia Profesional – Análisis de Método del Caso: **"EL DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO Y LA PROHIBICION DEL JUEZ DE DECLARAR DE OFICIO LA PRESCRIPCION DEL DERECHO SI NO HA SIDO INVOCADO POR LAS PARTES – CASACION N° 61-2015-LIMA"**.

Presentado por los sustentantes:

**JORGE LUIS SANCHEZ ARMAS
JAIRO JUNIOR RODRIGUEZ RODRIGUEZ**

Como requisito para optar el titulo profesional de: **Abogado**


Luego de escuchar la sustentación y formuladas las preguntas, las mismas que fueron respondidas de forma: *basicamente satisfactoria*


El jurado después de la deliberación en privado llegó a la siguiente conclusión:


La Sustentación es:

Aprobare por Mayoría

En fe de lo cual los miembros del jurado firman el acta.


Dr. Jose Napoleon Jara Martel
Presidente


Mag. Thamer Lopez Macedo
Miembro


Mag. Nestor Armando Fernandez Hernandez
Miembro

CALIFICACIÓN: Aprobado (a) Excelencia : 19 – 20
Aprobado (a) Unanimidad : 16 – 18
Aprobado (a) Mayoría : 13 – 15
Desaprobado (a) : 00 – 12

Contáctanos:

Iquitos – Perú
065 - 26 1088 / 065 - 26 2240
Av. Abelardo Quiñones Km. 2.5

Filial Tarapoto – Perú
42 – 58 5638 / 42 – 58 5640
Leoncio Prado 1070 / Martines de Compagnon 933

Universidad Científica del Perú
www.ucp.edu.pe

**CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN
DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP**

El presidente del Comité de Ética de la Universidad Científica del Perú - UCP

Hace constar que:

El Trabajo de Suficiencia Profesional titulado:

**“EL DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO Y LA PROHIBICIÓN DEL JUEZ DE
DECLARAR DE OFICIO LA PRESCRIPCIÓN DEL DERECHO SINO HA SIDO
INVOCADO POR LAS PARTES” – CASACIÓN N° 61-2015- LIMA”**

De los alumnos: **SANCHEZ ARMAS JORGE LUIS Y RODRIGUEZ RODRIGUEZ JAIRO
JUNIOR**, de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, pasó satisfactoriamente
la revisión por el Software Antiplagio, con un porcentaje de **17% de plagio**.

Se expide la presente, a solicitud de la parte interesada para los fines que
estime conveniente.

San Juan, 30 de Diciembre del 2022.



Dr. César J. Ramal Asayag
Presidente del Comité de Ética – UCP

RESULTADO DEL ANTIPLAGIO



Document Information

Analyzed document	UCP_DERECHO_2022_T_JORGE SANCHEZ_JAIRO RODRIGUEZ_v1-1.pdf (D154663695)
Submitted	12/30/2022 4:42:00 PM
Submitted by	Comisión Antiplagio
Submitter email	revision.antiplagio@ucp.edu.pe
Similarity	17%
Analysis address	revision.antiplagio.ucp@analysis.arkund.com

Sources included in the report

SA	Universidad Científica del Perú / UCP_DER_2019_TSP_PAULOGARCIA_LUISHIDALGO_V1.pdf Document UCP_DER_2019_TSP_PAULOGARCIA_LUISHIDALGO_V1.pdf (D60662797) Submitted by: revision.antiplagio@ucp.edu.pe Receiver: revision.antiplagio.ucp@analysis.arkund.com		9
W	URL: https://www.campuscede.edu.pe/wp-content/uploads/2021/09/Casacion-N.%C2%B0-2737-2014-Lima.docx Fetched: 5/16/2022 12:38:24 AM		40
SA	Universidad Científica del Perú / UCP_DERECHO_2021_TSP_KATHERINVELA_MONICARAMIREZ_V1.pdf Document UCP_DERECHO_2021_TSP_KATHERINVELA_MONICARAMIREZ_V1.pdf (D110619299) Submitted by: revision.antiplagio@ucp.edu.pe Receiver: revision.antiplagio.ucp@analysis.arkund.com		12
SA	Universidad Científica del Perú / UCP_DER_2020_TSP_ANAFERNANDEZ_V1.pdf Document UCP_DER_2020_TSP_ANAFERNANDEZ_V1.pdf (D78790427) Submitted by: revision.antiplagio@ucp.edu.pe Receiver: revision.antiplagio.ucp@analysis.arkund.com		3
W	URL: https://repositorio.unjfc.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14067/3532/Gladys%20Doris%20Manrique... Fetched: 12/30/2022 4:43:00 PM		6
W	URL: http://repositorio.ucp.edu.pe/bitstream/handle/UCP/1826/MOR%C3%8D%20PINEDO%20LARRY%20Y%20V%C3... Fetched: 12/30/2022 4:43:00 PM		1
SA	Universidad Científica del Perú / UCP_Derecho_2021_TSP Larry Mori Pinedo, Walter Vásquez Wong_v1.pdf Document UCP_Derecho_2021_TSP Larry Mori Pinedo, Walter Vásquez Wong_v1.pdf (D119204475) Submitted by: revision.antiplagio@ucp.edu.pe Receiver: revision.antiplagio.ucp@analysis.arkund.com		4
SA	1A_ORIHUELA_MUNIVE_WILDER_MAESTRIA_2022.Docx Document 1A_ORIHUELA_MUNIVE_WILDER_MAESTRIA_2022.Docx (D134808861)		1
W	URL: https://pdfcookie.com/documents/29la-posesionprecaria-en-la-jurisprudencia-peruana-mly0rkd9p20 Fetched: 11/7/2021 6:07:08 PM		6
W	URL: https://www.etorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html Fetched: 12/30/2022 4:42:00 PM		4
SA	Universidad Científica del Perú / UCP_DER_2020_TSP_KIKOSOTO_V1.pdf Document UCP_DER_2020_TSP_KIKOSOTO_V1.pdf (D78790432) Submitted by: revision.antiplagio@ucp.edu.pe Receiver: revision.antiplagio.ucp@analysis.arkund.com		1

RESUMEN

“EL DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO Y LA PROHIBICIÓN DEL JUEZ DE DECLARAR DE OFICIO LA PRESCRIPCIÓN DEL DERECHO SI NO HA SIDO INVOCADO POR LAS PARTES” – CASACIÓN N° 61-2015- LIMA”.

BACH. SÁNCHEZ ARMAS, JORGE LUIS.

BACH. RODRIGUEZ RODRIGUEZ, JAIRO JUNIOR.

La presente investigación partió del problema ¿El Código Civil prohíbe al juez a poder declarar de oficio la prescripción de un derecho sin que las partes lo invoquen? Y el objetivo fue: Explicar si el Código Civil prohíbe al juez a poder declarar de oficio la prescripción de un derecho sin que las partes lo invoquen. La técnica que se empleó una ficha de análisis de documentos, analizando una muestra consistente en la CASACIÓN N° 61-2015- LIMA, utilizando el Método tipo de investigación fue Cualitativo, nivel Descriptivo y diseño de no experimental de tipo transaccional correlacional. Para el análisis estadístico se usará la estadística descriptiva, para el estudio de las variables en forma independiente y para demostración de la hipótesis esta se hará a través de la bibliografía especializada utilizada. Los resultados indicaron que: FUNDADO el recurso de casación interpuesto a fojas trescientos veintidós, por José Helmer Huatuco Solís, en consecuencia NULA la sentencia de vista de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos ochenta y seis, expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima. Conclusiones: No es posible que el juez en base a un acuerdo plenario se pronuncie, ya que solo la ley puede fijar plazos de prescripción, en virtud del principio de legalidad en plazos prescriptorios, regulado por el artículo 2000° del Código Civil.

Palabras claves: Prescripción; Desalojo, Ocupante Precario; Debido Proceso, Tutela Jurisdiccional Efectiva.

ÍNDICE

PAGINA DE PROBACIÓN	II
DEDICATORIAS	III
AGRADECIMIENTOS	IV
ACTA DE SUSTENTACION DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL V	
CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN DE LA	
UNIVERSIDAD CIENTIFICA DEL PERÚ – UCP.....	VI
RESULTADO DEL ANTIPLAGIO	VII
RESUMEN	VIII
ÍNDICE	IX
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN.....	XIII
CAPÍTULO II	15
MARCO TEÓRICO.....	15
2.1. Marco Referencial	15
2.1.1. Antecedentes de la investigación.....	15
2.1.2. Sentencias Civiles	15
2.1.3. Tesis	17
2.1.4. Evolución Normativa	19
2.2. Bases Teóricas	21
2.2.1. Desalojo.....	21
2.2.2. El desalojo accesorio	24
2.2.3. Supuestos de desalojo.....	25
2.2.3.1. Falta de Pago de la renta convenida por las partes.....	25
2.2.3.2. El vencimiento del plazo	26
2.2.3.3. La ocupación precaria del bien	27
2.2.4. Ocupante precario	27

2.2.5. Devolución de terminación del plazo	28
2.2.6. Competencia.....	28
2.2.7. Legitimación activa	29
2.2.8. Legitimación pasiva	30
2.2.9. Notificación de la demanda de desalojo	31
2.2.10. La Prueba	31
2.2.11. La Sentencia y ejecución	32
2.2.12. El desalojo regulado en el Código Procesal Civil.....	34
2.2.13. Ley 30201, que regula el desalojo express o rápido.....	34
2.2.14. Proceso Único de Ejecución de Desalojo creado por el Decreto Legislativo N° 1177.....	34
2.2.15. Ley 30933, “Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial”.....	35
2.2.16. Cuarto Pleno Casatorio Civil.....	36
2.2.17. La tutela jurisdiccional efectiva	37
2.2.18. Debido proceso.....	38
2.2.18.1. Aspectos del Debido Proceso.....	38
2.2.18.2. Legalidad del Juez.....	39
2.2.18.3. Derecho a la Motivación	39
2.2.19. Infracción normativa.....	39
2.2.20. Recurso de Casación, declarado Fundado	40
2.2.20.1. Características.....	40
2.2.20.2. Planteamiento del recurso de casación	41
2.2.20.3. Interposición del recurso de casación.....	41
2.2.20.4. Diferencia entre el recurso de casación y apelación.....	41
2.2.21. Alegación de querer valerse de la prescripción.	42
2.2.22. Fijación legal de los plazos de prescripción.....	44

2.2.23. Prescripción extintiva	44
2.3. Bases Legales.....	47
2.3.1. Constitución Política del Perú:	47
2.3.2. Código Civil.....	47
2.3.3. Código Procesal Civil.....	48
2.3.4. IV Pleno Casatorio Civil	49
2.3.5. Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.....	50
2.4 Definición de Términos Básicos	50
2.5 Formulación Del Problema.....	51
2.5.1 Problema General.....	51
2.5.2 Problemas Específicos	52
2.6 Objetivos	52
2.6.1 General	52
2.6.2 Específico	52
2.7 Variable.....	52
2.7.1 Independiente	52
2.7.2 Dependiente	52
2.8 Supuestos	53
2.8.1 General	53
2.8.2 Específico	53
CAPÍTULO III	54
3.1. METODOLOGÍA	54
3.1.1. Tipo de investigación	54
3.1.2. Nivel de investigación	54
3.1.3. Diseño de investigación.....	54
3.2. Muestra	54

3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	55
3.3.1. Análisis de documentos	55
3.3.2. Fichaje de materiales escritos.....	55
3.4. Procedimiento de recolección de datos	55
3.5. Validez y confiabilidad del estudio	56
3.6. Plan de análisis, rigor y ética.....	56
CAPÍTULO IV	57
RESULTADOS	57
CAPÍTULO V	65
DISCUSIÓN	65
CAPÍTULO VI	70
CONCLUSIONES.....	70
CAPÍTULO VII	72
RECOMENDACIONES	72
CAPÍTULO VIII	73
BIBLIOGRAFÍA	73
ANEXOS	78
ANEXO 01. MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	78
ANEXO 02. CASACIÓN N° 61-2015 LIMA	81
ANEXO 03. PROYECTO DE LEY	104
ANEXO 04. DIAPOSITIVAS.....	107

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

En el Perú, al igual en muchos países, existe un gran problema potencial en cuanto a la falta de vivienda, que desencadena que muchas personas no tengan vivienda propia, como también se ven casos de personas que son despojadas de manera injusta y abusiva de su vivienda. Se han visto casos de desalojo de viviendas que son injustas, como también vimos casos de desalojo justificados y conforme a ley y como bien sabemos, la propiedad es uno de los derechos constitucionales más importantes que posee el ser humano, y se prohíbe toda forma abusiva que pueda ir en contra de este derecho constitucional. Partiendo desde esta perspectiva, el ser humano al ser un ser sociable se encuentra inmerso a que le pueda pasar este tipo de situaciones que directamente afecta su derecho a la propiedad como también puede llegar a chocar con derechos constitucionales como el debido proceso y la tutela jurisdiccional, derechos también reconocidos en nuestra Carta Política. En el presente trabajo, exponemos el caso de José Helmer Huatuco Solís contra Juan Urbina Ñahui por el proceso de desalojo por ocupación precaria, para que se le restituya la posesión del inmueble ubicado en avenida Ponce Palacios manzana A, lote 03, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, que viene ocupando el demandado en forma precaria y que forma parte de un terreno de mayor extensión de su propiedad; y la demolición de lo construido, indicando que su persona es propietaria y la posesión que se está ejerciendo sin tener título y construyendo sobre este teniendo conocimiento que dicha propiedad tiene dueño. En el presente trabajo los autores realizan un análisis exegético de la Casación N° 61-2015 Lima, en sentencia emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Los fundamentos décimo primero, décimo segundo, décimo tercero y décimo cuarto, de la citada Sentencia Casatoria son las que consideramos los fundamentos destacados de la misma, pues los jueces supremos analizan las infracciones que alega la parte demandante. El fundamento central de la sentencia expedida por la instancia de mérito es que el plazo para interponer la demanda de desalojo por ocupación precaria ha prescrito, por lo que será necesario realizar un estudio al fundamento 65 del IV

Pleno Casatorio Civil y a los artículos 1992 y 2000 del Código Civil. **Como Planteamiento del problema, tenemos las siguientes interrogantes:** ¿El Código Civil prohíbe al juez a poder declarar de oficio la prescripción de un derecho sin que las partes lo invoquen? ¿Es posible que el juez motive su decisión en base a acuerdo plenario, para declarar la prescripción de un Derecho? ¿Se incurre en infracción normativa si el Juez Civil hace una errónea interpretación normativa? y ¿El recurso de casación procede contra la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión impugnada? encontrándose como **antecedentes numerosas** sentencias de la Corte Suprema de la República y sentencias casatorias y el IV Pleno Casatorio Civil, que en todos estos años ha recogido criterios jurisprudenciales en relación con el proceso contencioso de Desalojo por ocupante precario; teniendo en cuenta que el presente trabajo de investigación representa una innovación en nuevas perspectivas en cuanto a la materia de investigación. La **importancia** de este trabajo radica en que el tema de que el desalojo por ocupante precario es un tema controversial discutido a nivel jurisprudencial y doctrinario, por lo que se debe establecer una norma de carácter flexible e innovadora que señale de manera expresa el plazo de prescripción en el desalojo por ocupante precario, que tendrá la parte accionante para recuperar el bien luego de la invasión u ocupación unilateral del poseedor, por lo que ya no lo tendremos solo establecido en un precedente vinculante. En consecuencia, este trabajo de investigación se encuentra justificado en el análisis y estudio de criterios y principios empleados por la Corte Suprema de la República, en este caso en concreto, que confirman su propia doctrina jurisprudencial, teniendo como **objetivo principal** de esta investigación llegar a explicar si el Código Civil prohíbe al juez a poder declarar de oficio la prescripción de un derecho sin que las partes lo invoquen. Explicar si es posible que el juez motive su decisión en base a acuerdo plenario, para declarar la prescripción de un Derecho. Explicar si se incurre en infracción normativa si el Juez hace una errónea interpretación de la normativa. Explicar si el recurso de casación procede contra la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión impugnada.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Marco Referencial

Como antecedentes se decidió por cotejar con otros trabajos de sustentación profesional para así poder reforzar el estudio que se está realizando, para lo cual cito a los siguientes trabajos.

2.1.1. Antecedentes de la investigación

IV Pleno Casatorio Civil. En la Casación 2195-2011, Ucayali, dictada por el Pleno Casatorio Civil realizada por las salas civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, sobre el proceso de desalojo y demás consideraciones en su Fundamento 65 señala lo siguiente:

"65.- En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601º del Código Procesal Civil, que permite abrir el debate de la posesión en un proceso plenario, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, evidencia, sin duda que el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien, puesto que, al haber sido negligente en la defensa de su posesión durante el plazo de un año, mal puede pretender usar un procedimiento sumario para recuperar su bien, dado que el desalojo presupone que ha sido el mismo accionante quien padeció ese acto de desposesión ilegítima" (Casación 2195-2011, Ucayali, 2012).

2.1.2. Sentencias Civiles

(Casación 575-2017, Tacna, 2017) sobre Desalojo por ocupación precaria, indica que se afectan los derechos al debido proceso, a la tutela jurisdiccional y a la motivación de las resoluciones judiciales cuando habiendo la demandada argumentado que adquirió el inmueble por prescripción, solo se verifica la existencia de sentencia firme que así lo

declare, omitiendo evaluar si los medios probatorios existentes para determinar si los mismos generaban convicción respecto a la usucapión alegada, conforme a lo dispuesto en el Cuarto Pleno Casatorio Civil.

(Casación 244-2017, Lima, 2018) sobre Desalojo por ocupación precaria. El artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos:

- a) Que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita;
- b) Que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y,
- c) Que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada.

En el presente caso, el heredero legal de quien ostentaba el derecho real de propiedad sobre un bien inmueble no puede ser considerado como ocupante precario de aquel, su sola vocación hereditaria constituye el título que justifica dicha posesión.

(Casación 1532-2016, Loreto, 2016) teniendo como Fundamento destacado el Cuarto. A partir de estas reglas, queda claro que, dentro de los procesos de desalojo por ocupación precaria, ni (i) las alegaciones sustentadas en la existencia de construcciones nuevas sobre el predio sub litis, ni (ii) aquellas que se fundamentan en la usucapión del mismo pueden ser empleadas por el órgano jurisdiccional como sustento válido para dictar una resolución de carácter inhibitorio; sino que, por el contrario, en estos casos el juez deberá actuar de conformidad con los lineamientos previstos para cada supuesto, a fin de brindar una respuesta de fondo que ponga fin al conflicto.

2.1.3. Tesis

En 2017, (Hernández Mendoza, 2017) se desarrolló una investigación de tipo cualitativa, descriptivo- explicativo y diseño no experimental ex post facto, que incluyó como población de estudio una muestra consistente en un Expediente Judicial Cas. N° 2195-2011/UCAYALI. La investigación determinó se declaró INFUNDADO el recurso de Casación interpuesto por doña Mirna Lizbeth Panduro Abarca; en consecuencia NO CASARON la resolución de vista de fecha ocho de abril de dos mil once, expedida por la Sala Especializada en lo Civil y afines de la Corte Superior de Ucayali; y el trabajo concluyó que hoy en día la ocupación precaria también es llamada ocupación ilegítima, porque ser un poseedor de un bien en el que el título de propiedad le pertenece a otro, quien lo tiene debidamente inscrito en Registros Públicos, no te convierte en propietario, por lo tanto no se podría exigir la prescripción adquisitiva de dominio.

En 2019, (Manrique Castro, 2019) desarrolló una investigación de tipo mixto (cualitativo y cuantitativo) que incluyó como población de estudio las opiniones de los operadores jurídicos de los magistrados de la Corte Superior de Huaura (Jueces, secretarios, especialistas, abogados especialistas). La investigación determinó que el contexto de la dación del artículo 911° del Código Civil, del año 1984, no es el mismo del presente siglo y particularmente de la presente década, razón más que suficiente para dar no solo una explicación del ocupante precario, sino y sobre todo, describir los supuestos y características del ocupante precario actual, por lo tanto, los operadores de justicia deben remitirse a las decisiones casatorias respecto al ocupante precario; y el trabajo concluyó que hay una nueva descripción y caracterización del ocupante precario a partir del IV Pleno Casatorio del año 2013, por lo que los jueces deben resolverá las litis en razón los nuevos supuestos para no afectar derecho tanto del posesionario como la del propietario.

En 2019, (Cerna Leveau, 2019) desarrolló una investigación de tipo aplicada y diseño no experimental, de nivel jurídico social, descriptivo - correlacional que incluyó como población de estudio 50 operadores de

justicia trabajadores en el distrito judicial y fiscal de Ucayali con conocimiento de la diversidad de procesos de desalojo por vencimiento del contrato de arrendamiento por ocupante precario y participantes en los expedientes de los procesos resueltos en el periodo 2017-2018 (hasta el mes de setiembre), La investigación determinó con un resultado de 0.798 en la prueba Rho de Spearman, se confirma que la correlación entre las variables es alta; con el cual se concluye que el vencimiento del contrato de arrendamiento se relaciona de manera positiva alta con la regulación de la figura del ocupante precario en la ciudad de Pucallpa, 2018.

En 2021, (Castilla Cabezado, 2021) desarrolló una investigación de tipo cualitativo - básica, y diseño interpretativo que incluyó como instrumento empleado para la recolección de información la entrevista. La investigación determinó una explicación profunda del IV Pleno Casatorio Civil y el precedente dado por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal 2017 y el trabajo concluyó que la afectación existente a la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupación precaria con título fenecido, luego de que el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal civil 2017 establezca como precedente que los Juzgados de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en casos que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial), al haberse constituido el arrendatario en ocupante precario, ello, ante una incorrecta interpretación de los precedentes establecidos en el IV Pleno Casatorio Civil; consecuentemente, se vulnera el derecho de acción de los justiciables y el principio de celeridad procesal que debe gozar todo proceso judicial.

En 2022, (Morí Pinedo & Vásquez Wong, 2022) desarrolló una investigación de tipo cualitativa - descriptiva y diseño no experimental, que incluyó como población de estudio la Casación N° 1355-2015-ICA La investigación determinó que no estamos ante un proceso de desalojo por ocupante precario ya que ambas partes litigantes cuentan con título vigente, y que las demandadas demostraron tener su derecho inscrito en

los registros públicos que justifica el derecho a la posesión frente al demandante, asimismo se establecido mediante doctrina jurisprudencial en el cuarto pleno casatorio Casación N° 2195- 2011- Ucayali. y el trabajo concluyó que la Casación N°1355-2015-ICA, sobre desalojo por ocupante precario, la sala civil transitoria de la corte suprema de justicia de la república en la presente casación se llegó a determinar que ambas partes demandante y demandado ostentaban título de la propiedad materia de Litis, y que en el presente caso no se pueden discutir aspectos que conciernen al mejor derecho de propiedad.

En 2022, (Lopez Gordillo, 2022) desarrolló una investigación de tipo cualitativa que determinó que los contratos de arrendamientos dentro de un lapso establecido, cuando es requerido que el inmueble de parte del arrendador en la caducidad del plazo del contrato, no se convierta en un estado precario del arrendatario porque el título no expira, quedando como pendiente la obligación de liquidar y la posesión siendo de naturaleza no legitima. Por consiguiente, no cumple con las causas de precariedad indicando que la posesión es ejercida con un título o un título fenecido, donde el artículo no tiene aclarado sobre un título caduco y existiendo la imprecisión en la ley. El aporte de la investigación es importante a nivel de teoría porque permite el conocimiento de qué manera se viene desarrollando las demandas del desalojo por ocupación precaria, el estudio permite a que los legisladores muy aparte de utilizar la legislación actual, utilizando el criterio a la emisión de una sentencia.

2.1.4. Evolución Normativa

El termino desalojo etimológicamente está compuesto del prefijo “des” negativo y del verbo activo transitivo “alojar” con ella del provenzal “alotjar”. En cuanto al ocupante precario se tiene que En la Sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil se expresa que la figura del precario aparece específicamente regulada por primera vez en el artículo 970 del derogado Código de Procedimientos Civiles de 1912, con respecto a la acción de desahucio con el siguiente texto: (...) *Artículo 970.-* Hay acción de

desahucio para recuperar bienes sujetos a enfiteusis, usufructo, uso o habitación en los casos de los artículos 1902, 1906 y 1174 del Código Civil, sin necesidad de juicio anterior en que se declare el comiso o la conclusión o pérdida de la enfiteusis o de las servidumbres mencionadas. En el Código Civil de 1936 no se hizo una mención al ocupante precario, puesto que era considerado como una subespecie de comodato, teniéndolo regulado en el artículo 1594 del Código Civil, al precario en sí, salvo en la figura del "comodato precario" regulado en el art. 1594, que señalaba: Artículo 1594.- Cuando no se ha determinado el objeto del uso ni su duración, ni aquél resulte determinado por la costumbre, puede el comodante, a su arbitrio, pedir que se le devuelva la cosa prestada. El Código Civil de 1984 incorporó en el artículo 1737 una redacción similar del artículo 1594 del Código Civil de 1936, aunque con diferencias significativas, e independientemente incorporó la figura de la posesión precaria con el siguiente texto: *Artículo 911º. - Posesión precaria. - La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.*

En cuanto a la evolución normativa del desalojo, estas han pasado de verse como una consecuencia de la pobreza a ser considerados como una causa.

El Código de Enjuiciamientos en Materia Civil de 1852, no recoge al desalojo como un proceso civil, y ciertamente no habló sobre ello, y no recoge una figura jurídica que tenga las similitudes a lo que conocemos como desalojo en la actualidad, empero sí señaló este Código como uno de los efectos del dominio o propiedad el de excluir a otros de la posesión o uso de la cosa, es decir que si ya había un propietario de un bien, este podía excluir a los demás por encontrarse en el dominio y posesión de éste; siendo esto como el antecedente más cercano a lo que en la actualidad sería el proceso de desalojo.

El Código de Procedimientos Civiles de 1912, que, en efecto, acoge por primera vez al proceso de desalojo bajo el término de juicio de desahucio;

es así que a partir de ese año, ya se contaba con una acción que permitía recuperar un bien mueble o inmueble de quien se encontraba ejerciendo su uso sin derecho o facultad alguna. Es así que en ese tiempo se trataban los supuestos procedentes del desahucio, los cuales eran 2: 1) cuando el arrendamiento rescindía y 2) cuando se daba término al arrendamiento. Con ello podemos denotar la gran semejanza que guarda el fenecido desahucio y el tratamiento del desalojo actual en relación con los supuestos de arrendamiento. Sin embargo, esa no fue la única causal que albergó el Código de Procedimientos Civiles, pues el legislador de 1912 incluyó en su redacción, además, la procedencia de desahucio en aquellos supuestos en los que se procure la recuperación de bienes sujetos a enfiteusis, usufructo, uso o habitación.

Y en cuanto al proceso de desahucio por precario, este tuvo como antecedente normativo el inciso 3 del artículo 1565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil Española de 1877, en el que indicaba que la demanda de desahucio se podrá postular contra cualquier persona que disfrute o tenga en precario la finca, sea rústica o urbana, sin pagar merced siempre que fuera requerida con un mes de anticipación para que la desocupe. Es recién que, en el Código Procesal Civil actual sí se desarrolla el proceso de desalojo en los artículos 585 del CPC y en los siguientes; así también tenemos diversas leyes, decretos legislativos y criterios jurisprudenciales que tratan el desalojo, teniendo así la Ley N° 30933 y el Decreto Legislativo N° 1177 y el IV Pleno Casatorio Civil.

2.2. Bases Teóricas

2.2.1. Desalojo

El autor (Castro, 1931) refiere que el desalojo o la acción de desalojar o también llamado “de desahucio” vendría a ser el procedimiento corto, breve, conciso y sumario, el cual se emplaza entre el propietario o también por la persona que tiene y posee el derecho de gozar de esta propiedad contra el arrendatario o también llamado inquilino; en palabras del mismo autor indica que también puede ser también contra el inquilino de una

finca; con la finalidad u objeto de que el arrendatario e inquilino se retire y desocupe dicha propiedad, finalmente dejando dicho inmueble desocupado y a la disposición del propietario.

En palabras del autor (Palacio, 1990) indica que el proceso de desalojo vendría a ser aquel proceso que cumple un objetivo en su pretensión, la cual pretende "recuperar el uso y goce de una propiedad (bien inmueble) el cual se ve impedido (ocupado) por el arrendatario o por la persona que carece de título para poder gozar de este bien inmueble". De esta manera, el autor refiere que dicha persona que pretende recuperar el bien inmueble puede hacerlo por los siguientes motivos: 1. Ya sea porque posee y tiene una obligación para poder exigir la restitución de este bien inmueble o también, como indica el mismo autor 2. Para que desocupe el bien inmueble, ya sea para ejercer o no la posesión en dicho bien, toda vez que considera como un intruso al arrendatario.

El autor agrega algo peculiar, pues nos indica que se puede fundar la pretensión de nuestra demanda en la relación jurídica entre el propietario y arrendatario, y que la finalidad sea de restituir el bien inmueble y desalojarlo; como también puede fundarse bajo el supuesto de la existencia de un vínculo contractual, en donde el demandado ocupe de manera temporal o transitoria el bien inmueble y por obvias razones no desea ni aspira ejercer la posesión de dicho bien inmueble.

Para el autor (Alsina, 1963) nos confirma que el objeto o finalidad del proceso sumarísimo de desalojo viene a ser entonces en la reintegración del uso de la cosa, la cual es reclamada por el propietario que tiene un derecho para poder ejercer o no dicha posesión y ya no desea que el ocupante de dicho bien inmueble continúe en posesión y como consecuencia solicita que desocupe ese bien. Por lo que, en simples palabras del mismo autor es "dejar libre el uso de los bienes materia de litigio, substrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, a la acción de sus detentadores" (Alsina, 1963, pág. 60)

El proceso de desalojo es un proceso contencioso que se tramita en vía sumarísima (art. 546-inc. 4)- del C.P.C.), y está normado en el Sub-Capítulo 4 ("Desalojo") del Capítulo II ("Disposiciones especiales") del Título III (Proceso sumarísimo") de la Sección Quinta ("Procesos contenciosos") del Código Procesal Civil, en los artículos 585 al 596.

El primer párrafo del artículo 585 del Código Procesal Civil establece que la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto en el proceso sumarísimo y las precisiones del Sub-Capítulo 4 del Capítulo II del Título III de la Sección Quinta del Código Procesal Civil. Puntualizamos que lo dispuesto en el mencionado Sub-Capítulo es aplicable también a la pretensión de restitución de bienes muebles e inmuebles distintos a los predios, en lo que corresponda, conforme al artículo 596 del citado Código. De lo expuesto se colige que el proceso de desalojo es aquel proceso destinado a alcanzar la restitución de un bien al que se tiene derecho, ya sea mueble o inmueble

Al respecto, debe tenerse en consideración lo previsto en el Decreto Legislativo N° 1177 (Decreto Legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda, cuyo Reglamento lo constituye el Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA), que regula un proceso único de ejecución de desalojo para la restitución de los inmuebles arrendados en el marco del citado Decreto Legislativo.

En materia de desalojo, también debe tenerse en cuenta lo normado en la Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial (Ley N° 30933, del 24-04-2019). (Ledezma Narváez, 2019, págs. 427-428)

El desalojo, en simples términos es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario.

Es decir, la pretensión en un proceso de desalojo consiste en obtener la restitución y/o devolución de un predio respecto de un sujeto que esté en posesión del bien.

Hay varios tipos de procesos de desalojo aplicables, que son:

1. Desalojo por vencimiento de contrato.
2. Desalojo por falta de pago.
3. Desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento futuro.
4. Desalojo conforme a lo regulado por el Decreto Legislativo 1177 y,
5. Desalojo por ocupación precaria (considerando el IV Pleno Casatorio Civil).

Por lo que, el desalojo hoy en día es una figura muy usada en la sociedad, ya que, podemos advertir que existe una sobre población y estas personas muchas veces buscan invadir propiedades privadas, generando afectaciones en los propietarios; gracias a esta figura hoy en día se resuelven muchos conflictos y afectaciones al derecho de otras personas, haciendo recurriéndose a una vía judicial rápida y efectiva.

2.2.2. El desalojo accesorio

Nuestro artículo 590 del Código Procesal Civil contempla el denominado desalojo accesorio, y señala que se puede ejecutar el lanzamiento en 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 mencionado cuerpo de leyes. La acumulación de pretensiones se encuentran reguladas desde los artículos 83 al 91 del Código Procesal Civil y contiene las reglas para la pluralidad de pretensiones, conexidad, requisitos para la acumulación objetiva y subjetiva, y desacumulación. Es así que, este se encuentra en la Acumulación del Título II, que regula la Comparecencia al Proceso, de la Sección segunda, que establece los Sujetos del Proceso.

En este punto, es necesario recalcar que, los procesos de desalojo, tramitados en la vía del proceso sumarísimo, se tiene como un derecho

que tiene el propietario de un bien, a fin de restituir el derecho que tiene sobre un bien que está en posesión indebida de otra persona, visto generalmente en los casos de inmuebles en donde el arrendatario se niega a salir del predio, dando inicio al proceso de desalojo. Considero que la pretensión en un proceso de desalojo consiste en obtener la restitución y/o devolución de un predio respecto de un sujeto que esté en posesión del bien.

En cuanto al desalojo accesorio, destacamos la regulación del mismo, la cual se encuentra prevista en el artículo 87 del Código Procesal Civil que nos establece la acumulación objetiva originaria; es así que, esta nos indica que se va a producir en el supuesto en el que dentro de un proceso se propone en nuestra demanda más de una pretensión, estamos hablando entonces de dos o más pretensiones, el cual hace una alusión el artículo 590 del Código Procesal Civil, el mismo que prescribe en dicho artículo lo siguiente:

Finalmente (Ledezma Narváez, 2019) indica que en el supuesto en el que la accesoriedad se encuentre expresamente prevista por ley, se considerará de manera tácita e integradas a la demanda.

2.2.3. Supuestos de desalojo

El desalojo puede fundarse, entre otras, en las siguientes tres causales:

- A. Falta de pago de la renta convenida por las partes por el uso, usufructo o posesión del bien objeto de desalojo.
- B. Vencimiento del plazo.
- C. Ocupación precaria del bien.

2.2.3.1. Falta de Pago de la renta convenida por las partes.

Conforme con el artículo 585 del Código Procesal, quien demanda el desalojo por falta de pago está autorizado para poder acumular a la pretensión del proceso de desalojo por esta causal la pretensión sobre pago de arriendos.

Ahora, si el que demanda por desalojo por esta causal toma la decisión de no acumular la pretensión de alimentos, se presumirá que tiene la potestad de exigir el cobro de los arriendos en vía de proceso único de ejecución, debiéndose destacar que, en aplicación del inciso 9 del artículo 688 del Código Procesal Civil, se puede promover ejecución en virtud del título ejecutivo de naturaleza extrajudicial consistente en el documento impago de renta por arrendamiento, siempre que se acredite instrumentalmente la relación contractual.

Y, si quien demanda el desalojo por falta de pago decide acumular a su pretensión fundada en tal causal la de pago de arriendos, entonces, no le resulta exigible el requisito contemplado en el inciso 3) del artículo 85 del Código Procesal Civil, artículo que contempla los requisitos de la acumulación objetiva de pretensiones y cuyo inciso 3) requiere, por lo general, que las pretensiones sean tramitables en una misma vía procedimental para que opere tal acumulación.

Respecto a esto, la Corte Suprema de Justicia de la República ha dispuesto lo siguiente: "(...) La pretensión de desalojo por falta de pago tiene como objeto (petitum) la restitución de un inmueble que es objeto de arrendamiento cuya causa petendi se sustenta en que el arrendatario al no haber pagado determinado número de rentas al arrendador ha incurrido en causal de resolución, cuyo efecto es que el contrato de arrendamiento se deje sin efecto, lo que conlleva a que se restituya el bien (...)" (Casación N° 2373 - 2000 - Lima, 2001, pág. 6667).

Por lo que en un desalojo por falta de pago, lo único que tiene que definirse es si el demandado se encuentra o no en mora en el pago, y no se tomará en cuenta la vigencia de uno u otro contrato de arrendamiento, ya que esa materia se tratará en el desalojo por vencimiento de contrato.

2.2.3.2. El vencimiento del plazo

El desalojo por el vencimiento del plazo, puede ser convencional o legal del correspondiente contrato, por el cual se otorgó el uso, usufructo o la

posesión del bien objeto de desalojo. Por lo que, el fin por el que se demanda es para poner fin el contrato firmado entre el arrendador y arrendatario; en consecuencia, devuelve y recupera la posesión del predio al arrendador, así quitando el ejercicio de la posesión del arrendatario o inquilino ilegítimo, así este último no tenga interés en quedarse con la posesión del bien inmueble.

2.2.3.3. La ocupación precaria del bien

La ocupación precaria del bien inmueble se encuentra prevista y regulada en el artículo 911 del Código Civil, que nos indica que esta ocupación precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el título que tenía ha terminado (fenecido) (Moreno, 1944).

2.2.4. Ocupante precario

La figura de ocupación precaria tiene como antecedentes legislativos la ponencia que realizó Lucrecia Maisch von Humboldt ante la Comisión Reformadora del Código Civil de 1936.

El artículo 911 del Código Civil contiene dos supuestos:

1. Ausencia de título.

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

2. Título fenecido.

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

Una persona puede poseer un bien como propietario, como poseedor mediato o inmediato, como mero tenedor, como ocupante precario (Estudio Jurídico Anibal Torres Abogados, 2021).

El poseedor precario puede o no haber sido un poseedor inmediato. No es inmediato (poseedor en virtud de un título -art. 905-) el que posee sin título, o sea sin ningún vínculo con el que tiene derecho a la posesión. En tal virtud, es errónea la afirmación de (Gonzales Barrón G. , 2003) cuando sostiene que el precario debe ser necesariamente un poseedor inmediato, por lo que debe excluirse de la precariedad al vendedor que no cumple con entregar el bien; al contratante que se mantiene en la posesión del bien luego que el contrato haya sido anulado o resuelto; a los casos de vencimiento del plazo que origina el deber de restitución del bien; al que detenta el bien de su principal que no restituye el bien después de extinguido el vínculo jurídico (pág. 260).

2.2.5. Devolución de terminación del plazo

La devolución del fenecimiento o terminación del plazo puede ser legal o también voluntario, y comienza por la misma naturaleza que se tiene en la relación jurídica entre el arrendador y arrendatario, siendo un derecho con identidad propia e independiente.

Es decir, una vez que se expira el término, el contrato está resuelto, a lo que el arrendatario (el que estuvo en posesión del bien) debe devolver el bien inmueble (la cosa arrendada), produciéndose así la acción resolutoria, el mismo que es eficaz cuando se produce el desalojo, según (Moreno, 1944).

En los casos por ocupación precaria, el poseedor goza de una protección de la ley para que pueda recuperar la posesión natural, por lo que lo hace mediante una vía procedimental eficaz, la cual es el proceso de desalojo.

2.2.6. Competencia

El tercer párrafo del artículo 547 del Código Procesal Civil, son competentes para conocer el proceso de desalojo:

1. Los Jueces Civiles cuando la renta mensual es mayor de 50 Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía.

2. Los Jueces de Paz Letrado cuando la a cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal.
3. El inciso 1) del artículo 24 del Código Procesal Civil, el Juez del domicilio del demandado, también es competente para conocer la demanda de desalojo, el Juez del Lugar en el que se encuentre el bien(es).

En el supuesto en el que nuestra demanda por desalojo se encuentre inmersa sobre varios bienes inmuebles los cuales estarían en diferentes lugares, el juez competente para conocer la demanda por desalojo será el Juez de cualquiera de los lugares. En los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz (en aquellos lugares donde no haya notario público), que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago, la competencia del juez para la restitución de dicho bien inmueble será el Juez del lugar donde se encuentra dicho inmueble. Ello según el artículo 594 -parte pertinente- del Código Procesal Civil.

También se debe tener en cuenta, y resaltar lo dispuesto en el Decreto Legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda (D.L. N.º 1177), previsto en el artículo 15, inciso 15.1), literal c), que indica que el proceso único de ejecución de desalojo que se promueva al amparo de dicho Decreto Legislativo se tramita ante el Juez de Paz Letrado o Juzgado en el que se encuentre el inmueble, objeto de interés.

2.2.7. Legitimación activa

(Castro, 1931) indica que "parecería desprenderse que solo el propietario puede iniciar el juicio de desalojo; pero no es así, pues el juicio de desalojo pueden promoverlo otros que no sean propietarios pero que tengan el derecho de usar y gozar de la cosa locada. Si el inquilino subarrienda, se convierte en sublocador respecto del subinquilino y tiene contra este, llegado el caso, la acción de desalojo, independientemente del

propietario" (Castro, 1931, págs. 144-145). Conforme a nuestra legislación (art. 586 -primer párrafo- del C.P.C.), son sujetos activos en el desalojo y, por ende, pueden demandarlo:

- A) El propietario.
- B) El arrendador.
- C) El administrador.
- D) Todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio (u otro bien).

Pese a lo señalado, el primer párrafo del artículo 586 del Código Procesal Civil prevé como salvedad lo normado en el artículo 598 de dicho Código, que regula la legitimación activa en los procesos de interdictos. Por consiguiente, según se infiere de los referidos artículos, carece de legitimidad para demanda, el desalojo de un bien quien puede utilizar los interdictos (para lograr su restitución o recuperar la posesión), o sea, todo aquel que se considere perturbado o despojado en su posesión (Gómez, 1992, págs. 457-458).

2.2.8. Legitimación pasiva

En el desalojo se hallan legitimados pasivamente los inquilinos, colonos, demás arrendatarios, administradores, encargados, porteros, guardas o cualquiera otra persona que disfrute o tenga en precario la finca, sea rústica o sea urbana, sin pagar merced. (Pietro, 1983, pág. 27)

El segundo párrafo del artículo 586 del Código Procesal Civil establece claramente que pueden ser demandados en el proceso de desalojo (de lo que se infiere la legitimación pasiva en dicha clase de proceso): A) El arrendatario. B) El subarrendatario. C) El precario (que es quien ejerce la posesión sin título alguno o habiendo fenecido el que tenía: art. 911 del C.C.). D) Cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución (del bien objeto le desalojo). En el proceso de desalojo, no cuenta con

legitimación pasiva el servidor de la posesión (que, conforme al art. 897 del C.C., es quien, encontrándose en dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de este y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas). Sin embargo, excepcionalmente, aquél tendrá la calidad de legitimado pasivamente si el poseedor con quien mantiene la relación de subordinación es quien demanda el desalojo (Ledezma Narváez, 2019, pág. 431)

2.2.9. Notificación de la demanda de desalojo

Álvarez Juliá, Neuss y Wagner, acerca de la actividad del notificador dirigida a que se agoten los esfuerzos para la individualización de todos los ocupantes del inmueble, manifiestan que "esto se encuentra directamente relacionado con los efectos que tendrá la sentencia de desalojo, los que afectan en principio a la totalidad de las personas ocupantes del inmueble en el momento de la interposición de la demanda" (Alvarez y otros, 1992, pág. 419) De acuerdo a lo normado en el artículo 589-primer párrafo- del Código Procesal Civil, además de la dirección domiciliaria indicada en la demanda de desalojo, ésta debe ser notificada en el predio materia de la pretensión, si fuera distinta.

Si el predio no tiene a la vista numeración que lo identifique, el notificador cumplirá su cometido inquiriendo a los vecinos y redactando un acta sobre lo ocurrido (art. 589 -parte final- del C.P.C.).

2.2.10. La Prueba

La prueba en el proceso de desalojo debe estar referida a:

- La existencia o inexistencia del derecho a la restitución del bien.
- La veracidad o no de los hechos que configuran la causal invocada para el desalojo (falta de pago de la renta convenida 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 del bien; etc.).

El artículo 591 del Código Procesal Civil establece una limitación de medios de prueba en el proceso de desalojo. Conforme a la referida norma, 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). (Ledezma Narváez, 2019, pág. 438).

2.2.11. La Sentencia y ejecución

La sentencia en el juicio de desalojo no importa prejuzgamiento sobre el dominio o preferente derecho posesorio, pero hace cosa juzgada acerca del desahucio, sin que el inquilino pueda reabrir discusiones en otro juicio (Reimundín, 1957, pág. 183).

En lo que concierne a los efectos de la sentencia, Prieto-Castro y Ferrándiz manifiesta que tal sentencia puede ser absolutoria de la instancia o bien dispone que procede o no el desahucio, y en caso afirmativo ha de contener el apercibimiento de ejecución, consistente en el lanzamiento o extracción de las personas y enseres si el demandado no desaloja voluntariamente la finca dentro del plazo que la Ley establece (Pietro, 1983, pág. 28)

Lino Palacio apunta que la sentencia de desalojo se ejecuta a través del lanzamiento, que es el acto mediante el cual, con intervención del oficial de justicia y el eventual auxilio de la fuerza pública, se hace efectiva la desocupación del inmueble por parte del inquilino y demás ocupantes (Palacio, 1990, pág. 120)

Acerca de la ejecución del desalojo (lanzamiento), el Código Procesal Civil establece lo siguiente:

A) El lanzamiento se ordenará, a pedido de parte, luego de seis días de notificado el decreto que declara consentida la sentencia o la que ordena se cumpla lo ejecutoriado, según sea el caso (art. 592 del C.P.C.).

B) Consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación (art. 593 -primer párrafo- del C.P.C.).

C) Se entiende efectuado el lanzamiento, sólo cuando se hace entrega del bien al demandante en su integridad y totalmente desocupado (art. 593 -segundo párrafo- del C.P.C.).

D) Si dentro de los dos meses siguientes al lanzamiento se acredita que el vencido ha vuelto a ingresar al predio, el vencedor puede solicitar un nuevo lanzamiento (art. 593 -parte final- del C.P.C.).

E) De ampararse la demanda interpuesta antes del vencimiento del plazo para restituir el bien (hipótesis de la acción de desalojo anticipado o de condena de futuro), el lanzamiento solo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo (lo que se colige del art. 594 -primer párrafo- del C.P.C.). Tratándose de contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz (en aquellos lugares donde no haya notario público), que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago, notificada la demanda de restitución del inmueble y vencido el plazo de seis días para que el demandado acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado sin que lo hubiese hecho, el Juez ordenará el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil (art. 594 -tercer y cuarto párrafos- del C.P.C.).

F) Se puede ejecutar el lanzamiento en 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 Código Procesal Civil (conforme al cual: A. si no se demandan pretensiones accesorias, sólo pueden acumularse estas hasta antes del saneamiento procesal; y B. cuando la accesoriedad está

expresamente prevista por la ley, se consideran -las pretensiones- tácitamente integradas a la demanda). Así lo determina el artículo 590 del Código Procesal Civil. (Ledezma Narváez, 2019, págs. 438-440)

2.2.12. El desalojo regulado en el Código Procesal Civil

Por su simplicidad debido a la pretensión y ya que no requiere de mayor cognición a diferencia de otros procesos, la norma señala que la restitución del predio en cuestión se tramita bajo las reglas del proceso sumarísimo, concordante con el principio de economía procesal.

2.2.13. Ley 30201, que regula el desalojo express o rápido

Se aplica solo a aquellos contratos de arrendamiento de inmuebles en los cuales el arrendador haya pactado una cláusula de allanamiento a un futuro proceso de desalojo. Ni la tan bondadosa “cláusula de allanamiento a futuro” que prevé la ley de desalojo express en el tercer párrafo del modificado artículo 594 del CPC, soluciona en su totalidad el problema. Puesto que, el demandado, en su condición de poseedor mediato, tiene la posibilidad de contradecir u oponerse a esta pretensión del demandante o propietario del bien, y siendo esto así, frente al ejercicio del derecho a la defensa del poseedor u ocupante, en el peor de los casos, se gestaría una controversia que finalmente tendría que ser dilucidada en la vía judicial a la espera de una respuesta definitiva. (Gonzales Barrón G. , 2003)

2.2.14. Proceso Único de Ejecución de Desalojo creado por el Decreto Legislativo N° 1177

Procede por terminación del contrato por: a) Conclusión del contrato por vencimiento del plazo contractual, sustentada en el formulario respectivo. b) Resolución contractual de mutuo acuerdo, sustentada en acta con firmas legalizadas. c) Incumplimiento de pago de la renta convenida o cuota periódica pactada por dos meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono. d) Incumplimiento de pago de los conceptos

complementarios (servicio de mantenimiento, agua, seguro por riesgo de pérdida y otros) por seis meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono o la liquidación del saldo deudor emitida por la empresa respectiva. e) Uso del inmueble a fin distinto al de vivienda, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el documento de constatación policial respectivo. a la pretensión de desalojo se le puede acumular la pretensión de pago de las rentas convenidas adeudadas, así como de las cuotas periódicas. También podrá exigirse el pago de los conceptos complementarios adeudados si es que el arrendador asumió la obligación de realizar dichos pagos a nombre del arrendatario en el contrato respectivo. Sin perjuicio de ello, la ejecución de desalojo no se supeditará a la resolución de cualquier otra pretensión acumulada (Gonzales Barrón G. , 2003).

2.2.15. Ley 30933, “Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial”

La Ley 30933 persigue varias finalidades: i) formalizar el arrendamiento de inmuebles, ii) incrementar la recaudación tributaria, iii) corregir las distorsiones del mercado de arrendamiento de inmuebles, iv) aplicación del Programa “Renta Joven”, v) celeridad en los procesos de desalojo, entre otros. La Ley 30933 no faculta al notario a resolver conflictos de intereses con relevancia jurídica, sino que limita su actuación a constatar los aspectos formales y la existencia o no de las causales de desalojo. Aquellas personas que deseen acogerse a la ley 30933 deberán celebrar sus contratos de arrendamiento cumpliendo todas las formalidades establecidas en dicha norma. Fomenta la formalidad y estabilidad jurídica de los contratos de arrendamiento, disminuyendo los cuestionamientos y litigios sobre la validez, nulidad, anulabilidad de dichos contratos (Gonzales Barrón G. , 2003).

Por tanto, en el Perú conviven cuatro normas que regulan el proceso de desalojo y ninguna de ellas logra de manera óptima dar una protección

efectiva a los derechos de los arrendadores ni una celeridad adecuada a los procesos de desalojos, por ello se sigue viendo el abuso de los arrendatarios que por años no pagan sus rentas respectivas y que se repite como un modus operandis a lo largo de los años y que se le escapa de las manos a la justicia que debe seguir el debido proceso siempre pero sin prever que por años se está perjudicando a los propietarios por la lentitud de la emisión de sus sentencias de sus casos respectivos.

Asimismo, la palabra desalojo no es exclusiva del derecho civil ya que hay que precisar que en materia penal existe el delito de usurpación flagrante en los casos de desalojo a la fuerza, es decir que se puede tramitar a la vez casos de desalojo tanto por la vía penal como por la vía civil, una no excluye a la otra.

2.2.16. Cuarto Pleno Casatorio Civil

La posesión precaria ha sido regulada normativamente a partir de la vigencia del actual Código Civil de 1984. Anteriormente era conocida con el término de ocupación precaria y era considerada una causal que podía ser invocada en la acción de desahucio mencionada anteriormente, iniciada con el propósito de lograr la devolución de predios. Debido a la falta de una regulación especial sobre la posesión precaria en el Código Civil, la jurisprudencia peruana por ello tenía que suplir este vacío urgentemente estableciendo por fin las reglas claras de este tema en el Cuarto Pleno que resuelve en una casación un proceso de desalojo por ocupación precaria y que la Corte Suprema aprovechó para tratar las discusiones que eran producto de que no había una línea a seguir sobre una definición unificadora sobre el poseedor precario hasta el momento. Por esta razón, con la finalidad de sintetizar criterios respecto a los procesos de desalojo, con la sentencia de casación de fecha 13 de agosto de 2012, se estableció el cuarto precedente judicial.

(Gonzales Barrón G. , 2016) ha realizado una excelente síntesis de las reglas vinculantes del Cuarto Pleno Civil que se emitió en la Casación N° 2195-2011-Ucayali que establece que es exactamente el denominado

poseedor precario (esta es una doctrina jurisprudencial que vincula a todos los tribunales de nuestro país):

i) El poseedor que ha sufrido la resolución extrajudicial del contrato. ii) El arrendatario cuyo contrato ha vencido y, además, se le ha requerido la devolución del bien. iii) El poseedor cuyo título es manifiestamente nulo. iv) El arrendatario no inscrito cuando el arrendador ha transferido el bien a un tercero. v) El poseedor sin título o título fenecido, aunque hubiese realizado construcciones. vi) El poseedor sin título que se limite a alegar la usucapión sin prueba fehaciente.

La Corte Suprema agrega que el demandante del precario puede ser el propietario, pero también el administrador o cualquiera que tenga el derecho a la restitución del bien (Gonzales Barrón G. , 2016, pág. 336).

2.2.17. La tutela jurisdiccional efectiva

La tutela judicial efectiva no significa, pues, la obligación del órgano jurisdiccional de admitir a trámite toda demanda, ni que, admitida a trámite, tenga necesariamente que declararse fundada dicha demanda. Cabe también puntualizar que, para la admisión a trámite, el juez solo puede verificar la satisfacción de los requisitos formales de admisibilidad y procedencia señalados en la ley procesal; exigencias relacionadas con la validez de la relación procesal que, como sabemos, se asientan en los presupuestos procesales y en las condiciones de la acción; es decir, exigencias que tienen que ver con la competencia absoluta del juez, la capacidad procesal del demandante o de su representante, los requisitos de la demanda, la falta de legitimidad del demandante o del demandado e interés para obrar (asimila voluntad de la ley - caso justiciable). Se trata del ejercicio del derecho a la acción que no se identifica con la pretensión que constituye el elemento de fondo basado en las razones de pedir y que ha de significar la carga de la prueba (Celis, 2020, pág. 137). La tutela judicial efectiva o tutela jurisdiccional efectiva, es un derecho constitucional de naturaleza procesal en virtud del cual toda persona o sujeto justiciable puede acceder a los órganos jurisdiccionales,

independientemente del tipo de pretensión formulada y de la eventual legitimidad que pueda, o no, acompañarle a su petitorio (STC Exp. N.º 0763-2005-PA/TC-Lima, 2005).

2.2.18. Debido proceso

Para (Agudelo Ramírez, 2005) el debido proceso es un derecho fundamental contentivo de principios y garantías que son indispensables de observar en diversos procedimientos para que se obtenga una solución sustancialmente justa, requerida siempre dentro del marco del estado social, democrático y de derecho (pág. 1)

La finalidad del debido proceso es garantizar de manera plena la exposición propia y el contradictorio, para arribar a una solución justa; se puede afirmar que no es un simple conjunto de reglas que invariablemente en tenga que ser cumplidas, sino que su aplicación se exige razonabilidad en el desarrollo del proceso. Es el conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, incluyendo entre estas: la tutela jurisdiccional efectiva, la observancia de la jurisdicción y de la competencia predeterminada por la ley, la pluralidad de instancias, la motivación y la logicidad de las resoluciones judiciales, el respeto a los derechos procesales. Deriva del derecho a una tutela judicial efectiva, derecho que tiene una persona de acudir a un tribunal imparcial, derecho a ser notificada de algún proceso en su contra, poder ofrecer pruebas, derecho a recibir una sentencia de una determinada contienda, derecho a que el juicio sea en un plazo razonable, respetar plazos, requisitos procedimentales (cargas probatorias), igualdad procesal.

2.2.18.1. Aspectos del Debido Proceso

Se debe tomar en cuenta los siguientes aspectos:

- *El derecho fundamental al juez director, exclusivo, natural o competente, independiente e imparcial.*
- *El derecho fundamental a la audiencia o a ser oído en un término razonable y en igualdad de condiciones con los demás participantes.*

- *El derecho fundamental a la forma previamente establecida en la ley procesal.*
- *El derecho fundamental a que el proceso procese exclusivamente pretensión procesal ajustada al derecho sustancial preexistente.* (Agudelo Ramírez, 2005, pág. 92)

De este modo, los principios se van a relacionar con tres características relevantes: Efectividad inmediata, configuración legal y contenido complejo.

2.2.18.2. Legalidad del Juez

El juez debe ser imparcial e independiente; por lo que, generalmente en el Perú se aplican los jueces predeterminados por la Ley. De esta manera, es la ley que escoge el juez que sea competente según el hecho a tratar. La legalidad del juez se vincula con la idea de un juez con jurisdicción, cuya aptitud para participar en el proceso se determina con los distintos factores de competencia (Agudelo Ramírez, 2005, pág. 93)

2.2.18.3. Derecho a la Motivación

La motivación de las resoluciones judiciales constituye el conjunto de razonamientos de hecho y derecho realizados por el juzgador, en los cuales apoya su decisión. Por ejemplo, tal vez la causa por la que un juez declara fundada una demanda sobre daños y perjuicios, sea la compasión que le produce la precaria o lastimosa situación del demandante, más ello no sirve como justificación jurídica. En este caso, solo se tratará de una motivación judicial en apariencia (Castillo, 2004, pág. 335).

2.2.19. Infracción normativa

La infracción normativa podemos conceptualizarla como la afectación a las normas jurídicas en que incurre el Colegiado Superior al emitir una resolución, originando con ello que la parte que se considere afectada por la misma pueda interponer el respectivo recurso de casación.

2.2.20. Recurso de Casación, declarado Fundado

Una casación fundada admite y reconoce el error de derecho, hecho o de interpretación; donde, la demanda ha sido aprobada. Por lo que, en base a las tres causales se rompe el fallo. De esta manera, respetando la naturaleza del recurso de casación se establece jurisprudencia, no se reabre el caso, no se escucha de nuevo a las partes, sólo se revisa y evalúa el caso en base a las tres causales:

- Error de derecho (aplicación de una norma derogada, aplicación de una norma inexistente, norma inventada)
- Error de hecho y valoración (se deja de apreciar un hecho, error de apreciación, valoración incorrecta)

Cabe resaltar, que si se da el caso en el que una de las partes queda descontenta con el fallo tiene el derecho de impugnar a través del recurso de apelación.

2.2.20.1. Características

La casación es un medio de impugnación que no constituye una tercera instancia y tiene las siguientes características:

- **Es extraordinario.** Garantiza que exista justicia en el caso concreto; de modo que, la Corte Suprema analiza no sólo desde un punto de vista objetivo, sino que lo analiza conforme a los derechos de cada ciudadano. De esta manera, el caso debe ser verificado por las causales previstas por la Ley.
- **Es una clase de impugnación.** Constituye una garantía que no sólo analiza la finalidad objetiva, sino que tutela la aplicación de justicia en los casos concretos.
- **No constituye una tercera instancia.** Sólo llega hasta una segunda instancia; por lo que, las causales que mencionen las partes deben ser desestimadas (Carrión, s.f, pág. 3).

2.2.20.2. Planteamiento del recurso de casación

Toda persona que desee ejercer el Derecho a Debido Proceso y se le haya vulnerado algún derecho o acuerdo que ya se había preestablecido puede solicitar la aplicación del Recurso de Casación. Es necesario que el litigante tenga interés en la impugnación, que reside en la situación de perjudicado en que lo ubica la resolución que ha satisfecho sus pretensiones procesales. Tiene legitimidad para interponer el recurso el desfavorecido con la resolución materia de la impugnación, en la que podría haberse producido o no una incorrecta observancia del derecho positivo, tanto material como formal. (Carrión Lugo, s.f)

2.2.20.3. Interposición del recurso de casación

En la Constitución Política del Perú, se especifica en el Artículo 141° que:

Corresponde a la Corte Suprema fallar en casación, o en última instancia, cuando la acción se inicia en una Corte Superior o ante la propia Corte Suprema conforme a ley. Asimismo, conoce en casación las resoluciones del Fuero Militar, con las limitaciones que establece el artículo 173°. (Constitución Política del Perú (Const), 1993, pág. 96)

De esta manera, la Corte Suprema decide si la Ley ha sido aplicada de manera correcta o incorrecta. Cabe resaltar, que la Corte Suprema no está en la facultad de conocer el fondo de ningún asunto, por el mismo hecho de ser la Casación un recurso que no constituye una tercera instancia, admitiendo o desestimando los medios y causales del asunto.

2.2.20.4. Diferencia entre el recurso de casación y apelación

La casación es un recurso Extraordinario que tiene por objeto la anulación de resoluciones que ponen fin al proceso o a las partes que contiene vicios de derecho que se deseen subsanar. La apelación es un recurso ordinario, y procede contra la resolución final de cualquier

juzgador. De manera que, procede por causales subjetivas(justicia) y objetivas(legalidad) sea material o procesal.

La casación es resuelta y revisada por la Corte Suprema y la apelación es resuelto por el Tribunal Supremo.

En la Casación no hay actividad probatoria y en la apelación si existe dicha actividad. La casación impide reexaminar el caso debatido, no permite modificar los juicios del hecho, por lo que no se considera una tercera instancia judicial. La apelación permite la reexaminación del caso debatido, siempre genera una nueva instancia (IUS, 2019).

2.2.21. Alegación de querer valerse de la prescripción.

“Art. 1992.- Prohibición de declarar de oficio la prescripción.

El juez no puede fundar sus fallos en la prescripción si no ha sido invocada”.

Los autores (Cárdenas & Villegas, 2020), desarrollan el presente punto de la siguiente manera:

La jurisprudencia advierte una renuncia tácita en el hecho de no excepcionar la prescripción. Así ocurrió en un caso de indemnización por responsabilidad extracontractual en el que había dos emplazados, de los cuales uno renunció en forma tácita a la prescripción habiendo sido únicamente el otro demandado quien la invocó a través de la excepción; de modo que la renuncia tácita a la prescripción, impedía declararla de oficio, correspondiendo la conclusión del proceso únicamente con respecto a quien sí la había excepcionado, no a favor de quien la omitió (Cas. N° 2156-2002-Callao del 11 de noviembre de 2002).

Los preceptos implicados son los artículos 1991 y 1992 del Código Civil. El primero de los citados regula la renuncia expresa o tácita a la prescripción. Es tácita cuando resulta de la ejecución de un acto incompatible con la voluntad de favorecerse con ella. En cuanto al

segundo precepto, este prohíbe al juez fundar sus fallos en la prescripción si no ha sido invocada.

En la misma línea se entiende por actos incompatibles con la voluntad de favorecerse de la prescripción: el allanamiento, la rebeldía o la no formulación de la excepción de prescripción extintiva, entre otros. En consecuencia, si en la oportunidad que tenía para oponer la prescripción extintiva contra la acción, el demandado no lo hizo, su comportamiento denota una conducta tácita de abdicar al derecho de extinguir el proceso por el transcurso del tiempo, por lo que continúa hasta que se emita en definitiva la decisión final sobre el fondo (Cas. Nº 2552-06-Piura de 11 de abril de 2007).

En otra ocasión se indicó lo siguiente: una vez transcurrido el plazo prescriptorio, se cumple el interés social; luego de eso solo hay un interés privado del beneficiado. Por esta razón se puede renunciar expresa o tácitamente a la prescripción ya ganada; de suerte que al estar involucrado únicamente un interés particular, el juez no puede de ninguna manera fundar sus fallos en la prescripción si no ha sido invocada. Como aplicación del razonamiento precedente, se concluyó que el pronunciamiento de la Sala Superior había violado flagrantemente el principio de congruencia al haber fundado su sentencia en la prescripción no invocada ni como excepción, ni como fundamento de contradicción, ni tampoco como extremo impugnado por la demandada en su recurso de apelación, omisión enmarcada en la renuncia tácita (Cas. Nº 745-98-Cusco de 23 de agosto de 1999).

A propósito de la prohibición de declaración de oficio se descarta la inclusión de la prescripción como causal de improcedencia: “(...) el artículo 1992 del Código Civil establece, que el juez no puede fundar sus fallos en la prescripción si no ha sido invocada, además, entre las razones que pueden sustentar una declaración de improcedencia de demanda, reguladas en el artículo 427 del Código Procesal Civil, no existe la causal de prescripción de la acción, razón por la cual, se

concluye que las resoluciones emitidas por las instancias de mérito deben ser anuladas” (Cas. Nº 2923-2006-San Martín, 10 de octubre de 2006). Recapitulando, bien se nota la apreciación unánime de la omisión de excepcionar como configuradora de la renuncia tácita a la prescripción ya ganada. Destaca también el fuerte enlace con la prohibición de pronunciamiento de oficio acerca de la prescripción. (págs. 14-15)

2.2.22. Fijación legal de los plazos de prescripción.

“Art. 2000.- Sólo la ley puede fijar los plazos de prescripción.

Si la interrupción se produce por las causas previstas en el artículo 1996°, incisos 3 y 4, la prescripción comienza a correr nuevamente desde la fecha en que la resolución que pone fin al proceso queda ejecutoriada”.

En principio, el maestro (Vidal, 2011) es tajante al señalar respecto del artículo 2000 del Código Civil, pues menciona que los plazos de la prescripción extintiva serán determinados por la ley, pues conforme a los sustentos mencionado anteriormente, este encuentra fundamentado por el orden público (págs. 124-125).

Por su parte, (Rubio, 2003) desglosa el mencionado artículo en dos partes, respecto a la primera parte infiere que los integrantes de la relación jurídica no podrán establecer los plazos de prescripción, pues solamente serán fijados por la ley; de la segunda parte indica, que tales integrantes tampoco podrán, ampliar ni reducir los plazos prescriptorios fijados por ley; además concluye señalando que las normas de inferior rango tampoco podrán regular tales plazos (pág. 58).

2.2.23. Prescripción extintiva

Primero debemos referirnos a los antecedentes históricos de la prescripción, sobre ello, (Cieza, 2006), refiere:

Históricamente la prescripción adquisitiva (llamada también usucapión) es anterior a la extintiva (también llamada liberatoria). Así es, según un autorizado autor la usucapio (de usucapere que significa adquirir por el uso) apareció en Roma como un modo de adquirir la propiedad de las cosas por una posesión suficientemente prolongada, siendo necesario para usucapir apoderarse de la cosa y hacer uso de esta (...) Usucapio es la adquisición del dominio por la posesión-usus- continuada de una cosa durante un cierto tiempo. En las épocas antigua y clásica, esta institución responde a la necesidad de convertir al propietario a quien no es tal, sea porque el transmitente carece de derecho, sea porque no se ha observado la forma requerida para la transmisión. Desaparecida luego la distinción entre adquisiciones formales y no formales la usucapio tiene por fin único el de transformar en verdadera la situación jurídica aparente del que adquiere de buena fe a non domino. (pág. 95)

La prescripción extintiva consiste en “la sanción al titular de un derecho material, por no haberlo reclamado judicialmente en el plazo que la ley dispone específicamente para tal derecho. Por lo expuesto, nos parece que la prescripción extintiva no ataca el derecho de acción genérico y, en estricto, tampoco el derecho material, sino a la pretensión procesal respecto de ese derecho material”. (Monroy, 1987, pág. 168)

Para (Lovón, 2016), el fundamento de la prescripción es el “orden público”, pues conviene al interés social liquidar situaciones pendientes y favorecer su solución; se sustenta en dotar de seguridad a las relaciones jurídicas. En este sentido, el ordenamiento jurídico le reconoce al sujeto de derecho el poder de liberarse de las pretensiones del otro sujeto con quien se tiene entablada una relación con efectos jurídicos, debido a la inacción y como consecuencia del transcurso del tiempo que la norma sustantiva ha previsto en cada caso. De otro lado, una consecuencia del fundamento de “orden público” en que se funda la prescripción es la nulidad del pacto (suscrito con el pretendido) por el que el pretensor pueda imponer al juez impedir los efectos de la prescripción. (pág. 64)

“En consecuencia, con el transcurso del plazo prescriptorio se generan consecuencias perjudiciales para el acreedor, pues su acción judicial destinada al cobro podría quedar en la nada, en caso de que el deudor haga valer la excepción de prescripción extintiva. De ser así, ya no podrá efectuar el cobro, pues el juez declarará fundada la excepción, al verificar el vencimiento del plazo de prescripción”. (Gaceta Jurídica, 2014, pág. 98)

De otro lado, cuando se hace referencia al término prescripción extintiva se utiliza el término prescripción, lo que podría ocasionar confusiones ya que se confundiría con el término prescripción adquisitiva. Así, mediante la figura de la prescripción se puede ganar (prescripción adquisitiva) o perder un derecho (prescripción extintiva).

Sobre ello, (Berastain, 2003), nos dice: La prescripción extintiva consiste en el transcurso de un determinado lapso de tiempo que aunado a la falta de ejercicio de un derecho da lugar a la extinción de la acción correspondiente a ese derecho, sin afectar al derecho mismo que se mantiene vigente pero sin acción que permita hacerla efectivo (artículo 1989 del C.C.), ejemplo de ello es la venta de un bien efectuada por un incapaz absoluto, que en virtud a lo dispuesto por el inc.1 del artículo 219 del C.C., el referido acto jurídico deviene en nulo. Sin embargo, esta pretensión no podría ser discutida sobre el fondo en el Poder Judicial, si hubieran transcurrido más de 10 años de acuerdo con lo prescrito en el inc.1 del artículo 2001 del C.C. En realidad, desde el punto de vista procesal, la prescripción extintiva no extingue la acción porque esta última debe ser entendida como el derecho público, subjetivo y autónomo que siempre permitirá invocar la actuación de los órganos jurisdiccionales con relación a un caso concreto, independientemente de que su pretensión sea amparada o no. En tal sentido, la prescripción extintiva pone a disposición del sujeto, contra el cual se dirija o se pueda dirigir una pretensión, la posibilidad de liberarse de los alcances de la misma mediante la sola invocación de un determinado lapso de tiempo transcurrido sin que la pretensión se haya hecho valer y, por

consiguiente, de evitar que la otra parte pueda obtener de los órganos jurisdiccionales un pronunciamiento sobre el fondo de su pretensión.

2.3. Bases Legales

2.3.1. Constitución Política del Perú:

Artículo 139°, inciso 3, que refiere: *“Son Principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional”*. (Constitución Política del Perú, 29-12-1993)

Artículo 139°, inciso 5, que refiere: *“Son Principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan”*. (Constitución Política del Perú, 29-12-1993)

Artículo 139°, inciso 14, que refiere: *“Son Principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 14. El principio de no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso. Toda persona será informada inmediatamente y por escrito de la causa o las razones de su detención. Tiene derecho a comunicarse personalmente con un defensor de su elección y a ser asesorada por éste desde que es citada o detenida por cualquier autoridad”*. (Constitución Política del Perú, 29-12-1993)

2.3.2. Código Civil

Artículo 911°. Posesión precaria. *La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido* (Código Civil, 14-11-1984).

Artículo 1992°. Prohibición de declarar de oficio la prescripción. *El juez no puede fundar sus fallos en la prescripción si no ha sido invocada* (Código Civil, 14-11-1984).

Artículo 2000°. Principio de legalidad en plazos prescriptorios. *Sólo la ley puede fijar los plazos de prescripción* (Código Civil, 14-11-1984).

2.3.3. Código Procesal Civil

Artículo 50, numeral 4. Deberes, el mismo que refiere: (...) Son deberes de los Jueces en el proceso: (...) *4. Decidir el conflicto de intereses o incertidumbre jurídica, incluso en los casos de vacío o defecto de la ley, situación en la cual aplicarán los principios generales del derecho, la doctrina y la jurisprudencia (...)* (Código Procesal Civil, 04-03-1992).

Artículo 50, numeral 6. Deberes, el mismo que refiere: (...) Son deberes de los Jueces en el proceso: (...) *6. Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia* (Código Procesal Civil, 04-03-1992).

Artículo 122. Contenido y suscripción de las resoluciones. Que establece: Las resoluciones contienen: (...) *"3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado; (...)"* (Código Procesal Civil, 04-03-1992)

Artículo 122. Contenido y suscripción de las resoluciones. Que establece: Las resoluciones contienen: (...) *"4. La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente; (...)"* (Código Procesal Civil, 04-03-1992)

Artículo 196. Carga de la prueba. *Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos* (Código Procesal Civil, 04-03-1992).

Artículo 400.- Precedente judicial. *La Sala Suprema Civil puede convocar al pleno de los magistrados supremos civiles a efectos de emitir sentencia que constituya o varíe un precedente judicial. La decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República, hasta que sea modificada por otro precedente. Los abogados podrán informar oralmente en la vista de la causa, ante el pleno casatorio. El texto íntegro de todas las sentencias casatorias y las resoluciones que declaran improcedente el recurso se publican obligatoriamente en el Diario Oficial, aunque no establezcan precedente. La publicación se hace dentro de los sesenta días de expedidas, bajo responsabilidad (Código Procesal Civil, 04-03-1992).*

Artículo 601. Prescripción extintiva. *La pretensión interdictal prescribe al año de iniciado el hecho que fundamenta la demanda. Sin embargo, vencido este plazo, el demandante puede ejercer su derecho a la posesión en un proceso de conocimiento (Código Procesal Civil, 04-03-1992).*

2.3.4. IV Pleno Casatorio Civil

Fundamento 65:

"65.- En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601º del Código Procesal Civil, que permite abrir el debate de la posesión en un proceso plenario, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, evidencia, sin duda que el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien, puesto que, al haber sido negligente en la defensa de su posesión durante el plazo de un año, mal puede pretender usar un procedimiento sumario para recuperar su bien, dado que el desalojo presupone que ha sido el mismo accionante quien padeció ese acto de desposesión ilegítima" (Casación 2195-2011, Ucayali, 2012).

2.3.5. Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial

Artículo 14°, que establece: *“De conformidad con el Art. 236 de la Constitución, cuando los Magistrados al momento de fallar el fondo de la cuestión de su competencia, en cualquier clase de proceso o especialidad, encuentren que hay incompatibilidad en su interpretación, de una disposición constitucional y una con rango de ley, resuelven la causa con arreglo a la primera.*

Las sentencias así expedidas son elevadas en consulta a la Sala Constitucional y Social de la Corte Suprema, si no fueran impugnadas. Lo son igualmente las sentencias en segunda instancia en las que se aplique este mismo precepto, aun cuando contra éstas no quepa recurso de casación. (...).” (Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 03-06-1993)

2.4 Definición de Términos Básicos

1. **Desalojo:**

El proceso sumarísimo de desalojo es un proceso contencioso que consiste en obtener la restitución y/o devolución de un predio respecto de un sujeto que esté en posesión del bien.

2. **Ocupante precario:**

Es aquella persona que entró de hecho en la posesión, pero no posee título alguno.

3. **Recurso de Casación:**

El recurso de casación está comprendido en el derecho al debido proceso; ya que, se encuentra comprendido dentro del derecho al acceso a los recursos legalmente establecidos.

4. **Tutela Jurisdiccional Efectiva.**

Es el derecho que tiene una persona de acudir a un tribunal imparcial, derecho a ser notificada de algún proceso en su contra, poder ofrecer pruebas, derecho a recibir una sentencia de una determinada contienda, derecho a que el juicio sea en un plazo razonable, respetar plazos, requisitos procedimentales (cargas probatorias), igualdad procesal.

5. Debido proceso:

Es un derecho fundamental que contiene principios y garantías que son indispensables de observar en diversos procedimientos para que se obtenga una solución sustancialmente con arreglo a Ley.

6. Pleno Casatorio Civil

Un Pleno Casatorio Civil es una figura jurídica en la que los Jueces de todas las Salas Civiles Supremas se reúnen para poder discutir y resolver conflictos presentados en ciertos procesos, a fin de poder establecer una uniformidad en sus criterios y emitir precedentes que serán vinculantes para todos los jueces de la república para la resolución de conflictos en materia civil. El precedente judicial se encuentra regulado en el artículo 400° del Código Procesal Civil.

7. Prescripción

La prescripción, es un medio o un modo por el cual en ciertas condiciones el transcurso del tiempo modifica sustancialmente una relación jurídica.

8. Prescripción extintiva

Es aquella que por el transcurso del tiempo el titular del derecho pierde la posibilidad de accionar y de acudir al órgano jurisdiccional y reclamar una pretensión.

9. Prohibición de declarar de oficio

Según el artículo 1992 del Código Civil nos señala que el juez no puede fundar sus fallos en la prescripción si no ha sido invocada, esto significa que una vez transcurrido el plazo prescriptorio, el interesado debe invocar esa prescripción, siendo que el juez no puede invocar la prescripción.

2.5 Formulación Del Problema

2.5.1 Problema General

¿El Código Civil prohíbe al juez a poder declarar de oficio la prescripción de un derecho sin que las partes lo invoquen?

2.5.2 Problemas Específicos

- A. ¿Es posible que el juez motive su decisión en base a un Pleno Casatorio Civil, para declarar la prescripción de un Derecho?
- B. ¿Se incurre en infracción normativa si el Juez Civil hace una errónea interpretación normativa?
- C. ¿El recurso de casación procede contra la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión impugnada?

2.6 Objetivos

2.6.1 General

Explicar si el Código Civil prohíbe al juez a poder declarar de oficio la prescripción de un derecho sin que las partes lo invoquen.

2.6.2 Específico

- a) Explicar si es posible que el juez motive su decisión en base a un Pleno Casatorio Civil, para declarar la prescripción de un Derecho.
- b) Explicar si se incurre en infracción normativa si el Juez hace una errónea interpretación de la normativa.
- c) Explicar si el recurso de casación procede contra la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión impugnada.

2.7 Variable

2.7.1 Independiente

Ocupante precario.

2.7.2 Dependiente

Prescripción de la acción.

2.8 Supuestos

2.8.1 General

El Código Civil en su artículo 1992°, indica expresamente que el juez no puede fundar sus fallos en la prescripción si no ha sido invocado, es decir que quien pretenda beneficiarse de la prescripción.

2.8.2 Específico

1. No es posible que el juez motive su decisión en base a un Pleno Casatorio Civil, ya que solo la ley puede fijar plazos de prescripción, en virtud del principio de legalidad en plazos prescriptorios, regulado por el artículo 2000° del Código Civil.
2. Si incurre en infracción normativa el Juez Civil que hace una errónea interpretación de la normativa.
3. El recurso de casación procede contra la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión impugnada conforme al artículo 386 del Código Procesal Civil.

CAPÍTULO III

3.1. METODOLOGÍA

3.1.1. Tipo de investigación

El tipo de investigación es **CUALITATIVA**, dado a que, la recolección, análisis y organización de los datos se van a realizar de manera conjunta y simultánea. (Hernández y otros, 2010)

3.1.2. Nivel de investigación

La presente investigación se enmarca en el nivel de investigación **DESCRIPTIVA**, debido a que no se realiza manipulación alguna de las variables. Asimismo, es descriptivo porque el procedimiento de recolección de datos facilitará recoger la información de manera independiente y conjunta, su propósito será identificar las propiedades o características de las variables. (Hernández y otros, 2010).

3.1.3. Diseño de investigación

En cuanto al diseño de la investigación será **NO EXPERIMENTAL**.

Será no experimental: porque no habrá manipulación de las variables; sino observación y análisis del contenido, el mismo que será objeto de estudio de acuerdo cómo se manifestó en su contexto natural, obteniendo datos que reflejen transparencia y una normal evolución. (Hernández y otros, 2010).

3.2. Muestra

La muestra de estudio está constituida por el fallo de los Magistrados integrantes de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República recaída en la Casación N° 61-2015- Lima, sobre desalojo por ocupación precaria.

3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Para el desarrollo del presente trabajo de investigación se utilizarán las siguientes técnicas:

3.3.1. Análisis de documentos

Por medio del análisis documental conseguiremos la información sobre la Sentencia Casatoria N° 61-2015- LIMA.

3.3.2. Fichaje de materiales escritos

Con el propósito de conseguir la información general del marco teórico y la situación de la legislación, para las conceptualizaciones respectivas y el análisis de la sentencia asignada, las cuales es fin de este instrumento, es decir, se empleará el fichaje.

3.4. Procedimiento de recolección de datos

Para la recolección de datos se realizaron las siguientes actividades:

1. Se analizó la Sentencia Casatoria N° 61-2015- LIMA.
2. Se efectuó la comparación entre los fundamentos de la sentencia Casatoria anteriormente referida, con otras sentencias emitidas en anteriores procesos que resulten semejantes.
3. Seguido, se efectuó y procesó los resultados que se encontraron.
4. Las recolecciones de datos fueron realizadas por los autores del método de caso.
5. La información fue procesada haciendo uso de la Constitución Política del Perú de 1993, Código Procesal Civil, Código Civil, VI Pleno Casatorio Civil y la Sentencia Casatoria N° 61-2015- LIMA.

3.5. Validez y confiabilidad del estudio

Con la finalidad de asegurar la confiabilidad y credibilidad, minimizar los sesgos y tendencias, y rastrear los datos en su fuente empírica (Hernández y otros, 2010), se ha insertará el objeto de estudio: sentencia Casatoria proveniente de la Corte Suprema, que se evidenciará como Anexo N° 2 en el presente Proyecto de Investigación.

Finalmente, es preciso señalar que los instrumentos utilizados no fueron sometidos a validez y confiabilidad, ya que se tratan de la Constitución Política del Perú, Sentencias Casatorias, jurisprudencias, la Ley y precedentes vinculantes, emitidas por el poder constituyente del pueblo, por la Corte Suprema de Justicia de la República de nuestro país y por el Poder Legislativo. Además, estos están exentos de mediciones al ser una investigación de tipo descriptivo respecto de la Casación N° 61-2015 – Lima.

3.6. Plan de análisis, rigor y ética

En cuanto al análisis de la información extraída del caso investigado, decidimos realizarlo bajo el cumplimiento del procedimiento anteriormente señalado y revisando la sentencia casatoria tomada como muestra y jurisprudencia relacionada al tema de desalojo por ocupación precaria, así como también la doctrina referente al tema. Finalmente agregamos que, en el proceso de la recolección de datos se respetó los valores y principios éticos que se aplican a toda investigación.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

FICHA DE ANALISIS DE DATOS DE LA SENTENCIA CASATORIA N° 61- 2015- LIMA

I. DATOS GENERALES:

- 1.1. **CLASE:** Fundado.
- 1.2. **N° DE CASACION:** N° 61-2015 - Lima.
- 1.3. **FECHA DE EMISION:** 12 de marzo del 2019.
- 1.4. **SALA:** Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República.
- 1.5. **PRETENSION:** desalojo por ocupación precaria para la restitución de la posesión del inmueble ubicado en avenida Ponce Palacios manzana A, lote 03, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima.
- 1.6. **MATERIA:** Desalojo por Ocupación Precaria.

II. FUNDAMENTOS:

- 2.1. **Dte.** José Helmer Huatuco Solís interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria, la que dirigió contra Juan Urbina Ñahui, a fin de que se le restituya la posesión del inmueble ubicado en avenida Ponce Palacios manzana A, lote 03, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, que viene ocupando el demandado en forma precaria y que forma parte de un terreno de mayo extensión de su propiedad; asimismo, solicitó la demolición de lo indebidamente construido sobre dicho predio.
- 2.2. **Ddo.** El demandado Juan Urbina Ñahui contesta la demanda señalando que no ser cierto el hecho de haber ocupado violentamente el inmueble; además, que es falso que haya tenido conocimiento que el demandante era propietario del

inmueble, ya que llegaron a tomar conocimiento de ello, a raíz de la denuncia penal formulada por el mismo y en el centro de conciliación a donde fueron invitados. Precisó que ellos han conformado un Asentamiento Humano, que fuera reconocido por la Municipalidad del sector, mediante Resolución de Alcaldía.

2.3. **Sentencia de Primera Instancia.** el Primer Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de El Agustino de la Corte Superior de Justicia de Lima declara **fundada** la demanda y, en consecuencia, ordenó que el demandado Juan Urbina Ñahui cumpla con desocupar el inmueble materia de litis, ubicado en avenida Ponce Palacios manzana "A", Lote 03, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, por razones que se acredita mediante escritura pública de compraventa y otros que el demandante es propietario. Que la Municipalidad de El Agustino, no resulta ser propietaria de dicho inmueble, y por lo tanto carece de legitimidad para otorgar posesión de inmuebles que no le pertenecen, por lo que no existe documento alguno que acredite dicha propiedad. El demandado carece de contrato de compra venta del inmueble y que el mismo no se encuentra independizado ante los Registros Públicos, acreditándose con ello que carece de título de propiedad sobre dicho inmueble y la constancia de posesión no es un documento que justifique la posesión. Por último, el demandado no ha desvirtuado los fundamentos de hecho ni de derecho de la demanda.

2.4. **Sentencia de Segunda Instancia.** La Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Revocó la sentencia apelada, que declaró Fundada la demanda; y, Reformándola la declaró Infundada, por la principal razón de que el demandante desde el año mil novecientos ochenta y siete, sufrió la ocupación unilateral del demandado que se llevó a cabo en el año mil novecientos noventa y uno; sin embargo, recién plantea

la demanda en el año dos mil once, es decir, cuando ha transcurrido veinte años de la posesión ejercida por el demandado, por lo que ha prescrito en exceso la posibilidad de accionar en la vía del interdicto; en consecuencia, no cabe el uso de las acciones sumarias como el desalojo, por lo que el demandante debería recurrir al proceso de conocimiento, de conformidad con el artículo 601° del Código Procesal Civil. Y resulta aplicable el considerando 65 del Cuarto Pleno Civil de la Corte Suprema.

III. CAUSALES DE RECURSO DE CASACION

3.1. Las causales fueron:

- Infracción normativa del artículo 139 inciso 3, 5 y 14 de la Constitución Política del Estado.
- Infracción normativa del artículo 50° incisos 4 y 6, 122° incisos 3 y 4, y 196° del Código Procesal Civil.
- Apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en la Casación N° 2884-2004
- Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil.

3.2. Normatividad utilizada.

- **Artículo 139°, inciso 3 de la Constitución Política del Perú**, el mismo que refiere que: *“Son Principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional”*. (Constitución Política del Perú, 29-12-1993)
- **Artículo 139°, inciso 5 de la Constitución Política del Perú**, el mismo que refiere que: *“Son Principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan”*. (Constitución Política del Perú, 29-12-1993)
- **Artículo 139°, inciso 14 de la Constitución Política del Perú**, que refiere: *“Son Principios y derechos de la función*

jurisdiccional: (...) 14. El principio de no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso. Toda persona será informada inmediatamente y por escrito de la causa o las razones de su detención. Tiene derecho a comunicarse personalmente con un defensor de su elección y a ser asesorada por éste desde que es citada o detenida por cualquier autoridad". (Constitución Política del Perú, 29-12-1993).

- **Artículo 50 del Código Procesal Civil, numeral 4. Deberes,** el mismo que refiere: (...) Son deberes de los Jueces en el proceso: (...) 4. *Decidir el conflicto de intereses o incertidumbre jurídica, incluso en los casos de vacío o defecto de la ley, situación en la cual aplicarán los principios generales del derecho, la doctrina y la jurisprudencia (...)* (Código Procesal Civil, 04-03-1992).
- **Artículo 50 del Código Procesal Civil, numeral 6. Deberes,** el mismo que refiere: (...) Son deberes de los Jueces en el proceso: (...) 6. *Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia* (Código Procesal Civil, 04-03-1992).
- **Artículo 122 del Código Procesal Civil. Contenido y suscripción de las resoluciones.** Que establece: Las resoluciones contienen: (...) "*3. La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado; (...)*" (Código Procesal Civil, 04-03-1992)
- **Artículo 122 del Código Procesal Civil. Contenido y suscripción de las resoluciones.** Que establece: Las resoluciones contienen: (...) "*4. La expresión clara y precisa de*

lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente; (...)" (Código Procesal Civil, 04-03-1992)

- **Artículo 196 del Código Procesal Civil. Carga de la prueba.** *Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos (Código Procesal Civil, 04-03-1992).*
- **IV Pleno Casatorio Civil, Fundamento 65:** *"En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601º del Código Procesal Civil, que permite abrir el debate de la posesión en un proceso plenario, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, evidencia, sin duda que el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien, puesto que, al haber sido negligente en la defensa de su posesión durante el plazo de un año, mal puede pretender usar un procedimiento sumario para recuperar su bien, dado que el desalojo presupone que ha sido el mismo accionante quien padeció ese acto de desposesión ilegítima" (Casación 2195-2011, Ucayali, 2012).*
- **Artículo 911º. Posesión precaria del Código Civil.** *La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido (Código Civil, 14-11-1984).*

IV. PRONUNCIAMIENTO DE LA CORTE SUPREMA:

FUNDADO el recurso de casación interpuesto a fojas trescientos veintidós, por José Helmer Huatuco Solís, en consecuencia NULA la sentencia de vista de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos ochenta y seis, expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

V. ANALISIS PERSONAL DE LA RESOLUCIÓN

Teniendo presente que la decisión antes acotada, por los integrantes de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, **se debió a los siguientes fundamentos:**

En el presente proceso de estudio, se ha revisado ampliamente al desalojo y posesión por parte de ambas partes, la cual fue discutida en primera instancia y se declaró fundada la demanda de desalojo, ordenando que el demandado Juan Urbina Ñahui cumpla con desocupar el inmueble materia de litis.

El Juez del Primer Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de El Agustino de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de fecha treinta y uno de julio de dos mil trece, obrante a fojas ciento sesenta y cuatro, declaró Fundada la demanda porque: los documentos obrantes en autos de fojas seis a veintitrés y de fojas cuarenta y tres a sesenta, consistentes en testimonio de escritura pública de compraventa, copia literal de la partida registral N° 11058135, en el que se encuentra registrado el Asiento 8 y 9, del Tomo 729 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, copia del documento de deslinde y plano de ubicación, se acredita que el demandante es propietario del inmueble de mayor extensión ubicado en el Valle de Ate, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, en cuyo interior se encuentra ubicado el inmueble materia de litis signado como avenida Ponce Palacios manzana "A", Lote 03, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, de un área aproximada de noventa metros cuadrados, el que en encuentra en posesión del demandado.

Asimismo, la Municipalidad de El Agustino, no resulta ser propietaria de dicho inmueble, y por lo tanto carece de legitimidad para otorgar posesión de inmuebles que no le pertenecen, por lo que no existe documento alguno que acredite dicha propiedad. Es así que el demandado carece de contrato de compraventa del inmueble y que el mismo no se encuentra independizado ante los Registros Públicos,

acreditándose con ello que carece de título de propiedad sobre dicho inmueble y la constancia de posesión no es un documento que justifique la posesión. Y el demandado no ha desvirtuado los fundamentos de hecho ni de derecho de la demanda.

En segunda instancia, la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de vista de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos ochenta y seis, Revocó la sentencia apelada, que declaró Fundada la demanda; y, Reformándola la declaró Infundada.

Debemos precisar que al parecer la primera y segunda instancia no estaban unificadas en los conceptos sobre la posesión y el desalojo por ocupante precario, señalamos ello por la disparidad entre la decisión del juez de primera instancia con la Sala Superior.

La Corte Suprema advierte que la Sala Superior al momento de resolver el caso materia de litis no ha tenido en cuenta los argumentos esgrimidos por la parte apelante en su recurso de apelación, en el que señalaba que la sentencia cuestionada es una sentencia extra petita, al pronunciarse solo respecto de la propiedad del accionante, como si fuera propietario del lote y de la construcción existente y no señalar en el fallo que es poseedor propietario de la construcción y que las constancias de posesión expedidas por la Municipalidad de El Agustino son títulos justificativos de su posesión legítima; sin embargo, se pronuncia sobre hechos no invocados en la demanda, que no han sido materia de apelación y que no han sido objeto de debate probatorio, como es el hecho de considerar que la parte demandada se encuentra amparada en el acápite 7) de la decisión jurisprudencial vinculante, desarrollada en el quinto considerando, esto es, prescripción del plazo de un año para recuperar el bien luego de la invasión u ocupación unilateral del poseedor, por tanto no cabe recurrir a la vía de desalojo, sino al proceso de conocimiento.

El fundamento central de la sentencia expedida por la instancia de mérito, es que el plazo para interponer la demanda de desalojo por ocupación precaria ha prescrito, atendiendo al fundamento sesenta y cinco del IV Pleno Casatorio, al haber superado el plazo de un año contemplado en el artículo 601° del Código Procesal Civil, para interponer la pretensión interdictal; sin embargo, se debe precisar que en un proceso de desalojo por ocupación precaria no es aplicable el supuesto invocado por las siguientes razones: a) Un precedente no puede constituir plazos de prescripción, solo la ley puede fijar los plazos de prescripción, en virtud del principio de legalidad en plazos prescriptorios, regulado por el artículo 2000° del Código Civil. b) Existe la prohibición expresa establecida en el artículo 1992° del citado Código de declarar de oficio la prescripción extintiva, la norma establece que el juez no puede fundar sus fallos en la prescripción si no ha sido convocada.

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN

Como bien se sabe, el desalojo constituye una acción posesoria tendiente a la protección jurisdiccional del derecho real de posesión. En tal sentido, queda claro que no se requiere ser propietario para plantear un desalojo, sino que basta con contar con algún título que legitima su titular a solicitar la restitución de un bien que viene siendo poseído por un tercero..." (Casación N° 4749-2013/Ancash, publicada en el diario oficial El Peruano el 30-01- 2015, págs. 60241-60242). En un proceso de desalojo por ocupación precaria el juez tiene la posibilidad de actuar las pruebas necesarias para efectos de establecer si el demandante es verdaderamente el titular del bien cuya desocupación pretende.

En el presente trabajo, exponemos el caso de José Helmer Huatuco Solís contra Juan Urbina Ñahui por el proceso de desalojo por ocupación precaria, para que se le restituya la posesión del inmueble ubicado en avenida Ponce Palacios manzana A, lote 03, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, que viene ocupando el demandado en forma precaria y que forma parte de un terreno de mayor extensión de su propiedad; y la demolición de lo construido, indicando que su persona es propietaria y la posesión que se está ejerciendo sin tener título y construyendo sobre este teniendo conocimiento que dicha propiedad tiene dueño.

En el presente trabajo los autores realizan un análisis exegético de la Casación N° 61-2015 Lima, en sentencia emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. La misma investigación partió del primer punto de discusión, el cual pasamos a exponer. Asimismo, la presente investigación pretende ser utilizada como fuente de modelo para las futuras investigaciones relacionadas al desalojo por ocupante precario.

En la presente (Casación N° 61 -2015 - Lima, 2019), sobre Desalojo por ocupación precaria, se discute si al expedirse la sentencia de vista, que revoca la sentencia apelada, se han infringido las normas constitucionales relacionadas al debido proceso, debida motivación de las resoluciones judiciales y de defensa,

y en caso de desestimarse esta causal se procederá a dilucidar la infracción normativa material por la cual también se ha declarado procedente el recurso.

Por lo que en presente trabajo de investigación se discuten los siguientes puntos:

El primer punto de discusión es explicar si el Código Civil prohíbe al juez a poder declarar de oficio la prescripción de un derecho sin que las partes lo invoquen.

Con respecto a ello debemos indicar que nuestro Código Civil en su artículo 1992°, indica expresamente que el juez no puede fundar sus fallos en la prescripción si no ha sido invocado, es decir que quien pretenda beneficiarse de la prescripción.

A lo que concluimos que el Código Civil en su artículo 1992°, indica expresamente la prohibición de que el juez no pueda fundar sus fallos en la prescripción si no ha sido invocado, es decir de quien pretenda beneficiarse de la prescripción, pues en la Casación N° 61-2015 – Lima el fundamento central de la sentencia expedida por la instancia de mérito, es que el plazo para interponer la demanda de desalojo por ocupación precaria ha prescrito, atendiendo al fundamento sesenta y cinco del IV Pleno Casatorio, al haber superado el plazo de un año contemplado en el artículo 601° del Código Procesal Civil.

El segundo punto de discusión es explicar si es posible que el juez motive su decisión en base a un Pleno Casatorio Civil, para declarar la prescripción de un Derecho. Desde nuestra posición, consideramos que no es posible que el juez motive su decisión en base a un Pleno Casatorio Civil, ya que solo la ley puede fijar plazos de prescripción, en virtud del principio de legalidad en plazos prescriptorios, regulado por el artículo 2000° del Código Civil. Concluimos que no es posible que el juez motive su decisión en base a un Pleno Casatorio Civil, ya que solo la ley puede fijar plazos de prescripción, en virtud del principio de legalidad en plazos prescriptorios, regulado por el artículo 2000° del Código Civil.

El tercer punto de discusión es explicar si se incurre en infracción normativa si el Juez hace una errónea interpretación de la normativa. A nuestra consideración incurre en infracción normativa el Juez Civil que hace una errónea interpretación de la normativa. Se concluye que el Juez Civil incurre en infracción normativa cuando hace una errónea interpretación de la normativa, toda vez que va en contra del artículo 50, numeral 4 del Código Procesal Civil, que establece que es deber del juez fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia. Así como también al artículo 122 del mismo cuerpo normativo, numeral 4 que señala que las resoluciones deben contener la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos.

El cuarto y último punto de discusión es explicar si el recurso de casación procede contra la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión impugnada. Para nosotros, el recurso de casación procede contra la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión impugnada conforme al artículo 386 del Código Procesal Civil. Nosotros concluimos que el recurso de casación procede contra la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión impugnada conforme al artículo 386 del Código Procesal Civil que establece la procedencia del recurso de casación procede contra las sentencias y autos expedidos por las salas superiores que, como órganos de segundo grado, ponen fin al proceso. También en los supuestos siguientes: a. En la sentencia o auto se discuta una pretensión mayor a las 500 unidades de referencia procesal o que la pretensión sea inestimable en dinero; b. el pronunciamiento de segunda instancia revoque en todo o en parte la decisión de primera instancia, y c. el pronunciamiento de segunda instancia no sea anulatorio.

Para nuestra opinión, la decisión de la segunda instancia sí vulnera debido proceso, debida motivación de las resoluciones judiciales y de defensa, porque tratándose de un proceso de desalojo por ocupación precaria, el Colegiado Superior debió verificar si los fundamentos expuestos en la sentencia expedida por el a quo eran o no correctos, verificar si la demandada tiene la condición de precaria, esto es, si carece de título para poseer el bien, si las constancias

expedidas por la Municipalidad de El Agustino se ajustan a derecho, si constituyen un medio probatorio idóneo, para justificar la posesión, si la Municipalidad tiene facultades para otorgar o reconocer posesión a la demandada, si dichas constancias son títulos que justifiquen la permanencia del emplazado o si se configura la posesión precaria prevista en el artículo 911° del Código Civil y finalmente, si se encuentra plenamente identificado el bien.

Por último consideramos como fundamento central de la sentencia expedida por la instancia de mérito, es que el plazo para interponer la demanda de desalojo por ocupación precaria ha prescrito, atendiendo al fundamento 65 del IV Pleno Casatorio, al haber superado el plazo de un año contemplado en el artículo 601° del Código Procesal Civil, para interponer la pretensión interdictal; sin embargo, se debe precisar que en un proceso de desalojo por ocupación precaria no es aplicable el supuesto invocado por las siguientes razones: a) Un precedente no puede constituir plazos de prescripción, solo la ley puede fijar los plazos de prescripción, en virtud del principio de legalidad en plazos prescriptorios, regulado por el artículo 2000° del Código Civil. b) Existe la prohibición expresa establecida en el artículo 1992° del citado Código de declarar de oficio la prescripción extintiva, la norma establece que el juez no puede fundar sus fallos en la prescripción sí no ha sido convocada.

Respecto a ello, el Fundamento 65 señala lo siguiente:

"65.- En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601° del Código Procesal Civil, que permite abrir el debate de la posesión en un proceso plenario, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, evidencia, sin duda que el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien, puesto que, al haber sido negligente en la defensa de su posesión durante el plazo de un año, mal puede pretender usar un procedimiento sumario para recuperar su bien, dado que el desalojo presupone que ha sido el mismo accionante quien padeció ese acto de desposesión ilegítima" (Casación 2195-2011, Ucayali, 2012).

En la Casación N° 61-2015 – Lima no se vulnera el derecho al debido proceso, debida motivación de las resoluciones judiciales y de defensa por cuanto la

decisión optada por los magistrados se ajusta a derecho al considerar que un precedente no puede constituir plazos de prescripción, solo la ley puede fijar los plazos de prescripción, en virtud del principio de legalidad en plazos prescriptorios, regulado por el artículo 2000° del Código Civil, como también que existe la prohibición expresa establecida en el artículo 1992° del citado Código de declarar de oficio la prescripción extintiva, la norma establece que el juez no puede fundar sus fallos en la prescripción sí no ha sido convocada.

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES

1. El Código Civil en su artículo 1992°, indica expresamente la prohibición de que el juez no pueda fundar sus fallos en la prescripción si no ha sido invocado, es decir de quien pretenda beneficiarse de la prescripción, pues en la Casación N° 61-2015 – Lima el fundamento central de la sentencia expedida por la instancia de mérito, es que el plazo para interponer la demanda de desalojo por ocupación precaria ha prescrito, atendiendo al fundamento sesenta y cinco del IV Pleno Casatorio, al haber superado el plazo de un año contemplado en el artículo 601° del Código Procesal Civil.
2. Concluimos que no es posible que el juez motive su decisión en base a un Pleno Casatorio Civil, ya que solo la ley puede fijar plazos de prescripción, en virtud del principio de legalidad en plazos prescriptorios, regulado por el artículo 2000° del Código Civil.
3. Se concluye que el Juez Civil incurre en infracción normativa cuando hace una errónea interpretación de la normativa, toda vez que va en contra del artículo 50, numeral 4 del Código Procesal Civil, que establece que es deber del juez fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia. Así como también al artículo 122 del mismo cuerpo normativo, numeral 4 que señala que las resoluciones deben contener la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos.
4. El recurso de casación procede contra la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión impugnada conforme al artículo 386 del Código Procesal Civil que establece la procedencia del recurso de casación procede contra las sentencias y autos expedidos por las salas superiores que, como órganos de segundo grado, ponen fin al proceso. También en los supuestos siguientes: a. En la sentencia o auto se discuta

una pretensión mayor a las 500 unidades de referencia procesal o que la pretensión sea inestimable en dinero; b. el pronunciamiento de segunda instancia revoque en todo o en parte la decisión de primera instancia, y c. el pronunciamiento de segunda instancia no sea anulatorio.

5. En la Casación N° 61-2015 – Lima no se vulnera el derecho al debido proceso, debida motivación de las resoluciones judiciales y de defensa por cuanto la decisión optada por los magistrados se ajusta a derecho al considerar que un precedente no puede constituir plazos de prescripción, solo la ley puede fijar los plazos de prescripción, en virtud del principio de legalidad en plazos prescriptorios, regulado por el artículo 2000° del Código Civil, como también que existe la prohibición expresa establecida en el artículo 1992° del citado Código de declarar de oficio la prescripción extintiva, la norma establece que el juez no puede fundar sus fallos en la prescripción sí no ha sido convocada.

CAPÍTULO VII

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda que, ante un Pleno Casatorio Civil y una norma adjetiva y sustantiva, los magistrados no pueden motivar sus decisiones en cuanto a los plazo de prescripción mediante un Pleno Casatorio Civil, sino que tiene que ser mediante la ley, conforme con el principio de legalidad.
2. Se recomienda que la pretensión en los procesos de desalojo por ocupante precario tenga un monto patrimonial estimable, respetando el principio de bagatela.
3. Se recomienda modificar el artículo 585 del Código Procesal Civil en el extremo de incorporar que los procesos por desalojo cuyos bienes sean evaluados en la Corte suprema, que las pretensiones sean superiores a 500 Unidades de Referencia Procesal.
4. Recomendamos que en la legislación se establezca expresamente el plazo de prescripción en los procesos por desalojo por ocupante precario, para que el accionante no pueda optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien, después del plazo vencido, ya que se tiene como fundamento la conducta negligente del mismo en la defensa de su posesión durante el plazo establecido, dado que el despojo presupone que ha sido el mismo accionante quien padeció ese acto de desposesión ilegítima; sin embargo, después del plazo vencido, el accionante puede recurrir a un proceso de conocimiento.

CAPÍTULO VIII

BIBLIOGRAFÍA

- Agudelo Ramírez, M. (2005). El Debido Proceso. *Opinión Jurídica*, 4(7), 89-10. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5238000.pdf>
- Alsina, H. (1963). Tratado teórico práctico de derecho procesal civil y comercail. En M. Ledesma, *Guía total de procesos civil de consulta rápida para el abogado litigante*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Alvarez, J., Neuss, G., & Wagner, H. (1992). *Manual de derecho procesal* (segunda ed.). Buenos Aires, Argentina: Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma.
- Berastain, C. (2003). *Requisitos de la prescripción adquisitiva de bien mueble*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Cárdenas, L., & Villegas, A. (2020). *Prescripción Civil y Penal. Un enfoque doctrinario y jurisprudencial*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Carrión Lugo, J. (s.f). *Revista Jurídica Promoción 1973*. https://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/publicaciones/ius/n1_2001/5.pdf
- Carrión, J. (s.f). El Recurso de Casación. *Revista Jurídica Promoción 1973*, 27.
- Casación 1532-2016, Loreto (Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República 22 de 11 de 2016). <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2017/07/22/casacion-1532-2016-loreto-procede-desalojo-pese-a-haber-adquirido-inmueble-por-prescripcion-o-haber-realizado-construcciones-sobre-el-bien/>
- Casación 2195-2011, Ucayali (Corte Suprema de Justicia de la República 13 de 08 de 2012). <https://lpderecho.pe/iv-pleno-casatorio-civil-desalojo-ocupacion-precaria/>

- Casación 244-2017, Lima (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República 28 de 09 de 2018). <https://vlex.com.pe/vid/sentencia-corte-suprema-justicia-899963420>
- Casación 575-2017, Tacna (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República 17 de 11 de 2017). <https://lpderecho.pe/proceded-desalojo-precario-quien-adquirio-bien-prescripcion-adquisitiva-dominio-casacion-575-2017-tacna/>
- Casación N° 2373 - 2000 - Lima (02 de 01 de 2001).
- Casación N° 61 -2015 - Lima (Sala Civil Permanente 12 de 03 de 2019).
- Castilla Cabezudo, J. L. (2021). *La tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento*. Lima, Perú: Universidad César Vallejo. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/64669>
- Castillo, L. (2004). *Razonamiento judicial, interpretación, argumentación y motivación de las resoluciones judiciales*. Lima, Perú: Editorial Gaceta jurídica.
- Castro, M. (1931). Curso de procedimientos civiles. Tomo III. En M. Ledesma, *Guía total de procesos civil de consulta rápida para el abogado litigante*. Buenos aires, Argentina: Biblioteca jurídica argentina.
- Celis, M. (2020). Aspectos importantes y jurisprudencia relevante sobre el derecho alimentario en el Perú. En E. Deho, G. Mendoza, Y. Vega, J. Del Águila, B. Aguilar, M. Celis, R. Sotomarino, C. Canales, K. Haita, B. Franciskovic, & E. Quispe, *Alimentos. Doctrina y jurisprudencia* (Primera ed., págs. 113-147). Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Cerna Leveau, R. A. (2019). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario en la ciudad de Pucallpa, 2018*. Huánuco, Perú: Universidad Nacional Hermilio Valdizán. <https://repositorio.unheval.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13080/5684/Dr.D00070C48.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Cieza, J. (2006). La prescripción o caducidad en la impugnación de acuerdos societarios. *Diálogo con la jurisprudencia*(95).
- Código Civil. (14-11-1984). *Decreto Legislativo N° 295*. Perú: Diario Oficial «El Peruano».
- Código Procesal Civil. (04-03-1992). *Decreto Legislativo 768*. Lima, Perú: Diario Oficial «El Peruano».
- Constitución Política del Perú (Const). (1993). *Art. 22, 29 de diciembre de 1993*. Lima, Perú.
- Constitución Política del Perú. (29-12-1993). Lima: Diario Oficial «El Peruano».
- Estudio Jurídico Anibal Torres Abogados. (2021). *Posesión Precaria*. etorresvasquez.com.pe:
https://www.ettorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html
- Gaceta Jurídica. (2014). Comunicación para resolver contrato interrumpe prescripción extintiva. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 21(8), 98-114.
- Gómez, F. (1992). El proceso civil. En M. Ledesma, *Guía total de procesos civil de consulta rápida para el abogado litigante*. Gijón, España: Fórum S.A.
- Gonzales Barrón, G. (2003). *Curso de Derechos Reales*. Lima, Perú: Jurista editores.
- Gonzales Barrón, G. (2016). *Proceso de desalojo*. Lima, Perú: Jurista Editores. <https://www.deleyes.pe/articulos/sumario-sobre-el-desalojo-en-el-peru>
- Hernández Mendoza, F. M. (2017). *(Tesis de título) Desalojo en el contexto de ocupación precaria - Casación N° 2195-2011/Ucayali*. Loreto - Iquitos, Perú: Universidad Científica del Perú. <http://repositorio.ucp.edu.pe/bitstream/handle/UCP/273/HERN%C3%81NDEZ-1-Trabajo-Desalojo.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Hernández, Fernández, & Batista. (2010). Tipo de investigación. En M. J. Cáceres Nuñez, *Técnicas de interpretación que intervienen respecto a incompatibilidad de normas constitucionales y legales referente a la transacción extrajudicial provenientes de la sentencia Casatoria N° 3065-2010 emitida por la Corte Suprema de Justicia de Lima 2016* (pág. 155). Lima, Perú: Universidad Católica Los Ángeles Chimbote.
- IUS. (18 de 09 de 2019). *Recurso de casación: ¿En qué consiste y cuándo se interpone?* Revista Latinoamericana de Derecho: <https://iuslatin.pe/recurso-de-casacion-en-que-consiste-y-cuando-se-interpone/#:~:text=En%20primer%20lugar%2C%20el%20recurso,lo%20resuelve%20el%20Tribunal%20Supremo.>
- Ledezma Narváez, M. (2019). *Guía total de procesos civiles de consulta rápida para el abogado litigante* (Primera ed., Vol. Tomo I). Lima, Perú: Gaceta Jurídica S.A.
- Lopez Gordillo, J. A. (2022). *Desalojo Por Ocupación Precaria En El Distrito De Villa El Salvador, 2022*. Lima, Perú: Universidad Peruana de las Américas. <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/1952/TESIS%20EN%20WORD.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Lovón, A. (2016). Los efectos nocivos que ocasiona el rechazo in limine de la demanda. *Gaceta Civil & Procesal Civil*(16), 63-72.
- Manrique Castro, G. D. (2019). *Contexto actual del ocupante precario y la interpretación del art. 911° Del código civil en la provincia de Huaura- año-2016*. Huacho, Perú: Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión. <https://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14067/3532/Gladys%20Doris%20Manrique%20Castro.pdf?sequence=3&isAllowed=y>
- Monroy, J. (1987). Apuntes para un estudio sobre la excepción. *Stodium Ediciones*.

- Moreno, M. (1944). Derecho, acción y juicio de desahucio. En M. Ledesma, *Guía total de procesos civil de consulta rápida para el abogado litigante*. Madrid: Revista general de legislación y jurisprudencia, instituto editorial Reus.
- Morí Pinedo, L., & Vásquez Wong, W. E. (2022). *El Título que determina su efecto de protección legal y el derecho de posesión frente a la demanda de desalojo por ocupante precario en la (Casación N° 1355-2015-Ica)*. Iquitos, Perú: Universidad Científica del Perú. <http://repositorio.ucp.edu.pe/bitstream/handle/UCP/1826/MOR%C3%8D%20PINEDO%20LARRY%20Y%20V%C3%81SQUEZ%20WONG%20WALTER%20ENRIQUE%20-%20TSP.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Palacio, L. E. (1990). *Derecho Procesal Civil* (tercera reimpresión ed., Vol. VI). Buenos Aires, Argentina: Abeledo Perrot.
- Pietro, L. (1983). *Derecho procesal civil* (tercera ed., Vol. 2). Madrid, España: Tecnos.
- Reimundín, R. (1957). Derecho Procesal Civil. En M. Ledesma, *Guía total de procesos civil de consulta rápida para el abogado litigante*. Buenos Aires: Viracocha.
- Rubio, M. (2003). *Prescripción y Caducidad: La extinción de acciones y derechos en el Código Civil* (Quinta ed.). Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- STC Exp. N.º 0763-2005-PA/TC-Lima, CASO INVERSIONES LA CARRETA S.A (Tribunal Constitucional 13 de 04 de 2005). Retrieved 01 de diciembre de 2022, from <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2006/00763-2005-AA.pdf>
- Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. (03-06-1993). *Decreto Supremo N° 017-93-JUS*. Lima: Diario Oficial «El Peruano».
- Vidal, F. (2011). *Prescripción extintiva y caducidad* (Sexta ed.). Lima: Editorial Moreno S.A.

ANEXOS

ANEXO 01. MATRIZ DE CONSISTENCIA.

Título de Proyecto: “EL DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO Y LA PROHIBICIÓN DEL JUEZ DE DECLARAR DE OFICIO LA PRESCRIPCIÓN DEL DERECHO SINO HA SIDO INVOCADO POR LAS PARTES” – CASACIÓN N° 61-2015- LIMA”.

I. Problemas	II. Objetivos	III. Hipótesis	V. Variables e indicadores	V. Metodología
<p>Problema General.</p> <p>➤ ¿El Código Civil prohíbe al juez a poder declarar de oficio la prescripción de un derecho sin que las partes lo invoquen?</p> <p>Problemas Específicos.</p>	<p>Objetivo General.</p> <p>Explicar si el Código Civil prohíbe al juez a poder declarar de oficio la prescripción de un derecho sin que las partes lo invoquen.</p> <p>Objetivos Específicos.</p> <p>➤ Explicar si es posible que el juez</p>	<p>Hipótesis General</p> <p>➤ El Código Civil en su artículo 1992°, indica expresamente que el juez no puede fundar sus fallos en la prescripción si no ha sido invocado, es decir que quien pretenda beneficiarse de la prescripción.</p>	<p>Variable Independiente.</p> <p>Ocupante precario.</p> <p>Variable Dependiente.</p> <p>Prescripción de la acción.</p>	<p>Tipo de Investigación.</p> <p>Cualitativa</p> <p>Diseño de la Investigación:</p> <p>No experimental.</p> <p>Muestra.</p> <p>- Sentencia Casatoria N° 61-2015- LIMA.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ➤ ¿Es posible que el juez motive su decisión en base a Pleno Casatorio Civil, para declarar la prescripción de un Derecho? ➤ ¿Se incurre en infracción normativa si el Juez Civil hace una errónea interpretación normativa? ➤ ¿El recurso de casación procede contra la infracción normativa que 	<p>motive su decisión en base a Pleno Casatorio Civil, para declarar la prescripción de un Derecho</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Explicar si se incurre en infracción normativa si el Juez hace una errónea interpretación de la normativa. ➤ Explicar si el recurso de casación procede contra la infracción normativa que incida directamente 	<p>Hipótesis específicas</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ No es posible que el juez motive su decisión en base a un Pleno Casatorio Civil, ya que solo la ley puede fijar plazos de prescripción, en virtud del principio de legalidad en plazos prescriptorios, regulado por el artículo 2000° del Código Civil. ➤ Si incurre en infracción normativa el Juez Civil que hace una errónea interpretación de la normativa. ➤ El recurso de casación procede contra la infracción normativa 		<p style="text-align: center;">Método de investigación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Descriptivo. <p style="text-align: center;">Técnica de recolección de datos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Análisis documental. <p style="text-align: center;">Instrumento de recolección de datos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sentencia Casatoria N° 61-2015- LIMA.
---	--	---	--	--

incida directamente sobre la decisión impugnada?	sobre la decisión impugnada.	que incida directamente sobre la decisión impugnada conforme al artículo 386 del Código Procesal Civil.		
--	------------------------------	---	--	--

ANEXO 02. CASACIÓN N° 61-2015 LIMA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 61-2015 LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

Sumilla. En el presente proceso de desalojo no es aplicable el supuesto previsto en el fundamento sesenta y cinco del IV Pleno Casatorio, respecto al plazo prescriptorio, pues un precedente no puede constituir plazos de prescripción, ya que solo la ley puede fijarlos; en virtud del principio de legalidad en plazos prescriptorios, regulado en el artículo 2000° del Código Civil. Además, el Juez no puede fundar sus fallos en la prescripción si no ha sido invocada, por prohibición expresa del artículo 1992° del citado Código.

Lima, doce de marzo de dos mil diecinueve. -

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número sesenta y uno del dos mil quince, con el expediente acompañado, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha con los señores Jueces Supremos Távara Córdova, Hurtado Reyes, Salazar Lizárraga, Ordóñez Alcántara y Arriola Espino; oído el informe oral y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

1. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación de fecha dieciséis de diciembre de dos mil catorce, interpuesto a fojas trescientos veintidós, por el demandante José Helmer Huatuco Solís, contra la sentencia de vista de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos ochenta y seis, expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que Revocó la sentencia apelada de fecha treinta y uno de julio de dos mil trece, obrante a fojas ciento sesenta y cuatro, que declaró Fundada la demanda; y,

Reformándola la declaró Infundada; en los seguidos con Juan Urbina Ñahui, sobre desalojo por ocupación precaria.

2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento noventa y cuatro del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso por las siguientes infracciones normativas:

i) Infracción normativa de los artículos 139° incisos 3, 5 y 14 de la Constitución Política del Perú, 50° incisos 4 y 6, 122° incisos 3 y 4, y 196° del Código Procesal Civil. Alega el recurrente que al emitirse la sentencia de vista se ha vulnerado el derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, pues ha sustentado su fallo en hechos nuevos no probados, como es el caso de haber sostenido que la demandada viene poseyendo el bien sub litis desde el año mil novecientos noventa y uno, lo que no ha sido objeto de debate probatorio; señala que el ad quem no ha tomado en cuenta que de lo actuado no existe expropiación alguna de su propiedad por parte de la Municipalidad de El Agustino.

ii) Apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en la Casación N° 2884-2004. Alega que en la sentencia de vista se ha extendido el concepto de ocupante precario a otras figuras que protegen el derecho de propiedad, los cuales no corresponden a la pretensión demandada, y forzosamente pretende aplicar el plazo de los interdictos, cuando en el presente caso no se hace referencia al despojo.

iii) Infracción normativa del artículo 911° del Código Civil. Alega que se ha inaplicado el referido artículo, pues la posesión clandestina o de facto se ejerce sin título alguno, porque no ha sido autorizada por el propietario y de hecho el poseedor sin consentimiento del dueño ha tomado posesión del inmueble.

3. ANTECEDENTES:

3.1. DEMANDA

Mediante escrito de fecha doce de julio de dos mil once (obstante a fojas veintiocho, subsanado a fojas sesenta), José Helmer Huatuco Solís interpuso

demanda de desalojo por ocupación precaria, la que dirigió contra Juan Urbina Ñahui, a fin de que se le restituya la posesión del inmueble ubicado en avenida Ponce Palacios manzana A, lote 03, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, que viene ocupando el demandado en forma precaria y que forma parte de un terreno de mayo extensión de su propiedad; asimismo, solicitó la demolición de lo indebidamente construido sobre dicho predio. Como fundamentos de su demanda sostuvo que:

- El demandado, en forma violenta, ha usurpado parte del inmueble de su propiedad en una extensión de noventa metros cuadrados (90 m²) aproximadamente, sin su autorización, habiendo efectuado construcciones sobre el lote del terreno, el cual han denominado manzana "A", lote 03, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino; el que forma parte del terreno de mayor extensión denominado Valle de Ate, distrito de El Agustino, constituido por una parcela rústica denominada San José, que formó parte del Fundo Vicentelo Bajo, de una extensión de once mil trescientos veintiocho metros cuadrados (11,328 m²), el cual se encuentra debidamente inscrito en los Asientos N° 8 y 9, del Tomo 729 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.
- Asimismo, indica que el emplazado, no obstante tener conocimiento que el demandante es propietario del bien inmueble materia de litis, en su ausencia, ha tomado posesión del mismo, sin tener título que lo justifique, habiendo iniciado construcción en el mismo.

Medios Probatorios:

- Copia certificada del testimonio de Escritura Pública.
- Copia literal de la inscripción de los Asientos N° 8 y 9.
- Copia del documento de deslinde entre los copropietarios.
- Plano de ubicación.

3.2. CONTESTACIÓN DE DEMANDA

Mediante escrito de fecha catorce de octubre de dos mil once, obrante a fojas noventa y dos, Juan Urbina Ñahui, contestó la demanda básicamente en los siguientes términos:

- ✓ No ser cierto el hecho de haber ocupado violentamente el inmueble; además, que es falso que haya tenido conocimiento que el demandante era propietario del inmueble, ya que llegaron a tomar conocimiento de ello, a raíz de la denuncia penal formulada por el mismo y en el centro de conciliación a donde fueron invitados.
- ✓ Del mismo modo, precisó que ellos han conformado un Asentamiento Humano, que fuera reconocido por la Municipalidad del sector, mediante Resolución de Alcaldía.

3.3. PUNTOS CONTROVERTIDOS

En la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia de fecha trece de enero de dos mil doce, obrante a fojas ciento once, se procedió a fijar los siguientes puntos controvertidos:

- 1) Establecer si el demandante es propietario del inmueble ubicado en avenida Ponce Palacios manzana A, lote 3, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino.
- 2) Establecer si el demandado se encuentra ocupando aún el inmueble materia de litis y que reclama el accionante, sin justo título que lo justifique.

3.4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juez del Primer Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de El Agustino de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de fecha treinta y uno de julio de dos mil trece, obrante a fojas ciento sesenta y cuatro, declaró Fundada la demanda y, en consecuencia, ordenó que el demandado Juan Urbina Ñahui cumpla con desocupar el inmueble materia de litis, ubicado en avenida Ponce Palacios manzana "A", Lote 03, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima. Sustentó su decisión en que:

a. Conforme se aprecia de los documentos obrantes en autos de fojas seis a veintitrés y de fojas cuarenta y tres a sesenta, consistentes en testimonio de escritura pública de compraventa, copia literal de la partida registral N° 11058135, en el que se encuentra registrado el Asiento 8 y 9, del Tomo 729 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, copia del documento de deslinde y plano de ubicación, se acredita que el demandante es propietario del inmueble de mayor extensión ubicado en el Valle de Ate, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, en cuyo interior se encuentra ubicado el inmueble materia de litis signado como avenida Ponce Palacios manzana "A", Lote 03, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, de un área aproximada de noventa metros cuadrados, el que en encuentra en posesión del demandado.

b. Asimismo el demandado al contestar la demanda, manifiesta el hecho de ocupar el inmueble materia de litis integrando el Asentamiento Humano "Ovalo Vicentelo Bajo" de El Agustino, el que se encuentra reconocido por la Municipalidad del sector mediante Resolución de Alcaldía, quien les ha otorgado la constancia de posesión correspondiente, sin embargo, se deberá de tener en cuenta, que la Municipalidad de El Agustino, no resulta ser propietaria de dicho inmueble, y por lo tanto carece de legitimidad para otorgar posesión de inmuebles que no le pertenecen, por lo que no existe documento alguno que acredite dicha propiedad.

c. Debe tenerse en cuenta además, que el demandado al prestar declaración de parte en el acto de la audiencia única, manifiesta el hecho de que carece de contrato de compra venta del inmueble y que el mismo no se encuentra independizado ante los Registros Públicos, acreditándose con ello que carece de título de propiedad sobre dicho inmueble, debiendo de tenerse en cuenta que si bien es cierto manifiesta el hecho de que el inmueble se encuentra independizado por la Municipalidad, quien le ha otorgado constancia de posesión, dichos documentos no constituyen títulos que justifiquen la posesión del inmueble, por no haber sido otorgado por su propietario.

d. Asimismo, que el demandado, al contestar la demanda, no ha desvirtuado los fundamentos de hecho ni de derecho de la demanda, toda vez que este

manifiesta el hecho de tener la posesión del inmueble materia de litis desde el año de mil novecientos noventa y uno, esto es, en forma colectiva como asentamiento humano, hecho que fue constatado por la Municipalidad correspondiente, quien les entregó la constancia de posesión y que desconocía que el demandante sea propietario de dicho inmueble.

3.5. APELACIÓN

Mediante escrito de fecha cinco de diciembre de dos mil trece, obrante a fojas ciento setenta y seis, Juan Urbina Ñahui interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia; alegó que:

i. En el presente caso, se presenta el vicio de la motivación defectuosa en sentido estricto, en tanto que la resolución impugnada ampara una demanda en la que no existe conexión lógica entre el petitorio y los hechos de lo actuado en el proceso, más aun existiendo documentos públicos (emitidos por funcionarios de la Municipalidad de El Agustino) como constancias de posesión y reconocimiento de asentamiento humano, que justifican la posesión del bien inmueble.

ii. Asimismo, indicó que la sentencia apelada es una sentencia extra petita, ya que se pronuncia sólo de la propiedad del accionante (como si fuere propietario del lote y de la construcción existente) y no señala en el fallo en lo que concierne del poseedor propietario de la construcción.

iii. Del mismo modo, alegó que ha quedado demostrado que su persona tiene posesión del lote 03 (manzana "A"), como integrante del Asentamiento Humano "Ovalo Vicentelo Bajo" desde mil novecientos noventa y uno, tanto es así, que la Municipalidad Distrital de El Agustino los reconoció como tales mediante Resolución de Alcaldía N° 0539, del diez de julio de mil novecientos noventa y tres, y que en forma sucesiva les extendió las Constancias de Posesión N° 036-08- GDU/MDEA y 265- 10-GDU/MDEA de fechas veintiséis de mayo de dos mil ocho y uno de julio de dos mil diez, respectivamente; en ese sentido, refirió que su posesión en forma individual y organizada como Asentamiento Humano, es en forma continua, pacífica y pública por el espacio de veinte años a la fecha de la demanda.

iv. De igual forma, arguyó que la Resolución de Alcaldía y las Constancias de Posesión antes mencionadas, fueron emitidas por funcionarios públicos de la Municipalidad de El Agustino, los cuales fueron ofrecidos como medios de prueba por su parte, a fin de demostrar su legítima posesión; añadió, que dichos documentos públicos no fueron observados ni tachados por el demandante.

v. De otro lado, manifestó que cuando se trata de Asentamientos Humanos es correcto y legal, que la Municipalidad de la jurisdicción en donde se encuentra el bien inmueble, tenga que hacer el reconocimiento de junta directiva y extender las constancias de posesión, hasta en tanto se proceda al saneamiento físico legal del bien; por tal motivo, es absurdo afirmar que tratándose de un Asentamiento Humano que el propietario del bien tenga que extender documento alguno.

vi. Finalmente, señaló que durante el proceso ha quedado demostrado, que el demandante no ha tenido posesión del bien materia de litis; sin embargo, después de diecinueve años se presenta como propietario del inmueble sub-litis, cuando ya el Asentamiento Humano del que forma parte estaba reconocido legalmente ante la Municipalidad del distrito de El Agustino.

3.6. SENTENCIA DE VISTA

Elevados los autos a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto por el demandado, la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de vista de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos ochenta y seis, Revocó la sentencia apelada, que declaró Fundada la demanda; y, Reformándola la declaró Infundada. Siendo sus argumentos los siguientes:

a. Que el demandante alega que la demandada “ha usurpado parte del inmueble de su propiedad”, sin indicar el año en que tal hecho se produjo; sin embargo, la resolución fiscal emitida por la Primera Fiscalía Provincial Mixta de El Agustino, de fecha trece de mayo de dos mil once, señala que un grupo de personas provenientes de Huancavelica arribaron a la ciudad de Lima en el año mil novecientos noventa, y finalmente en el año mil novecientos noventa y uno ocuparon un terreno colindante con el río Rímac, en un lugar al que denominaron

Asentamiento Humano Óvalo de Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino. En tal sentido, la Municipalidad Distrital le ha otorgado constancias de posesión por ocupar el terreno desde el año mil novecientos noventa y uno, lo que se ratifica con las fotografías del predio que dan cuenta de la edificación consolidada que se ha levantado en el predio y la inspección judicial del nueve de julio de dos mil doce.

b. En consecuencia, si la demandada posee el bien desde el año mil novecientos noventa y uno, entonces resulta aplicable el considerando 65 del Cuarto Pleno Civil de la Corte Suprema: “En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601° del Código Procesal Civil, que permite abrir el debate de la posesión en un proceso plenario, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, evidencia, sin duda que el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien, puesto que, al haber sido negligente en la defensa de su posesión durante el plazo de un año, mal puede pretender usar un procedimiento sumario para recuperar su bien, dado que el despojo presupone que ha sido el mismo accionante quien padeció ese acto de desposesión ilegítima”.

c. Por tal motivo, señaló que en el presente caso, el actor, propietario desde el año mil novecientos ochenta y siete, sufrió la ocupación unilateral del demandado que se llevó a cabo en el año mil novecientos noventa y uno; sin embargo, recién plantea la demanda en el año dos mil once, es decir, cuando ha transcurrido veinte años de la posesión ejercida por el demandado, por lo que ha prescrito en exceso la posibilidad de accionar en la vía del interdicto; en consecuencia, no cabe el uso de las acciones sumarias como el desalojo, por lo que el demandante debería recurrir al proceso de conocimiento, de conformidad con el artículo 601° del Código Procesal Civil.

4. RECURSO DE CASACIÓN:

Este Supremo Tribunal conforme a los términos del auto de fecha treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento noventa y cuatro, del cuadernillo de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el demandante José Helmer Huatuco Solís, por infracción normativa del artículo 139° incisos 3, 5 y 14 de la Constitución Política del

Estado, de los artículos 50° incisos 4 y 6, 122° incisos 3 y 4 y 196° del Código Procesal Civil, del artículo 911° del Código Civil y por el apartamiento inmotivado del precedente judicial.

5. CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR:

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad en esta resolución, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si al expedirse la sentencia de vista, que revoca la sentencia apelada, se han infringido las normas constitucionales relacionadas al debido proceso, debida motivación de las resoluciones judiciales y de defensa, y en caso de desestimarse esta causal se procederá a dilucidar la infracción normativa material por la cual también se ha declarado procedente el recurso.

6. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

Primero. - Que conforme se tiene expuesto precedentemente, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por infracciones normativas tanto procesales como sustantivas, por lo que, coexistiendo ambas causales, corresponde pronunciarnos en primer lugar sobre la infracción procesal denunciada, la que deberá entenderse como principal, dado su efecto anulatorio si es que fuese amparada. Siendo pertinente, debido a ello, pronunciarnos respecto de la infracción material, si es que previamente se han desestimado las procesales, dado que la regla jurídica anteriormente invocada, las considera como subordinadas.

Es menester precisar que el recurso de Casación es un medio impugnatorio extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, así como determinar si en dichas decisiones se ha respetado el debido proceso, traducido en el respeto a los principios que lo integran.

Segundo. - De otro lado, se debe señalar que el derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el artículo 139° numeral 3 de la Constitución Política del

Estado, es un derecho continente que comprende un conjunto de derechos fundamentales de orden sustantivo y procesal. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado que “su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentra inmersa una persona, se realiza y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos”¹.

Tercero. - Asimismo, “el debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales, que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Este derecho contiene un doble plano, pues además de responder a los elementos formales o procedimentales de un proceso (juez natural, derecho de defensa, plazo razonable, motivación resolutoria, acceso a los recursos, instancia plural, etc.), asegura elementos sustantivos o materiales, lo que supone la preservación de criterios de justicia que sustenten toda decisión (juicio de razonabilidad, juicio de proporcionalidad, etc.)”².

Cuarto. - En su aspecto procesal, el debido proceso comprende también el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139°, numeral 5, de la Norma Fundamental, que implica que los jueces están obligados a expresar las razones o justificaciones objetivas que sustentan sus decisiones. Y ello es así porque, en un Estado Constitucional y Democrático de Derecho, la motivación de las resoluciones judiciales garantiza que las partes y los ciudadanos en general ejerzan un adecuado control y fiscalización sobre el poder delegado a los jueces para administrar justicia en nombre del pueblo.

Quinto.- Sobre la dimensión del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales se ha afirmado que “no solo es un derecho de toda persona (natural o jurídica) a recibir de los órganos de la jurisdicción una decisión

¹ STC N° 7289-2005-AA/TC, fundamento jurídico 5.

² LANDA ARROYO, CÉSAR, Colección cuadernos de análisis de la jurisprudencia, Volumen I. El derecho al debido proceso en la jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Lima: Academia de la Magistratura, pág. 59.

debidamente justificada, sino que constituye al mismo tiempo un principio que define a la función jurisdiccional del Estado y, a su vez, una garantía instrumental para asegurar el cumplimiento de otros principios y derechos fundamentales en el marco de un Estado Democrático”³.

Sexto.- Igualmente, como también lo ha señalado el Tribunal Constitucional, las razones o justificaciones objetivas que llevan a los jueces a tomar una determinada decisión, deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Bajo esa visión, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales “es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”⁴.

Sétimo. - Ahora bien, entrando al análisis de la causal procesal, se debe señalar que el Cuarto Pleno Casatorio Civil fue dictado por los jueces integrantes de las salas civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación N° 2195-2011-Ucayali. Su publicación en el diario oficial “El Peruano” se produjo el catorce de agosto de dos mil trece.

Octavo.- En él se trataron diversos asuntos relacionados con el proceso de desalojo por ocupación precaria y los diversos supuestos en los que éste se presenta dentro de la casuística, estableciéndose como doctrina jurisdiccional vinculante, bajo los alcances del artículo 400° del Código Procesal Civil, diversos criterios, entre los cuales se encuentran los previstos en los puntos 1 y 2 del extremo b del fallo:

1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quién lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

³ GRÁNDEZ CASTRO, Pedro. El derecho a la motivación de las sentencias y el control constitucional de la actividad judicial. En: El debido proceso. Estudios sobre derechos y garantías procesales. Lima: Gaceta Jurídica, S.A., 2010, pág. 243.

⁴ STC Exp. N.° 03433-2013-PA/TC, fundamento jurídico 4 .

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

Noveno. - El artículo 601° del Código Procesal Civil, establece que: “La pretensión interdictal prescribe al año de iniciado el hecho que fundamenta la demanda. Sin embargo, vencido este plazo, el demandante puede ejercer su derecho a la posesión en un proceso de conocimiento”.

Décimo. - A partir de estas reglas, queda claro que, dentro de los procesos de desalojo por ocupación precaria, la parte demandada debe demostrar que cuenta con título que justifique su posesión a fin de no ser considerada como precaria; por lo tanto, el juez deberá actuar de conformidad con los lineamientos previstos para cada supuesto, a fin de brindar una respuesta de fondo que ponga fin al conflicto. No ha considerado el Colegiado Superior la fecha de publicación de la Sentencia del Pleno Casatorio citado; a partir de la cual sería aplicable a los casos sub judice la interpretación que ha efectuado la Corte Suprema (Salas Civiles) del artículo 601° del Código Procesal Civil.

Décimo Primero.- Ahora bien del análisis de la infracción normativa del artículo 139° incisos 3, 5 y 14 de la Constitución Política del Estado y de los artículos 50° incisos 4 y 6, 122° incisos 3 y 4 y 196° del Código Procesal Civil, se advierte que la Sala Superior al momento de resolver el caso materia de litis no ha tenido en cuenta los argumentos esgrimidos por la parte apelante en su recurso de apelación, en el que señalaba que la sentencia cuestionada es una sentencia extra petita, al pronunciarse solo respecto de la propiedad del accionante, como si fuera propietario del lote y de la construcción existente y no señalar en el fallo que es poseedor propietario de la construcción y que las constancias de posesión expedidas por la Municipalidad de El Agustino son títulos justificativos de su posesión legítima; sin embargo, se pronuncia sobre hechos no invocados en la demanda, que no han sido materia de apelación y que no han sido objeto de debate probatorio, como es el hecho de considerar que la parte demandada se encuentra amparada en el acápite 7) de la decisión jurisprudencial vinculante,

desarrollada en el quinto considerando, esto es, prescripción del plazo de un año para recuperar el bien luego de la invasión u ocupación unilateral del poseedor, por tanto no cabe recurrir a la vía de desalojo, sino al proceso de conocimiento.

Décimo Segundo.- Siendo ello así, se debe señalar que tratándose de un proceso de desalojo por ocupación precaria, el Colegiado Superior debió verificar si los fundamentos expuestos en la sentencia expedida por el a quo eran o no correctos, verificar si la demandada tiene la condición de precaria, esto es, si carece de título para poseer el bien, si las constancias expedidas por la Municipalidad de El Agustino se ajustan a derecho, si constituyen un medio probatorio idóneo, para justificar la posesión, si la Municipalidad tiene facultades para otorgar o reconocer posesión a la demandada, si dichas constancias son títulos que justifiquen la permanencia del emplazado o si se configura la posesión precaria prevista en el artículo 911° del Código Civil y finalmente, si se encuentra plenamente identificado el bien.

Décimo Tercero.- De otro lado, cabe señalar que se advierte que el fundamento central de la sentencia expedida por la instancia de mérito, es que el plazo para interponer la demanda de desalojo por ocupación precaria ha prescrito, atendiendo al fundamento sesenta y cinco del IV Pleno Casatorio, al haber superado el plazo de un año contemplado en el artículo 601° del Código Procesal Civil, para interponer la pretensión interdictal; sin embargo, se debe precisar que en un proceso de desalojo por ocupación precaria no es aplicable el supuesto invocado por las siguientes razones:

- a) Un precedente no puede constituir plazos de prescripción, solo la ley puede fijar los plazos de prescripción, en virtud del principio de legalidad en plazos prescriptorios, regulado por el artículo 2000° del Código Civil.
- b) Existe la prohibición expresa establecida en el artículo 1992° del citado Código de declarar de oficio la prescripción extintiva, la norma establece que el juez no puede fundar sus fallos en la prescripción sí no ha sido convocada.

Décimo Cuarto.- En tal sentido, al haberse constatado la infracción normativa del artículo 139° incisos 3, 5 y 14 de la Constitución Política del Estado y de los artículos 50° incisos 4 y 6, 122° incisos 3 y 4 y 196° del Código Procesal Civil, se

debe declarar fundado el recurso de casación, y, en virtud de lo prescrito por el artículo 396° del Código Procesal Civil, debe ordenarse que la Sala Superior emita una nueva sentencia conforme a ley y a lo indicado en los considerandos décimo primero y décimo segundo de esta resolución, en atención a los lineamientos previstos en la presente resolución.

7. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, de conformidad con el artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y el artículo 396° del Código Procesal Civil:

a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas trescientos veintidós, por José Helmer Huatuco Solís, en consecuencia NULA la sentencia de vista de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos ochenta y seis, expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

b) ORDENARON que la Sala Superior emita nuevo pronunciamiento con arreglo a ley.

c) MANDARON publicar la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por José Helmer Huatuco Solís con Juan Urbina Ñahui, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Intervino como ponente el señor Juez Supremo Távara Córdova.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA

ARRIOLA ESPINO

Jbs/jd

EL VOTO DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO ORDÓÑEZ ALCÁNTARA, ES COMO SIGUE:

Lima, doce de marzo de dos mil diecinueve.

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante, José Helmer Huatuco Solís, contra la sentencia de vista de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce (fojas doscientos ochenta y seis), expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revocó la sentencia apelada de fecha treinta y uno de julio de dos mil trece (fojas ciento sesenta y cuatro), que declaró fundada la demanda; y, reformándola la declaró infundada.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Previamente a la absolución del recurso de casación sub examine es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que mediante escrito de fecha doce de julio de dos mil once (fojas veintiocho, subsanado a fojas sesenta), José Helmer Huatuco Solís, interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria, dirigida en contra de Juan Urbina Ñahui, a fin de que se le restituya la posesión del inmueble ubicado en avenida Ponce Palacios manzana A, lote 03, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, que viene ocupando el demandado en forma precaria y que forma parte de un terreno de mayor extensión de su propiedad; asimismo, solicitó la demolición de lo indebidamente construido sobre dicho predio, señalando los siguientes fundamentos:

- El demandado, en forma violenta, usurpó parte del inmueble de su propiedad en una extensión de noventa metros cuadrados (90 m²) aproximadamente, sin su autorización, habiendo efectuado construcciones sobre el lote del terreno, el cual han denominado manzana "A", lote 03, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino; el cual forma parte del terreno de mayor extensión denominado Valle de Ate, distrito de El Agustino,

constituido por una parcela rústica denominada San José, que formó parte del Fundo Vicentelo Bajo, de una extensión de once mil trescientos veintiocho metros cuadrados (11,328 m²), el cual se encuentra debidamente inscrito en los Asientos 8 y 9, del Tomo 729 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

- Asimismo, indica que el emplazado, no obstante tener conocimiento que el demandante es propietario del bien inmueble materia de litis, en su ausencia, ha tomado posesión del mismo, sin tener título que lo justifique, habiendo iniciado una construcción en el mismo.

2. Sentencia de primera instancia

Tramitada la demanda según su naturaleza, el juez de primera instancia mediante sentencia de fecha treinta y uno de julio de dos mil trece (fojas ciento sesenta y cuatro), declaró fundada la demanda, bajo los siguientes fundamentos:

- Conforme se aprecia de los documentos obrantes en autos (fojas seis a veintitrés y de fojas cuarenta y tres a sesenta), consistentes en el testimonio de escritura pública de compraventa, copia literal de la Partida Registral N.º 11058135, en el que se encuentra registrado los Asientos 8 y 9, del Tomo 729 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima y la copia del documento de deslinde y plano de ubicación, se acredita que el demandante es propietario del inmueble de mayor extensión ubicado en el Valle de Ate, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, en cuyo interior se encuentra ubicado el inmueble materia de litis signado como avenida Ponce Palacios manzana "A", lote 03, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, de un área aproximada de noventa metros cuadrados (90 m²), el que se encuentra en posesión del demandado.

- Asimismo, el demandado al contestar la demanda, manifiesta el hecho de ocupar el inmueble materia de litis integrando el Asentamiento Humano "Ovalo Vicentelo Bajo" de El Agustino, el cual se encuentra reconocido por la Municipalidad del sector, mediante resolución de alcaldía, quien les ha otorgado la constancia de posesión correspondiente, sin embargo, se deberá tener en cuenta, que la Municipalidad de El Agustino, no resulta ser propietaria de dicho

inmueble, y por lo tanto carece de legitimidad para otorgar la posesión de inmuebles que no le pertenecen, por lo que no existe documento alguno que acredite dicha propiedad.

- Debe tenerse en cuenta además, que el demandado al prestar la declaración de parte en el acto de la audiencia única, manifiesta el hecho de que carece de contrato de compraventa del inmueble y que el mismo no se encuentra independizado ante los Registros Públicos, acreditándose con ello que carece de título de propiedad sobre dicho inmueble, debiéndose tener en cuenta que si bien es cierto manifiesta el hecho de que el inmueble se encuentra independizado por la Municipalidad, quien le ha otorgado la constancia de posesión; dichos documentos no constituyen títulos que justifiquen la posesión del inmueble, por no haber sido otorgado por su propietario.

- Asimismo, el demandado, al momento de contestar la demanda, no ha desvirtuado los fundamentos de hecho ni de derecho de la demanda, toda vez que este manifiesta el hecho de tener la posesión del inmueble materia de litis desde el año de mil novecientos noventa y uno, esto es, en forma colectiva como asentamiento humano, hecho que fue constatado por la Municipalidad correspondiente, quien les entregó la constancia de posesión y que desconocía que el demandante sea propietario de dicho inmueble.

3. Sentencia de vista

Apelada la mencionada resolución, la Sala Superior, mediante sentencia de vista de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce (fojas doscientos ochenta y seis), revocó la sentencia apelada, que declaró fundada la demanda; y, reformándola la declaró infundada, bajo los siguientes argumentos:

- Que, el demandante alega que la parte demandada “ha usurpado parte del inmueble de su propiedad”, sin indicar el año en que tal hecho se produjo; sin embargo, la resolución fiscal emitida por la Primera Fiscalía Provincial Mixta de El Agustino, de fecha trece de mayo de dos mil once, señala que un grupo de personas provenientes de Huancavelica arribaron a la ciudad de Lima en el año mil novecientos noventa, y finalmente en el año mil novecientos noventa y uno ocuparon un terreno colindante con el río Rímac, en un lugar al que denominaron

Asentamiento Humano Óvalo de Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino. En tal sentido, la Municipalidad Distrital le ha otorgado constancias de posesión por ocupar el terreno desde el año mil novecientos noventa y uno, que se ratifica con las fotografías del predio que dan cuenta de la edificación consolidada que se ha levantado en el predio y la inspección judicial de fecha nueve de julio de dos mil doce.

- En consecuencia, si la parte demandada posee el bien desde el año mil novecientos noventa y uno, entonces resulta aplicable el considerando 65 del Cuarto Pleno Civil de la Corte Suprema: “En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601 del Código Procesal Civil, que permite abrir el debate de la posesión en un proceso plenario, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, evidencia, sin duda que el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien, puesto que, al haber sido negligente en la defensa de su posesión durante el plazo de un año, mal puede pretender usar un procedimiento sumario para recuperar su bien, dado que el despojo presupone que ha sido el mismo accionante quien padeció ese acto de desposesión ilegítima”.

- Por tal motivo, señaló que en el presente caso, el actor, propietario desde el año mil novecientos ochenta y siete, sufrió la ocupación unilateral del demandado que se llevó a cabo en el año mil novecientos noventa y uno; sin embargo, recién plantea la demanda en el año dos mil once, es decir, cuando han transcurrido veinte años de la posesión ejercida por el demandado, por lo que ha prescrito en exceso la posibilidad de accionar en la vía del interdicto; en consecuencia, no cabe el uso de las acciones sumarias como el desalojo, por lo que el demandante debería recurrir al proceso de conocimiento, de conformidad con el artículo 601, del Código Procesal Civil.

4. Recurso de casación

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha treinta y uno de enero de dos mil dieciocho (fojas ciento noventa y cuatro del cuadernillo de casación), declaró procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa de derecho procesal y por infracción normativa de derecho material. El recurrente ha denunciado las siguientes causales:

iv) Infracción normativa de los artículos 139, incisos 3, 5 y 14, de la Constitución Política del Perú; y, de los artículos 50, incisos 4 y 6, 122, incisos 3 y 4, y 196, del Código Procesal Civil. Alega el recurrente que al emitirse la sentencia de vista se ha vulnerado el derecho al debido proceso y a la motivación de las resoluciones judiciales, pues se ha sustentado el fallo en hechos nuevos no probados, como es el caso de haber sostenido que la parte demandada viene poseyendo el bien sub litis desde el año mil novecientos noventa y uno, lo que no ha sido objeto de debate probatorio; y, señala que la Sala Superior no consideró que de lo actuado no existe expropiación alguna de su propiedad por parte de la Municipalidad de El Agustino.

v) Apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en la Casación N.º 2884-2004. Alega que en la sentencia de vista se ha extendido el concepto de ocupante precario a otras figuras que protegen el derecho de propiedad, los cuales no corresponden a la pretensión demandada, y forzosamente pretende aplicar el plazo de los interdictos, cuando en el presente caso no se hace referencia al despojo.

vi) Infracción normativa del artículo 911, del Código Civil. Alega que se ha inaplicado el referido artículo, pues la posesión clandestina o de facto se ejerce sin título alguno, porque no ha sido autorizada por el propietario y de hecho el poseedor sin consentimiento del dueño ha tomado posesión del inmueble.

III. FUNDAMENTOS

Primero.- Conforme se ha anotado precedentemente, el recurso de casación ha sido declarado procedente por las causales de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material, debiendo absolverse, en principio, la causal de carácter procesal, por las implicancias que podría tener su estimación, pues si se declara fundado el recurso por estas causales debería verificarse el reenvío, careciendo de objeto, en tal supuesto, el pronunciamiento respecto a la causal material.

Segundo. - En relación a la causal de infracción normativa procesal señalada en el punto a), debemos señalar que, el debido proceso es un derecho complejo que está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que

la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. En ese sentido, es menester recalcar que el artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Perú, consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso. Éste, conforme a la interpretación que reiteradamente ha efectuado la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de forma tal que, su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración⁵.

Tercero.- En ese sentido, la motivación de las resoluciones judiciales constituye un elemento del debido proceso y, además, se ha considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional consagrado en el inciso 5, del artículo 139, de la Constitución Política del Perú, norma constitucional que ha sido recogida en el artículo 12, del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el inciso 6, del artículo 50, e incisos 3 y 4, del artículo 122, del Código Procesal Civil, cuya infracción origina la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las dos últimas normas procesales señaladas. Una motivación adecuada conlleva la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios formulados por las partes; por lo tanto, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o in factum (en la que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma) y la motivación de derecho o in jure (en la que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma).

Cuarto.- Ahora bien, a fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene

⁵ Corte IDH. OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párrafo 28.

recordar que, según lo ha sostenido esta Suprema Corte, “el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso”⁶.

Quinto.- En el presente caso, este Tribunal Supremo advierte que la Sala Superior ha justificado de manera coherente y razonada su decisión de revocar la sentencia que declaró fundada la demanda, y reformándola declarar infundada, pues, se aprecia que la resolución fiscal emitida por la Primera Fiscalía Provincial Mixta de El Agustino, de fecha trece de mayo de dos mil once, señaló que un grupo de personas provenientes de Huancavelica arribaron a la ciudad de Lima, en el año mil novecientos noventa, y en el año mil novecientos noventa y uno, ocuparon el terreno colindante con el río Rímac, es decir, en autos se acreditó que la parte demandada tiene posesión del lote 03 (manzana “A”), como integrante del Asentamiento Humano “Ovalo Vicentelo Bajo” desde el año mil novecientos noventa y uno, y que la Municipalidad Distrital de El Agustino los reconoció como tales mediante Resolución de Alcaldía N.º 0539, de fecha diez de julio de mil novecientos noventa y tres, además en forma sucesiva les extendió las Constancias de Posesión N.º 036-08- GDU/MDEA y N.º 265-10- GDU, de fechas veintiséis de mayo de dos mil ocho y uno de julio de dos mil diez, respectivamente. De igual manera, las constancias otorgadas por la Municipalidad mencionada están ratificadas con las fotografías del predio que dan cuenta de la edificación consolidada que se levantó en el predio y con la inspección judicial de fecha nueve de julio de dos mil doce. En suma, la decisión adoptada es acorde con el mérito de lo actuado y el derecho, cumpliendo de ese modo con las garantías del debido proceso, no apreciándose la existencia de vicio alguno en la motivación de las resoluciones judiciales. En consecuencia, el extremo a) del recurso de casación debe desestimarse.

⁶ Casación N.º 6910-2015, de fecha dieciocho de agosto de dos mil quince.

Sexto.- Absolviendo la denuncia contenida en el extremo b) del recurso de casación, en relación a que hubo apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en la Casación N.º 28 84-2004, porque en la sentencia de vista se extendió el concepto de ocupante precaria a otras figuras que protegen el derecho de propiedad. Al respecto, debemos precisar que el carácter de precedente judicial, ha sido atribuido en el Código Procesal Civil, únicamente a las resoluciones adoptadas de conformidad con el artículo 400, esto es, en Pleno Casatorio; en tal sentido, la sentencia recaída en la Casación N.º 28 84-2004, cuyo apartamiento, denuncia el recurrente, no se encuentra dentro de esos alcances, puesto que no ha sido expedida, conforme a los requisitos establecidos en la citada norma procesal; de ahí que no sea posible denunciar su infracción. Por consiguiente, tal alegación debe desestimarse.

Séptimo. - En cuanto a la denuncia contenida en el extremo c) del recurso de casación bajo examen, cabe tener en cuenta lo sostenido en el fundamento quinto de la presente resolución, respecto a que está acreditado en autos que el demandado posee el bien desde el año mil novecientos noventa y uno. En tal sentido, como bien efectúa la Sala Superior, corresponde la aplicación del considerando 65 del Cuarto Pleno Casatorio de la Corte Suprema que señala:

“65.- En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601º del Código Procesal Civil, que permite abrir el debate de la posesión en un proceso plenario, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, evidencia, sin duda que el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien, puesto que, al haber sido negligente en la defensa de su posesión durante el plazo de un año, mal puede pretender usar un procedimiento sumario para recuperar su bien, dado que el desalojo presupone que ha sido el mismo accionante quien padeció ese acto de desposesión ilegítima”.

En efecto, es correcta la conclusión de la Sala Superior, cuando sostiene que no cabe el uso de las acciones sumarias como el desalojo, debiendo el demandante recurrir al proceso de conocimiento, conforme a lo dispuesto al artículo 601, del Código Procesal Civil, pues, el demandante en calidad de propietario, sufrió la ocupación unilateral del demandado en el año mil novecientos noventa y uno;

empero, recién plantea la demanda en el año dos mil once, es decir, luego de transcurridos veinte años de la posesión ejercida por el demandado. Siendo así, y apreciándose que lo resuelto se encuentra conforme a derecho, corresponde desestimar la infracción denunciada, tanto más si el demandado está amparado en el acápite 7) de la decisión jurisprudencial vinculante, esto es en la prescripción del plazo de un año que tiene el demandante para recuperar el bien luego de la invasión y ocupación unilateral del poseedor.

IV. DECISIÓN

Por las razones expuestas y en aplicación del artículo 397, del Código Procesal Civil, MI VOTO es porque se declare: INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandante, José Helmer Huatuco Solís; por consiguiente, NO SE CASE la sentencia de vista de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce (fojas doscientos ochenta y seis), expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; DISPONIÉNDOSE la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos contra Juan Urbina Ñahui, sobre desalojo por ocupación precaria; devolviéndose.

S.

ORDOÑEZ ALCÁNTARA

Vpa/Mam

ANEXO 03. PROYECTO DE LEY

PROYECTO LEY

1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desalojo constituye una acción posesoria tendiente a la protección jurisdiccional del derecho real de posesión. El desalojo se encuentra regulado en los artículos 585 al 596 del Código Procesal Civil; y en cuanto al desalojo precario, recurrimos al artículo 911º del Código Civil que establece la Posesión precaria señalando lo siguiente: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*.

El artículo 386 del Código Procesal Civil nos establece que el recurso de casación procede contra las sentencias y autos expedidos por las salas superiores que, como órganos de segundo grado, poner fin al proceso.

Es así como nos indica que la procedencia del recurso de casación en los supuestos siempre que: a. en la sentencia o auto se discuta una pretensión mayor a las 500 unidades de referencia procesal o que la pretensión sea inestimable en dinero; b. el pronunciamiento de segunda instancia revoque en todo o en parte la decisión de primera instancia; c. el pronunciamiento de segunda instancia no se anulatorio.

Conforme a ello, es necesario que las pretensiones en los procesos de desalojo por ocupante precario y por otras causales tengan un monto patrimonial estimable; de esta manera aquellos casos cuya pretensión supere los 500 Unidades de referencia procesal podrán ser revisados por la Corte Suprema, tomando en cuenta que al tratarse de pretensiones grandes, revisten de importancia y relevancia tanto legal, social como económica. Esto guardando relación con el principio de bagatela – principio aceptado en su mayoría por Argentina – el cual establece que abarca hechos que, si bien comprenden formalmente dentro del ordenamiento jurídico, dada al relativo valor diminuto patrimonial, no podría discutirse ante la Corte Suprema.

De esta manera, se corrobora que nuestro ordenamiento jurídico nos ofrecen garantías procesales para que nuestros derechos no sean vulnerados, siendo el más resaltante el derecho al acceso a la justicia y tutela jurisdiccional efectiva; toda vez que vivimos en un Estado Constitucional y Democrático de Derecho, y la motivación de las resoluciones judiciales garantiza que las partes y los ciudadanos en general ejerzan un adecuado control y fiscalización sobre el poder delegado a los jueces para administrar justicia en nombre del pueblo.

Es por eso que, la presente propuesta legislativa tiene la finalidad de establecer de manera expresa establece que la pretensión en los procesos de desalojo por ocupante precario y otras modalidades tengan un monto patrimonial estimable, a fin de que los que tengan una pretensión superior a 500 Unidades De Referencia Procesal sean revisados por la Corte Suprema, de esta manera guardando armonía con la sociedad en la que vivimos, y evitar que la Corte Suprema revise casos en las cuales las pretensiones sean menores, y ello represente un enorme gasto y tiempo al que se pretende.

2. ANALISIS COSTO BENEFICIO

El impacto de la presente iniciativa legislativa resulta favorable en la medida en que, sin irrogar costo alguno al erario nacional, se preservará y se protegerá los derechos fundamentales para las partes dentro del proceso, en el extremo de incorporar que en los procesos por desalojo cuyas pretensiones sean superiores a 500 Unidades de Referencia Procesal serán evaluados en la Corte suprema, tomando como fundamento el principio de bagatela, protegiendo íntegramente su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y debido proceso.

3. IMPACTO EN LA LEGISLACION NACIONAL

La presente iniciativa legislativa ocasionará un gran impacto en la legislación nacional, puesto que incorporará en los procesos por desalojo una innovación y esta es que, en los procesos por desalojo cuyas pretensiones sean superiores a 500 Unidades de Referencia Procesal serán evaluados en la Corte suprema, tomando como fundamento el principio de bagatela; de esa manera se efectivizará el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y debido proceso.

4. PROPUESTA NORMATIVA

LEY QUE INCORPORA EL ARTÍCULO 585° DEL CÓDIGO CIVIL

Artículo 1.- Modificación de un artículo al Código Procesal Civil Peruano.

Modificación el artículo 585° del Código Procesal Civil, quedando redactado de la siguiente manera:

“Artículo 585°. Procedimiento.

La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo.

Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. 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.

Cuando el demandante opte por la acumulación del pago de arriendos al desalojo, queda exceptuado el requisito previsto en el inciso 3) del artículo 85 de este Código.

Los procesos por desalojo cuyas pretensiones sean superiores a 500 Unidades de Referencia Procesal serán evaluados en la Corte suprema”.
(Párrafo que se agrega)

Iquitos, 28 de diciembre del 2022.

TRABAJO DE
SUFICIENCIA
PROFESIONAL

“CASACIÓN N° 61-2015
LIMA”.

“EL DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO Y LA PROHIBICIÓN DEL JUEZ DE DECLARAR DE OFICIO LA PRESCRIPCIÓN DEL DERECHO SI NO HA SIDO INVOCADO POR LAS PARTES ”

• AUTORES:

- BACH. JORGE LUIS SANCHEZ ARMAS.**
- BACH. JAIRO JUNIOR RODRIGUEZ RODRIGUEZ.**

ANTECEDENTES

- Con fecha 12 de julio del 2011, , **JOSÉ HELMER HUATUCO SOLÍS** interpuso demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, contra **JUAN URBINA ÑAHUI**, a fin de que se le restituya la posesión del inmueble ubicado en avenida Ponce Palacios manzana A, lote 03, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, que viene ocupando el demandado en forma precaria y que forma parte de un terreno de mayo extensión de su propiedad; asimismo, solicitó la demolición de lo indebidamente construido sobre dicho predio.
- En primera instancia el juez El Juez del Primer Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de El Agustino de la Corte Superior de Justicia de Lima, resolvió declarando fundada la demanda, ordenó que el DEMANDADO **JUAN URBINA ÑAHUI** cumpla con desocupar el inmueble materia de Litis, sustentando su decisión en que se acredita que el demandante es propietario del inmueble de mayor extensión, asimismo el demandado carece de título de propiedad sobre dicho inmueble.



ANTECEDENTES

- En la sentencia de vista, los jueces de la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de vista, **Revocó** la sentencia apelada, que declaró Fundada la demanda; y, Reformándola la declaró Infundada, sustentando su decisión en que el demandado ocupa el bien desde 1991 y que el demandante fue negligente, porque recién plantea la demanda en el año 2011, es decir, cuando ha transcurrido 20 años de la posesión ejercida por el demandado, por lo que ha prescrito en exceso la posibilidad de accionar en la vía del interdicto.



CASACIÓN N° 61-2015 LIMA

- **DEMANDANTE:** JOSÉ HELMER HUATUCO SOLÍS .
- **DEMANDADO:** JUAN URBINA ÑAHUI
- **CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR :** determinar si al expedirse la sentencia de vista, que revoca la sentencia apelada, se han infringido las normas constitucionales relacionadas al debido proceso, debida motivación de las resoluciones judiciales y de defensa.
- **SALA:** Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República.
- **PRETENSION:** Desalojar por ocupación precaria para la restitución de la posesión del inmueble ubicado en avenida Ponce Palacios manzana "A", lote 03, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima.
- **MATERIA:** Desalojo por Ocupación Precaria.

FUNDAMENTOS

- **Décimo Primero.-** Ahora bien del análisis (...) se advierte que la Sala Superior al momento de resolver el caso materia de litis (...) por la parte apelante (...) que la sentencia cuestionada es una sentencia extra petita, al (...) sobre hechos no invocados en la demanda, que no han sido materia de apelación y que no han sido objeto de debate probatorio, como es el hecho de considerar que la parte demandada se encuentra amparada en el acápite 7) de la decisión jurisprudencial vinculante, desarrollada en el quinto considerando, esto es, prescripción del plazo de un año para recuperar el bien luego de la invasión u ocupación unilateral del poseedor, por tanto no cabe recurrir a la vía de desalojo, sino al proceso de conocimiento.
- **Décimo Segundo.-** (...) se debe señalar que tratándose de un proceso de desalojo por ocupación precaria, el Colegiado Superior debió verificar si los fundamentos expuestos en la sentencia expedida por el a quo eran o no correctos, verificar si la demandada tiene la condición de precaria (...), si las constancias expedidas por la Municipalidad de El Agustino se ajustan a derecho, si constituyen un medio probatorio idóneo, para justificar la posesión, si la Municipalidad tiene facultades para otorgar o reconocer posesión a la demandada, si dichas constancias son títulos que justifiquen la permanencia del emplazado o si se configura la posesión precaria prevista en el artículo 911° del Código Civil y finalmente, si se encuentra plenamente identificado el bien.



- **Décimo Tercero.**- (...) cabe señalar que se advierte que el fundamento central de la sentencia expedida por la instancia de mérito, es que el plazo para interponer la demanda de desalojo por ocupación precaria ha prescrito, atendiendo al fundamento sesenta y cinco del IV Pleno Casatorio (...)sin embargo, se debe precisar que en un proceso de desalojo por ocupación precaria no es aplicable el supuesto invocado por las siguientes razones: a) Un precedente no puede constituir plazos de prescripción, solo la ley puede fijar los plazos de prescripción (...); b) (...) la norma establece que el juez no puede fundar sus fallos en la prescripción si no ha sido invocada.
- **DECISION.** Declararon **FUNDADO** el recurso de casación, en consecuencia **NULA** la sentencia de vista, expedida por la Sexta Sala Civil de lá Corte Superior de Justicia de Lima, asimismo **ORDENARON** que la Sala Superior emita nuevo pronunciamiento con arreglo a ley.



Conclusiones

- **Primero.** El Código Civil en su artículo 1992°, indica expresamente la prohibición de que el juez no pueda fundar sus fallos en la prescripción si no ha sido invocado.
- **Segundo.** Concluimos que no es posible que el juez motive su decisión en base a un Pleno Casatorio Civil, ya que solo la ley puede fijar plazos de prescripción, en virtud del principio de legalidad en plazos prescriptorios, regulado por el artículo 2000° del Código Civil.
- **Tercero.** Se concluye que el Juez Civil incurre en infracción normativa cuando hace una errónea interpretación de la normativa.

- **Cuarto.** El recurso de casación procede contra la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión impugnada
- **Quinto.** En la Casación N° 61-2015 – Lima no se vulnera el derecho al debido proceso, debida motivación de las resoluciones judiciales y derecho a la defensa

Recomendaciones



- 1. Se recomienda a los magistrados no pueden motivar sus decisiones en cuanto a los plazo de prescripción mediante un Pleno Casatorio Civil, sino que tiene que ser mediante la ley, conforme con el principio de legalidad.
- 2. Se recomienda que la pretensión en los procesos de desalojo por ocupante precario tenga un monto patrimonial estimable, respetando el principio de bagatela.

- 3. Se recomienda modificar el artículo 585 del Código Procesal Civil en el extremo de incorporar que los procesos por desalojo cuyos bienes sean evaluados en la Corte suprema, que las pretensiones sean superiores a 500 Unidades de Referencia Procesal.
- 4. Recomendamos que en la legislación se establezca expresamente el plazo de prescripción en los procesos por desalojo por ocupante precario

Proyecto de ley



- Ley que incorpora el artículo 585° del Código Procesal Civil Peruano
- **Artículo 1.- Modificación de un artículo al Código Civil Peruano.**
- Modificación el artículo 585° del Código Procesal Civil, quedando redactado de la siguiente manera:
- “Artículo 585°. Procedimiento.
La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo.

Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. 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.

Cuando el demandante opte por la acumulación del pago de arriendos al desalojo, queda exceptuado el requisito previsto en el inciso 3) del artículo 85 de este Código.

Los procesos por desalojo cuyas pretensiones sean superiores a 500 Unidades de Referencia Procesal serán evaluados en la Corte suprema”. (Párrafo que se agrega)



MUCHAS
GRACIAS

