



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**

**PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

**MÉTODO DE CASO JURÍDICO**

**“LA UNION DE HECHO COMO DEFENSA DEL DEMANDADO DENTRO DEL  
PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA –EXPEDIENTE N°  
5297 – 2019-0-1801-JR-CI-25”.**

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

**AUTORES : BACH. PINEDO SANTILLÁN, ABRAHAM MANUEL.  
BACH. CALLEGARI PEREYRA, EMMA MARÍA DE  
LOS ÁNGELES.**

**ASESOR : Mag. MARÍA ESTHER CHIRINOS MARURI.**

**San Juan Bautista – Maynas - Loreto – Perú – 2023**

## PÁGINA DE APROBACIÓN

Trabajo de Suficiencia Profesional sustentado en acto público el día Martes 29 de Agosto del 2023 en la Facultad de Derecho de la Universidad Científica del Perú, identificado por el jurado calificador y dictaminador siguiente:



Dr. JOSE NAPOLEON JARA MARTEL  
Presidente del Jurado



Mag. THAMER LOPEZ MACEDO  
Miembro del Jurado



Mag. NESTOR ARMANDO FERNANDEZ HERNANDEZ  
Miembro el Jurado



Dra. MARIA ESTHER CHIRINOS MARURI  
Abogada  
CAL 15172

## **DEDICATORIAS**

Dedico este trabajo a mi bella esposa Natalia Freitas Gómez, mi compañera de vida y la persona que más me motivó a perseguir y lograr mis metas trazadas. Cada logro mío, es un paso más como equipo que somos.

**Abraham Manuel Pinedo Santillán.**

El presente trabajo está dedicado a mis padres por la confianza depositada e impulsarme a seguir adelante a pesar de todo, de igual manera a los estudiantes dederecho a los cuales el presentetrabajo les servirá para ampliar su conocimiento de gran manera.

**Emma María De Los Ángeles  
Callegari Pereyra.**

## **AGRADECIMIENTOS**

*A Dios, por haberme guiado y brindado de salud para poder seguir cumpliendo mis metas, así como enseñarme con cada lección un aprendizaje que llevo consigo y lo practico todos los días.*

*A mi esposa Natalia, con quien quiero formar una estable familia, para cumplir todos nuestros sueños y metas trazadas. Siempre estaré agradecido por todo lo que causas en mí, pues esta versión mía es la mejor y existe gracias a todo tu cariño y atención.*

*A todos mis familiares, docentes, compañeros de trabajo y amigos que estuvieron para mí y me apoyaron cuando lo necesitaba. Agradecido conustedes y su generosidad en mi aprendizaje.*

**Abraham Manuel Pinedo Santillán.**

*Agradezco a mi familia por haber confiado en y en mi propósito, enseñándome con el ejemplo de superación y humildad y a valorar todo lo que tengo.*

*Agradezco a la universidad por abrirme las puertas de su casa, apoyar en cada paso de daba y con esto poner en alto el nombre de la Universidad Científica del Perú.*

*Agradezco infinitamente a mis profesores que han impartido no solo información sobre derecho, también su pasión por el derecho y eso se ha sentido en cada una de las clases que impartían.*

**Emma María De Los Ángeles Callegari Pereyra.**



**ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

Con Resolución Decanal N° 396 del 25 de agosto de 2023, la FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS 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. José Napoleón Jara Martel Presidente
- Mag. Thamer Lopez Macedo Miembro
- Mag. Nestor Armando Fernandez Hernandez Miembro

Como Asesor: **Dra. María Esther Chirinos Maruri**

En la ciudad de Iquitos, siendo las 09:30 horas del día **Martes 29 de agosto 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: **"LA UNION DE HECHO COMO DEFENSA DEL DEMANDADO DENTRO DEL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA - EXPEDIENTE N° 5297-2019-0-1801-JR-CI-25"**,

Presentado por los sustentantes:

**ABRAHAM MANUEL PINEDO SANTILLAN  
EMMA MARIA DE LOS ANGELES CALLEGARI PEREYRA**

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

Luego de escuchar la Sustentación y formuladas las preguntas, las mismas que fueron respondidas de forma: *con claridad y adecuada forma*

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

La Sustentación es:

*Aprobada por Mayoría*

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

  
-----  
Dr. José Napoleón Jara Martel  
Presidente

  
-----  
Mag. Thamer Lopez Macedo  
Miembro

  
-----  
Mag. Nestor Armando Fernandez Hernandez  
Miembro

ELABORACIÓN	Aprobado (24 Escuelas)	18 - 20
	Aprobado (23 Unidades)	13 - 18
	Aprobado (22 Unidades)	13 - 18
	Observado (2)	08 - 12

*“Año de la Unidad, la paz y el desarrollo”*

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

El Vicerrector de Investigación e Innovación  
de la Universidad Científica del Perú - UCP

Hace constar que:

El Trabajo de Suficiencia Profesional titulado:

**“LA UNION DE HECHO COMO DEFENSA DEL DEMANDADO  
DENTRO DEL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA  
–EXPEDIENTE N° 5297 – 2019-0-1801-JR-CI-25”**

De los alumnos: **ABRAHAM MANUEL PINEDO SANTILLAN Y EMMA MARÍA DE LOS ÁNGELES CALLEGARI PEREYRA**, de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, pasó satisfactoriamente la revisión por el Software Antiplagio, con un porcentaje de **24% de similitud**.

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

San Juan, 03 de Agosto del 2023.



**Dr. Álvaro Tresierra Ayala**  
VICERRECTOR DE INV. E INNOVACIÓN-UCP

CJRA/ri-a  
248-2023

# UCP\_DERECHO\_2023\_TSP\_ABRAHAM PINEDO\_EMMA CALLEGARI\_v2

## INFORME DE ORIGINALIDAD

24%

INDICE DE SIMILITUD

24%

FUENTES DE INTERNET

3%

PUBLICACIONES

12%

TRABAJOS DEL  
ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1	<a href="https://repositorio.ucp.edu.pe">repositorio.ucp.edu.pe</a> Fuente de Internet	14%
2	<a href="https://blog.pucp.edu.pe">blog.pucp.edu.pe</a> Fuente de Internet	2%
3	<a href="https://idoc.pub">idoc.pub</a> Fuente de Internet	1%
4	<a href="https://repositorio.uladech.edu.pe">repositorio.uladech.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
5	<a href="https://legis.pe">legis.pe</a> Fuente de Internet	1%
6	<a href="https://www.scribd.com">www.scribd.com</a> Fuente de Internet	1%
7	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	1%
8	<a href="https://www.lexsoluciones.com">www.lexsoluciones.com</a> Fuente de Internet	1%
9	<a href="https://busquedas.elperuano.pe">busquedas.elperuano.pe</a> Fuente de Internet	



## Recibo digital

Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por Turnitin. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega: Abraham Pinedo Santillan  
Título del ejercicio: PINEDO SANTILLÁN, ABRAHAM MANUEL Y CALLEGARI PEREY...  
Título de la entrega: UCP\_DERECHO\_2023\_TSP\_ABRAHAM PINEDO\_EMMA CALLEG...  
Nombre del archivo: UCP\_DERECHO\_2023\_TSP\_ABRAHAM\_PINEDO\_EMMA\_CALLEG...  
Tamaño del archivo: 595.73K  
Total páginas: 100  
Total de palabras: 27,983  
Total de caracteres: 143,728  
Fecha de entrega: 03-ago.-2023 10:24a. m. (UTC-0700)  
Identificador de la entrega... 2140901604

### RESUMEN

"LA UNION DE HECHO COMO DEFENSA DEL DEMANDADO DENTRO DEL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA -EXPEDIENTE N° 5297 - 2019-0-1801-JR-CI-25".

BACH. PINEDO SANTILLÁN, ABRAHAM MANUEL.  
BACH. CALLEGARI PEREYRA, EMMA MARÍA DE  
LOS ÁNGELES.

La presente investigación partió del problema ¿Es posible la unión de hecho como estrategia de defensa de la parte demandada dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria? Y el objetivo fue: Determinar si es posible la unión de hecho como estrategia de defensa de la parte demandada dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria. La técnica que se empleó una ficha de análisis de documentos, analizando una muestra consistente en el Expediente N° 05297-2019-0-1801-JR-CI-25 expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, utilizando el Método de investigación fue de enfoque Cualitativo, con diseño no experimental de tipo transaccional y nivel descriptivo. 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: Si es posible la unión de hecho como estrategia de defensa de la parte demandada dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria, solamente en el extremo de determinar la existencia o no de la unión de hecho que señala como defensa la parte demandante.

**Palabras claves:** Desalojo, unión de hecho, legitimidad, ocupante precario, bien social.

VIII

## RESUMEN

**“LA UNION DE HECHO COMO DEFENSA DEL DEMANDADO DENTRO DEL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA –EXPEDIENTE N° 5297 – 2019-0-1801-JR-CI-25”.**

BACH. PINEDO SANTILLÁN, ABRAHAM MANUEL.

BACH. CALLEGARI PEREYRA, EMMA MARÍA DE LOS ÁNGELES.

La presente investigación partió del problema ¿Es posible la unión de hecho como estrategia de defensa de la parte demandada dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria? Y el objetivo fue: Determinar si es posible la unión de hecho como estrategia de defensa de la parte demandada dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria. La técnica que se empleó una ficha de análisis de documentos, analizando una muestra consistente en el Expediente N° 05297-2019-0-1801-JR-CI-25 expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, utilizando el Método de investigación fue de enfoque Cualitativo, con diseño no experimental de tipo transaccional y nivel descriptivo. 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: Sí es posible la unión de hecho como estrategia de defensa de la parte demandada dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria, solamente en el extremo de determinar la existencia o no de la unión de hecho que señala como defensa la parte demandante.

**Palabras claves:** Desalojo, unión de hecho, legitimidad, ocupante precario, bien social.

## ÍNDICE DE CONTENIDO

PAGINA DE PROBACIÓN .....	II
DEDICATORIAS .....	III
AGRADECIMIENTOS .....	IV
ACTA DE SUSTENTACION DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONALV	
CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN DE	
LA UNIVERSIDAD CIENTIFICA DEL PERÚ – UCP .....	VI
RESULTADO DEL ANTIPLAGIO .....	VII
RESUMEN .....	VIII
ÍNDICE DE CONTENIDO .....	IX
CAPÍTULO I .....	XIV
INTRODUCCIÓN .....	XIV
CAPÍTULO II .....	17
MARCO TEÓRICO.....	17
2.1. Marco Referencial .....	17
2.1.1. Antecedentes de la investigación.....	17
2.1.2. Sentencias Civiles .....	18
2.1.3. Tesis .....	21
2.1.4. Evolución Normativa del desalojo por ocupante precario .....	22
2.2. Bases Teóricas .....	22
2.2.1. Antecedentes del Desalojo .....	22
2.2.2. Concepto del Desalojo.....	23
2.2.3. El desalojo accesorio .....	26
2.2.4. Causales de Desalojo .....	26
2.2.5. Falta de Pago de la renta convenida por las partes.....	27
2.2.6. El vencimiento del plazo .....	28

2.2.7. La ocupación precaria del bien .....	29
2.2.8. Definición y requisitos del desalojo por ocupante precario .....	29
2.2.9. Procedimiento del desalojo por ocupante precario .....	30
2.2.10. Implicancias sociales y legales del desalojo por ocupante precario .....	30
2.2.11. Facultad para la devolución de terminación del plazo.....	31
2.2.12. Competencia.....	32
2.2.13. Legitimación Activa En El Desalojo.....	33
2.2.14. Legitimación Pasiva En El Desalojo.....	34
2.2.15. Acción de desalojo anticipado o de condena de futuro .....	35
2.2.16. Notificación de la demanda de desalojo y existencia de terceros con título o sin él.....	38
2.2.17. La Prueba en el proceso de desalojo.....	39
2.2.18. La Sentencia y ejecución del desalojo .....	40
2.2.19. Procesos de Desalojo y pago de mejoras.....	41
2.2.20. El Desalojo en la Ley N° 30933 .....	42
2.2.21. El desalojo en el Decreto Legislativo N° 1177 y su reglamento .....	43
2.2.22. Unión de hecho.....	44
2.2.23. Requisitos para probar la Unión de Hecho .....	45
2.2.24. Formas para reconocer la unión de hecho.....	45
2.2.25. Trámite del Reconocimiento de Unión de Hecho en la vía Notarial	45
2.2.26. Negación a reconocer la unión de hecho.....	46
2.2.27. Consecuencias de una sentencia que declara fundada una unión de hecho	47
2.2.28. Unión de hecho como mecanismo de defensa en el desalojo por ocupante precario .....	47
2.2.29. Debido Proceso y tutela jurisdiccional efectiva .....	49

2.2.30. Debida motivación a las resoluciones judiciales .....	50
2.2.31. Bien propio o bien social de unión de hecho.....	51
2.3. Bases Legales.....	52
2.3.1. Constitución Política del Perú .....	52
2.3.2. Código Civil.....	53
2.3.3. Código Procesal Civil .....	55
2.3.5. Normas externas.....	58
2.4 Definición de Términos Básicos .....	58
2.5. Formulación Del Problema.....	59
2.5.1. Problema General.....	60
2.5.2. Problemas Específicos .....	60
2.6 Objetivos .....	61
2.6.1 General .....	61
2.6.2 Específico .....	61
2.7 Variable.....	61
2.7.1 Independiente .....	61
2.7.2 Dependiente .....	61
2.8 Supuestos .....	61
2.8.1 General.....	61
2.8.2 Específico .....	62
2.9. Justificación e importancia .....	62
2.9.1. Justificación .....	62
2.9.2. Importancia.....	63
CAPÍTULO III .....	64
3.1. METODOLOGÍA .....	64
3.1.1. Tipo de investigación .....	64

3.1.2. Nivel de investigación .....	64
3.1.3. Diseño de investigación .....	65
3.2. Muestra .....	65
3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	65
3.3.1. Análisis de documentos .....	66
3.3.2. Fichaje de materiales escritos .....	66
3.4. Procedimiento de recolección de datos.....	66
3.5. Validez y confiabilidad del estudio .....	67
3.6. Plan de análisis, rigor y ética.....	67
CAPÍTULO IV .....	69
RESULTADOS.....	69
CAPÍTULO V .....	76
DISCUSIÓN .....	76
5.1. Análisis al Expediente N° 05297-2019-0-1801-JR-CI-25 .....	76
5.1.1. Análisis en el caso en concreto.....	76
5.1.2. Análisis del voto singular .....	78
5.2. La unión de hecho en el desalojo por ocupante precario .....	79
CAPÍTULO VI.....	86
CONCLUSIONES.....	86
CAPÍTULO VII.....	91
RECOMENDACIONES .....	91
CAPÍTULO VIII.....	93
BIBLIOGRAFÍA .....	93
ANEXOS .....	97
ANEXO 01. MATRIZ DE CONSISTENCIA .....	97
ANEXO 02. EXPEDIENTE N° 05297-2019-0-1801-JR-CI-25.....	100

ANEXO 03. PROYECTO LEY PARA LA PROTECCIÓN DE LA UNIÓN DE HECHO COMO DEFENSA EN EL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA.....	115
ANEXO 04. DIAPOSITIVAS.....	119

## CAPÍTULO I

### INTRODUCCIÓN

La unión de hecho puede ser ejercida como defensa por el demandado en un proceso de desalojo por ocupación precaria en algunos casos. Sin embargo, es importante tener en cuenta que la existencia de una unión de hecho no es necesariamente suficiente para justificar la posesión del inmueble y que cada caso será evaluado de manera individual. La defensa basada en la unión de hecho generalmente implica que el demandado argumente que tenía un acuerdo tácito con el propietario del inmueble que le permitía ocuparlo como parte de su relación de convivencia. En este sentido, el demandado podría argumentar que la posesión del inmueble fue resultado de un acuerdo mutuo y no una ocupación precaria ilegal. Para que esta defensa sea efectiva, el demandado debe presentar pruebas que demuestren que existió una unión de hecho y que se acordó el uso del inmueble en cuestión. Las pruebas pueden incluir documentos que prueben la existencia de una relación de convivencia, testimonios de testigos que puedan confirmar la relación y los términos del acuerdo, y cualquier otro tipo de evidencia relevante. En última instancia, la decisión final sobre la posesión del inmueble dependerá de las circunstancias específicas de cada caso.

Tal es el caso en el que nos ocupa estudiar en el presente trabajo, el Expediente N° 05297-2019-0-1801-JR-CI-25 expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, trata sobre una pareja en el cual, la demandante Patricia Verónica Boyer demanda por desalojo por ocupación precaria, a su cónyuge, quien vendría a ser el demandado en el presente proceso. La razón por la que la demandante solicita que su cónyuge desaloje el bien, es porque alega que el bien inmueble ubicado en jirón Maipú N ° 682- B Departamento 1102 – 11 piso, del distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima, es bien propio que lo adquirió por préstamo hipotecario del Banco Continental y que sólo en la compraventa habrían participado la entidad bancaria mencionada, El Fondo Mi vivienda y la inmobiliaria denominada "Corporación Sudamericana SAC. Este acredita que ella es la que

adquirió el bien inmueble, que tiene título y que se encuentra inscrito, por lo que indica que ella tiene la legitimidad activa para poder demandar el desalojo de su cónyuge ya que señala que él no tiene título sobre dicho inmueble y que no paga ningún concepto y el demandado ya hizo su vida con otra persona y tiene un hijo con dicha persona. El demandado y cónyuge de la actora, ha señalado en su escrito de contestación de la demanda que él viene cancelando con sus ingresos las cuotas del referido inmueble, esto son: pagos del impuesto predial, declaración de autoevaluó, arbitrios, de servicios y mantenimiento del inmueble. **Planteamiento del problema.** ¿Es posible la unión de hecho como estrategia de defensa de la parte demandada dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria? ¿Se puede analizar y presumirla unión de hecho, aun cuando no existe una declaración judicial que la reconozca? ¿Demostrar la existencia de una unión de hecho con anterioridad a adquirir un inmueble que se discute en un proceso por desalojo por ocupante precario es suficiente para justificar la posesión de la parte demandada?

¿Quién resulta competente para analizar la existencia de la unión de hecho en un proceso por desalojo por ocupante precario?

Teniendo como **antecedentes más relevantes** a la **Casación N° 1643-2017-LIMA** de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, el **Expediente N°25471-2018-0-1801-JR-FC-14**; el **IX Pleno Casatorio Civil** (Casación N° 442-2015-Moquegua), y el **IV Pleno Casatorio Civil** (Casación N° 2195-2011-Ucayali) y la **Casación N° 2279- 98-Arequipa**, expedida por la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema, los mismos que trata la unión de hecho como mecanismo de defensa en el desalojo, conteniendo temas similares a nuestro caso en concreto que coadyuvará a resolver y entender el tema de nuestra investigación.

La **importancia** de este trabajo radica en determinar si la existencia de una unión de hecho no es necesariamente suficiente para justificar la posesión del inmueble y si esta unión de hecho puede usarse como defensa el desalojo por ocupante precario. 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 y los Plenos Casatorios Civiles, que confirman su propia doctrina jurisprudencial, teniendo como **objetivos principales** de esta investigación determinar si es posible la unión de hecho como estrategia de defensa de la parte demandada dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria. Así como explicar si se puede analizar y presumir la unión de hecho, aun cuando no existe una declaración judicial que la reconozca. Así también corresponde analizar si demostrar si la existencia de una unión de hecho con anterioridad a adquirir un inmueble que se discute en un proceso por desalojo por ocupante precario es suficiente para justificar la posesión de la parte demandada. Y finalmente determinar quién resulta competente para analizar la existencia de la unión de hecho en un proceso por desalojo por ocupante precario.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. Marco Referencial**

##### **2.1.1. Antecedentes de la investigación**

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. Como primeros antecedentes, se presentan la revisión de los siguientes trabajos de investigación a nivel internacional.

#### **IV PLENO CASATORIO CIVIL - Casación N° 2195-2011-Ucayali**

El Cuarto Pleno Casatorio Civil, estableció cuándo una persona será considerada ocupante precario:

“61. [...] 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, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante”.

Asimismo estableció como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente: (...) 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 (Casación 2195-2011, Ucayali, 2012).

#### **IX PLENO CASATORIO CIVIL - Casación N° 442-2015-Moquegua**

El IX Pleno Casatorio señaló que el proceso sumarísimo es un proceso plenario, lo que significa que las partes pueden presentar todas las

alegaciones que consideren necesarias y aportar todos los medios probatorios que deseen. Esto garantiza que las partes tengan un juicio justo y que sus derechos sean protegidos (Casación 4442-2015, Moquegua, 2017).

### **Pleno Jurisdiccional Nacional Civil Y Procesal Civil, 2022**

Este pleno Nacional Civil estableció que en el Proceso de desalojo, la parte demandada sí puede oponer su defensa en la unión de hecho sostenida con la parte demandante.

En el proceso de desalojo, la parte demandada sí puede oponer válidamente su defensa, en la unión de hecho sostenida con la parte demandante, por ser un proceso plenario, donde el derecho en disputa no es la propiedad sino el derecho a poseer (Pleno Jurisdiccional Nacional Civil Y Procesal Civil, 2022).

Nuestra opinión se adapta más a la ponencia 1 que establece lo que citamos. Si bien nuestro presente Expediente apoya más a la Ponencia 2, nuestro criterio considera más innovador y con más apoyo a la ponencia 1.

**Pleno jurisdiccional de Familia del año 1998 (Acuerdo N°8)**, en dicho Pleno se estableció que la prueba que acredite la existencia de la convivencia se puede actuar dentro de un mismo proceso en el que se ejercita; así por citar un ejemplo, en las pretensiones de alimentos o indemnización por ruptura unilateral de la relación, sin necesidad de contar con un previo reconocimiento judicial. Con mayor razón en un proceso sumarísimo de desalojo por ocupación precaria (Pleno jurisdiccional de Familia del año 1998 (Acuerdo N°8), 1998).

#### **2.1.2. Sentencias Civiles**

(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: 1. El actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; 2. Se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, 3. 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 N° 1643-2017-LIMA)** sobre desalojo por ocupante precario – Considerando 9 y 10.

La presente Casación establece un fundamento importante y relevante para nuestra investigación, por lo que consideramos como destacados los considerandos noveno y décimo que establecen:

**Noveno** (...) el juez como director del proceso, tiene el deber de verificación de la verdad jurídica objetiva (...) debe establecer la certeza de los hechos alegados por las partes (...) y dirigir el proceso al establecimiento de la verdad jurídica objetiva. (...) el Juez, para cumplir con ese deber de verificación, cuenta con determinados poderes para el esclarecimiento de los hechos controvertidos, poderes de oficio que le otorga la ley procesal (primer párrafo del artículo 194 del Código Procesal Civil) en el sentido de que cuando los medios probatorios ofrecidos por las partes sean insuficientes para formar convicción, el juez, en decisión motivada e inimpugnable, puede ordenar la actuación de medios probatorios adicionales que considere convenientes.

**Décimo.** (...) resultaba necesario que la Sala de Vista actúe de oficio determinados medios probatorios, para ello previamente a la emisión de la sentencia, correspondía que mediante la emisión de una resolución

motivada establezca la actuación de los medios probatorios convenientes, asegurando de esta manera el derecho de contradicción a la parte demandante (...) Sin embargo, no se observa en el proceso que la sala, (...) haya emitido previamente una resolución motivada (...), limitándose el derecho de contradicción de dichas pruebas a la parte demandante, por lo que esta Sala Suprema advierte que la sentencia de vista adolece de nulidad al haberse vulnerado el debido proceso, al dejaren indefensión a la parte demandante respecto a la actuación de dichas pruebas (...) (Casación N° 1643-2017-LIMA, 2018)

**(Expediente N° 02731-2015-0-1801-JR-CI-15).** En el presente expediente establece que al acreditarse de la existencia de una unión de hecho en el proceso por desalojo por ocupante precario otorga de alguna manera protección a la parte demandada por lo que podría ser considerada como precaria. La demandada ha probado que tiene un título que le da derecho a poseer el inmueble. Este título es su relación convivencial con el vendedor del inmueble, Freddy Amasifuen Santillán. La demandada y el vendedor estuvieron juntos durante aproximadamente 8 años antes de que el vendedor comprara el inmueble. Tuvieron dos hijos antes de casarse y se casaron en el 2007. El inmueble ha sido el hogar de la demandada y sus hijos desde el 2007, cuando se casaron. El vendedor abandonó el hogar conyugal en el 2011.

Por lo tanto, la demandada no es una ocupante precaria del inmueble. Una ocupante precaria es alguien que ocupa un inmueble sin derecho a hacerlo. La demandada tiene derecho a poseer el inmueble porque tiene una relación convivencial con el vendedor y porque el inmueble ha sido su hogar durante muchos años.

En consecuencia, en el presente Expediente, la 3 era Sala Civil de Lima no puede amparar la demanda de desalojo, ya que, la demandada tiene un título que le da derecho a poseer el inmueble y, por lo tanto, no puede ser considerada una ocupante precaria (Expediente N° 02731-

2015-0-1801-JR-CI-15 Corte Superior De Justicia De Lima. Tercera Sala Civil. Lima, 18 de julio de 2019. , 2019).

**(Casación N° 2129-2017 – Lima Norte).** La presente casación establece un concepto más para la condición de ocupante precario, pues indica: (...) No estando acreditado que el demandado tenga título alguno que justifique la posesión del inmueble sub litis, pues no ha logrado probar la alegada unión de hecho con la demandante, su situación es la de ocupante precario (Casación N° 2129-2017 – Lima Norte, 2017)

### 2.1.3. Tesis

En 2022, (Lopez Gordillo, 2022) López Gordillo publicó una tesis sobre el desalojo por ocupación precaria en el distrito de Villa El Salvador. La tesis encontró que las demandas de desalojo por ocupación precaria son comunes en este distrito y que los tribunales suelen fallar a favor de los propietarios. La tesis también encontró que los legisladores podrían mejorar la legislación sobre desalojo por ocupación precaria para proteger mejor los derechos de los propietarios.

En 2020, (Zeña Carretero, 2020) publicó una tesis sobre la posibilidad de discutir la unión de hecho como título posesorio en el proceso de desalojo por ocupación precaria. La tesis encontró que la unión de hecho no declarada judicialmente puede ser discutida como título posesorio en un proceso de desalojo por ocupación precaria, teniendo en cuenta el concepto amplio de título acogido por la Corte Suprema en el Cuarto Pleno Casatorio.

En 2018, (Sánchez Marín & Huamán García, 2018) publicaron una tesis sobre la ineficacia del proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario. La tesis encontró que el proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario es ineficaz para el demandante porque es lento y burocrático. La tesis también encontró que los responsables de dirigir el Poder Judicial no están haciendo lo suficiente para mejorar la eficiencia del proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario.

En 2015, (Pasco Arauco, 03-11-2015) publicó un artículo sobre el desalojo contra y entre convivientes. El artículo analiza la Casación N° 1784-2012-Ica, en la que la Corte Suprema rechazó una demanda de desalojo contra la conviviente de un hijo que vivía con él en un inmueble de propiedad de sus padres. La Corte Suprema argumentó que estimar la demanda de desalojo llevaría al quebrantamiento de la unidad familiar.

#### **2.1.4. Evolución Normativa del desalojo por ocupante precario**

El desalojo por ocupante precario es una figura legal que permite a los propietarios de inmuebles recuperar la posesión de sus bienes cuando éstos han sido ocupados de forma ilegal o sin su consentimiento. En Perú, este procedimiento está regulado por la Ley N° 30230 y su reglamento, el Decreto Supremo N° 008-2017-MTC.

## **2.2. Bases Teóricas**

En esta investigación, se analizará en profundidad el desalojo por ocupante precario, desde su definición y requisitos, hasta su procedimiento y las implicancias sociales y legales que tiene para todas las partes involucradas.

### **2.2.1. Antecedentes del Desalojo**

En Perú, el desalojo es una figura legal que está regulada por la Ley de Arrendamiento de Viviendas (Ley N° 27157) y el Código Procesal Civil. Esta figura permite a los propietarios de viviendas y locales comerciales recuperar la posesión de su propiedad cuando está siendo ocupada de forma ilegal o irregular.

Antes de la aprobación de la Ley de Arrendamiento de Viviendas en 1999, el desalojo en Perú se regía por el Código Civil y el Código Procesal Civil. En aquel entonces, el proceso de desalojo era complejo y lento, obligando a los propietarios a recurrir a los tribunales para recuperar su propiedad. Además, los inquilinos contaban con ciertas protecciones que dificultaban el desalojo.

Con la aprobación de la Ley de Arrendamiento de Viviendas, se establecieron reglas más claras y específicas para el proceso de desalojo. La ley establece que los propietarios pueden recuperar la posesión de su propiedad cuando ha expirado el plazo del contrato de alquiler, cuando el inquilino ha cometido una falta grave, cuando ha cedido el uso de la vivienda a terceros sin autorización o cuando ha perdido el derecho de inquilino. A pesar de esta ley, el tema del desalojo en Perú sigue siendo polémico, ya que a menudo se producen abusos por parte de los propietarios o vulneraciones de los derechos de los inquilinos. Por esta razón, es fundamental respetar los derechos y garantías de todas las partes involucradas en el proceso de desalojo.

### **2.2.2. Concepto del Desalojo**

Como primer concepto de desalojo, debemos destacar la participación de (Castro, 1931) quien 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 ese mismo orden de ideas, en palabras del autor (Palacio, 1990) nos 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)

Desde la perspectiva de (Ledezma Narváez, 2019) el desalojo es un proceso legal que permite al propietario de una propiedad recuperar la posesión de la misma cuando ha sido ocupada de forma ilegal o sin su consentimiento. El desalojo se puede hacer de varias maneras, pero el proceso más común es el proceso de desalojo sumarísimo, específicamente en el artículo 546, inciso 4 del Código Procesal Civil.

Ahora, en el artículo 585, primer párrafo del Código Procesal Civil regula la restitución de un predio, el mismo que indica que se tramitará conforme a lo establecido en el Proceso Sumarísimo del Código Procesal Civil. Esto también es aplicable a la pretensión de restitución de bienes muebles e inmuebles que sean distintos a los predios, conforme lo establece el artículo 596 del mismo cuerpo normativo.

Afirmamos entonces 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.

El Decreto Legislativo N° 1177, conocido como el Decreto 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 la norma anteriormente mencionada.

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)

Desde nuestro punto de vista, el desalojo 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. En otras palabras, 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. Los procesos de desalojo aplicables al caso 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 (IV Pleno Casatorio Civil). 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.

### **2.2.3. El desalojo accesorio**

El artículo 590 del Código Procesal Civil peruano establece que el desalojo accesorio puede ser ejecutado en un proceso de conocimiento o abreviado, siempre que la restitución se haya demandado acumulativamente. La acumulación de pretensiones está regulada en los artículos 83 al 91 del Código Procesal Civil, y puede ser subordinada, alternativa o accesorio.

La acumulación subordinada es aquella en la que la pretensión accesorio depende de la resolución favorable de la pretensión principal. La acumulación alternativa es aquella en la que el demandante puede elegir que se ejecute una de las dos pretensiones. La acumulación accesorio es aquella en la que la pretensión principal y la pretensión accesorio se resuelven conjuntamente.

En el caso del desalojo accesorio, la pretensión principal es la restitución del bien, y la pretensión accesorio es el pago de daños y perjuicios. Si el juez declara fundada la pretensión principal, también declarará fundada la pretensión accesorio.

Si el demandado no elige la pretensión que se va a ejecutar (pretensión alternativa), lo va a realizar el demandante.

Si no se demandan pretensiones accesorias, el plazo para poder acumular las mismas tendrán que ser antes de la etapa de saneamiento procesal.

En caso de que la accesoriedad se encuentre expresamente prevista por ley, se considerará de manera tácita e integrada a la demanda (Ledezma Narváez, 2019).

### **2.2.4. Causales de Desalojo**

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

1. Por falta de pago de la renta convenida por las partes por el uso, usufructo o posesión del bien objeto de desalojo.
2. Por vencimiento del plazo.
3. Por ocupación precaria del bien (Ocupante precario).

#### **2.2.5. Falta de Pago de la renta convenida por las partes.**

La primera causal por la cual puede fundarse la demanda de desalojo es por la falta de pago de a reta convenida por las partes por el uso, usufructo o la posesión del bien objeto de desalojo.

Sobre la misma debemos indicar que, según lo normado por el artículo 585 del Código Procesal nos explica que:

- a) 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.
- b) Si el que demanda por desalojo por esta causal (falta de pago) 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.
- c) 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.

La Corte Suprema de Justicia de la República, sobre el proceso de desalojo por falta de pago, 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).

En un juicio de desalojo por falta de pago, el único asunto que debe resolverse es si el demandado está o no en mora en el pago de la renta. No es necesario determinar si el contrato de arrendamiento está vigente o no, ya que esta información es irrelevante para el caso. La determinación de la vigencia del contrato de arrendamiento sólo sería relevante si el juicio fuera por vencimiento de contrato (Casación N° 202-2000-Lima, 2000).

#### **2.2.6. El vencimiento del plazo**

La segunda causa de desalojo es por vencimiento del plazo del contrato. El contrato puede ser verbal o escrito, y puede ser por un período específico o indefinido. Si el contrato expira, el inquilino debe desalojar la propiedad. Si el inquilino no desaloja la propiedad, el propietario puede presentar una demanda de desalojo.

El proceso de desalojo por vencimiento de contrato es relativamente simple. El propietario debe presentar una demanda en la corte. La demanda debe incluir la fecha de vencimiento del contrato, la cantidad de alquiler adeudado y una solicitud de que se ordene al inquilino que desaloje la propiedad.

La corte fijará una fecha para la audiencia del desalojo. En la audiencia, el propietario debe presentar evidencia de que el contrato ha expirado y que el inquilino no ha pagado el alquiler. El inquilino puede presentar

una defensa, pero si no tiene éxito, la corte ordenará al inquilino que desaloje la propiedad.

Si el inquilino no desaloja la propiedad después de la orden judicial, el propietario puede solicitar una orden de ejecución. Una orden de ejecución es una orden del tribunal que autoriza al sheriff a desalojar al inquilino de la propiedad.

El desalojo por vencimiento de contrato es un derecho del propietario. Si el contrato ha expirado y el inquilino no ha desalojado la propiedad, el propietario puede presentar una demanda de desalojo para recuperar la posesión de la propiedad.

### **2.2.7. La ocupación precaria del bien**

La tercera causal por la cual se puede fundar nuestra demanda por desalojo es la ocupación precaria del bien inmueble, la misma que se encuentra prevista y regulada en el artículo 911 del Código Civil, el mismo que nos indica que esta ocupación precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el título que tenía ha terminado (fenecido).

El autor (Moreno, 1944) también ha clasificado las causas para fundamentar el desalojo de la siguiente manera: 1. Por resolución o terminación del contrato debido al vencimiento del plazo establecido, ya sea convencional o legal. 2. Por rescisión y 3. Por ocupación precaria.

### **2.2.8. Definición y requisitos del desalojo por ocupante precario**

El desalojo por ocupante precario se refiere a un proceso legal mediante el cual un propietario de un inmueble busca recuperar la posesión de este cuando ha sido ocupado sin su consentimiento o de manera ilegal. Para iniciar dicho procedimiento, el propietario debe cumplir con ciertos requisitos legales, incluyendo presentar una demanda ante el juez competente, demostrar su propiedad del inmueble y evidenciar que la ocupación es ilegal o ha ocurrido sin su consentimiento.

Ahora en cuanto a la legitimidad pasiva del ocupante precario, estrictamente este debe tener la condición de tal, es decir, de encontrarse ocupando un inmueble sin tener un título de propiedad o un contrato de alquiler válido que le otorgue el derecho legal para hacerlo.

### **2.2.9. Procedimiento del desalojo por ocupante precario**

El procedimiento de desalojo por ocupante precario es un proceso judicial que se lleva a cabo para expulsar a una persona que ocupa ilegalmente una propiedad. El proceso consta de varias etapas:

- El propietario presenta una demanda ante el juez competente.
- El juez notifica al ocupante de la demanda y le da un plazo para contestarla.
- El ocupante contesta la demanda y presenta sus pruebas.
- El juez escucha las pruebas de ambas partes y toma una decisión.
- Si el juez determina que la ocupación es ilegal, ordena el desalojo del ocupante precario.
- El propietario recupera la posesión del inmueble.

El proceso de desalojo por ocupante precario puede ser rápido o lento, dependiendo de la complejidad del caso y de la disponibilidad del juez.

### **2.2.10. Implicancias sociales y legales del desalojo por ocupante precario**

En cuanto a las implicancias legales y sociales, en primer lugar debemos precisar que de por sí el procedimiento puede ser costoso y tardado, lo que puede generar un impacto negativo en la vida de todas las partes involucradas (Ledezma Narváez, 2019).

El desalojo por ocupante precario es un proceso complejo que tiene importantes implicaciones sociales y legales, tanto para el propietario del inmueble como para el ocupante.

Para el propietario, el desalojo puede ser una forma de recuperar la posesión de su propiedad y evitar daños o pérdidas económicas. Sin

embargo, el desalojo también puede ser un proceso costoso y largo, que puede generar estrés y ansiedad.

Para el ocupante, el desalojo puede ser una situación traumática que puede tener un impacto negativo en su vida. El ocupante puede perder su hogar, sus pertenencias y su sentido de seguridad. En algunos casos, el desalojo puede conducir a la indigencia o la falta de vivienda.

#### **2.2.11. Facultad para la devolución de terminación del plazo**

En cuanto a la atribución para poder obtener la devolución del fincamiento o terminación del plazo, que puede ser legal o también voluntario, 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 esa misma línea, el autor anteriormente citado, nos hace referencia a los motivos por los cuales una persona puede fundar su demanda de desalojo, las cuales son falta de pago, infracción de condiciones estipuladas y destino de la cosa arrendada a usos no pactados, cumple el fin de ejercitar la famosa “acción rescisoria”, la cual la finalidad de devolver el bien inmueble que estaba siendo ocupado por el arrendatario para que el arrendador ejercite la posesión del bien inmueble o este pueda realizar las acciones que desee con el mismo porque tiene el derecho de la misma.

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.

### 2.2.12. Competencia

Con arreglo a lo previsto en el tercer párrafo del artículo 547 del Código Procesal Civil, son competentes para conocer el proceso de desalojo:

**Tabla 1. Competencia en Proceso de Desalojo**

<b>Competencia</b>	<b>Cuando:</b>
Jueces Civiles	La renta mensual es mayor de 50 Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía
Jueces de Paz Letrado	La cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal

De acuerdo con el Código Procesal Civil, específicamente el artículo 24, se establece que para los casos de demanda de desalojo, además del Juez del domicilio del demandado, también será competente para conocer la demanda el Juez del lugar donde se encuentren los bienes en cuestión.

En situaciones en las que la demanda de desalojo involucre varios bienes inmuebles ubicados en diferentes lugares, el Juez competente para atender la demanda será cualquiera de los Jueces de esos lugares.

Un ejemplo particular es el caso de contratos de arrendamiento de inmuebles con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz. Si estos contratos contienen una cláusula que permite el desalojo del arrendatario en el futuro por finalización del contrato o por falta de pago, el Juez competente para la restitución del bien será aquel del lugar

donde se encuentra dicho inmueble. Esto se basa en el artículo 594 del Código Procesal Civil.

Es importante también considerar el Decreto Legislativo N.º 1177, que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda. Según el artículo 15, inciso 15.1), literal c), el proceso único de ejecución de desalojo que se promueva bajo este decreto se llevará a cabo ante el Juez de Paz Letrado o Juzgado donde se ubique el inmueble en cuestión.

### **2.2.13. Legitimación Activa En El Desalojo**

En palabras propias del autor (Castro, 1931) "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. Por de pronto, 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)

El juicio de desalojo puede ser iniciado por cualquier persona que tenga un derecho legal al uso y disfrute de la propiedad. Esto incluye al propietario, el arrendador, el administrador, o cualquier otra persona que tenga un derecho legal al uso y disfrute de la propiedad (Gómez, 1992, págs. 457-458).

El artículo 586 del Código Procesal Civil establece que el juicio de desalojo puede ser iniciado por:

- El propietario
- El arrendador
- El administrador
- Cualquier persona que considere tener derecho a la restitución de un predio (u otro bien)

Sin embargo, 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. Esto significa que una persona que puede utilizar los interdictos (para lograr su restitución o recuperar la posesión) no tiene legitimación para demandar el desalojo de un bien.

Los interdictos son un tipo de procedimiento judicial que se utiliza para proteger la posesión de una propiedad. Si una persona es perturbada o despojada de su posesión de una propiedad, puede utilizar los interdictos para recuperar la posesión.

#### **2.2.14. Legitimación Pasiva En El Desalojo**

En opinión de Prieto-Castro y Ferrándiz, en el desalojo "son los 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 que las personas que pueden ser demandadas en un juicio de desalojo son:

- El arrendatario
- El subarrendatario
- El precario
- Cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución del inmueble):

Sin embargo, el artículo 588 del Código Procesal Civil establece que el servidor de la posesión no tiene legitimación pasiva en un juicio de desalojo. El servidor de la posesión es una persona que se encuentra en relación de dependencia con otra persona y conserva la posesión del

inmueble en nombre de esta última y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas.

Si el servidor de la posesión es demandado en un juicio de desalojo, debe acreditar que no es el poseedor del inmueble y que solo se encuentra en relación de dependencia con otra persona. Si el servidor de la posesión no logra acreditar esto, el juez sobrecargará el admisorio y procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 105 del Código Procesal Civil. El artículo 105 del Código Procesal Civil establece que el demandado que tenga conocimiento de que otra persona tiene alguna obligación o responsabilidad en el derecho discutido, debe denunciarlo al juez. El juez emplazará al denunciado con las formalidades establecidas para la notificación de la demanda, concediéndole un plazo no mayor de diez días para que intervenga en el proceso. Una vez emplazado, el denunciado será considerado como litisconsorte del denunciante y tendrá las mismas facultades que este. La sentencia resolverá, cuando fuera pertinente, sobre la relación sustancial entre el denunciante y el denunciado.

El artículo 65 del Código Procesal Civil establece que el demandado que comparece como demandado y oculta que el derecho discutido pertenece a un patrimonio autónomo, será multado con una suma no menor de 10 ni mayor de 50 Unidades de Referencia Procesal. (Ledezma Narváez, 2019, pág. 431)

#### **2.2.15. Acción de desalojo anticipado o de condena de futuro**

Según (Muñoz, 1953) la acción de desalojo anticipado o de condena de futuro está prevista en el artículo 594 del Código Procesal Civil. Esta acción permite al propietario de un inmueble demandar al arrendatario para que desaloje el inmueble antes del vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento.

La acción de desalojo anticipado o de condena de futuro está prevista en el artículo 594 del Código Procesal Civil. Es competente para conocer la

solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato.

Para que una demanda de desalojo anticipado sea admisible, el contrato de arrendamiento debe contener una cláusula de allanamiento a futuro. Esta cláusula es un acuerdo por el cual el arrendatario se compromete a desalojar el inmueble al vencimiento del contrato de arrendamiento, incluso si no ha pagado la renta completa.

El procedimiento de desalojo anticipado es más rápido que el procedimiento de desalojo ordinario. En el procedimiento de desalojo ordinario, el propietario debe esperar hasta que el contrato de arrendamiento expire antes de poder demandar al arrendatario para que desaloje el inmueble. En el procedimiento de desalojo anticipado, el propietario puede demandar al arrendatario para que desaloje el inmueble antes del vencimiento del contrato de arrendamiento, si el arrendatario no ha pagado la renta completa.

El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo, de ampararse la demanda, el lanzamiento sólo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo. En el caso de que el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiera el bien a disposición del demandante, éste deberá pagar las costas y costos del proceso.

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 conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado.

Una vez que se vence el plazo sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

La deuda del arrendatario judicialmente reconocida origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos (Ledezma Narváez, 2019, págs. 434-437).

Del mencionado artículo 594 del Código Procesal Civil se desprende que, existiendo un plazo durante el cual una persona puede usar, usufructuar o poseer un determinado bien y no estando aún vencido dicho plazo, puede ser materia de reclamo a través del proceso de desalojo la restitución del bien en cuestión. Ello no significa que la sentencia estimatoria que se expida disponga la restitución anticipada del bien, materia de desalojo, vale decir, que ordene al demandado la restitución del bien antes de transcurrido el plazo para hacerla y al que tiene derecho, sino que tal sentencia decretará que el demandado restituya el bien al vencimiento del plazo respectivo, bajo apercibimiento de lanzamiento que se ejecutará no antes de los seis días de producido el vencimiento del plazo correspondiente.

Es de destacar que, no obstante ser la regla general que el pago de las costas y costos del proceso esté a cargo de la parte vencida (art. 412 - primer párrafo- del C.P.C), el segundo párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil prevé una situación distinta en que corresponde al accionante el pago de las costas y costos procesales en el proceso de desalojo anticipado o de condena de futuro. En efecto, conforme a dicho numeral, en el proceso en mención, si el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiera el bien a disposición del demandante, este deberá pagar las costas y costos del proceso. No podemos dejar mencionar que, por disposición del artículo 413 -in fine- del Código Procesal Civil, el allanamiento de la demanda dentro del plazo para contestarla da lugar a la exoneración de la condena en costas y costos de quien se allana, mas no implica que tales costas y costos

procesales corran a cargo del accionante, como ocurre en el caso de la acción de desalojo anticipado o de condena de futuro.

En el artículo 594 del Código Procesal Civil se establece un procedimiento especial para el desalojo de inmuebles, en teoría de trámite mucho más expeditivo, para el cual es preciso lo siguiente: A. que la pretensión de desalojo se funde en la conclusión del contrato de arrendamiento referido al inmueble cuya restitución se pretende o en la resolución de dicho contrato por falta de pago, esto último con arreglo al artículo 1697 del Código Civil; B. que el contrato de arrendamiento relativo al bien que se pretende sea restituido por el arrendatario cuente con firmas legalizadas notarialmente o, en su defecto, ante un Juez de Paz (únicamente con aquellas localidades que no cuenten con notario público); y C. que, y esto es lo más importante, en el contrato de arrendamiento concerniente al bien materia de desalojo esté incluida una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, en la cual se estipule su conformidad para restituir el inmueble arrendado en caso de que haya concluido el citado contrato o si se hubiera producido la resolución del mismo por falta de pago del alquiler o renta, según los parámetros señalados en los incisos 1) y 2) del artículo 1697 del Código Civil (Ledezma Narváez, 2019, págs. 434-437).

#### **2.2.16. Notificación de la demanda de desalojo y existencia de terceros con título o sin él**

Con respecto a la actividad del notificador dirigida a que se agoten los esfuerzos para la individualización de todos los ocupantes del inmueble, 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, Neuss, & Wagner, 1992).

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.

De lo anteriormente mencionado significa que la demanda de desalojo debe ser notificada al propietario del inmueble en la dirección domiciliaria indicada en la demanda. Si el predio no tiene una numeración visible, el notificador debe preguntar a los vecinos por la dirección. El notificador debe también redactar un acta sobre lo ocurrido, conforme nos indica el artículo 589 del Código Procesal Civil.

El artículo 587 del Código Procesal Civil contempla lo atinente a la existencia de tercero con título o sin él en el proceso de desalojo.

De esta manera, si lo interpretamos, Si el predio es ocupado por un tercero que no es parte del juicio, el demandante debe denunciarlo en su demanda. El tercero será notificado con la demanda y podrá participar en el juicio. Si el tercero carece de título posesorio, el juez puede ordenar su desalojo.

El juez puede también ordenar el desalojo de un tercero que tenga título posesorio, si el juez considera que el derecho o interés del tercero ha desaparecido o ha sido comprobado que no existe, conforme lo dispuesto por el Artículo 107 del Código Procesal Civil.

El artículo anteriormente mencionado establece la extromisión y que excepcionalmente, en cualquier momento el Juez por resolución debidamente motivada, puede separar del proceso a un tercero legitimado, por considerar que el derecho o interés que lo legitimaba ha desaparecido o haber comprobado su inexistencia.

#### **2.2.17. La Prueba en el proceso de desalojo**

En el proceso de desalojo, las pruebas deben estar relacionadas con:

- 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.

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 la prueba documental.

Esto significa que, en estos casos, el propietario no puede presentar declaraciones de parte o pericias para probar su caso. Sólo puede presentar documentos, como contratos, recibos de pago, notificaciones, etc.

La limitación de medios de prueba tiene como objetivo agilizar el proceso de desalojo y evitar que se prolongue innecesariamente (Ledezma Narváez, 2019, pág. 438).

#### **2.2.18. La Sentencia y ejecución del desalojo**

La sentencia en un juicio de desalojo no es vinculante sobre la propiedad o el derecho preferente de posesión, pero establece la cosa juzgada en cuanto al desalojo, lo que significa que el inquilino no puede reabrir las discusiones en otro juicio (Reimundín, 1957, pág. 183).

La sentencia puede ser absolutoria o puede ordenar el desalojo. Si ordena el desalojo, la sentencia debe contener un aviso de ejecución, que es el acto de sacar a la fuerza a las personas y los bienes del inmueble si el demandado no lo abandona voluntariamente dentro del plazo establecido por la ley (Pietro, 1983, pág. 28)

La ejecución del desalojo (lanzamiento) se lleva a cabo por un oficial de justicia con la ayuda de la fuerza pública. El lanzamiento se entiende efectuado cuando el bien se entrega al demandante totalmente desocupado. Si el demandado vuelve a entrar en el inmueble dentro de los dos meses siguientes al lanzamiento, el demandante puede solicitar un nuevo lanzamiento (Palacio, 1990, pág. 120).

En el caso de un juicio de desalojo anticipado, el lanzamiento sólo puede ejecutarse después de seis días del vencimiento del plazo para devolver el bien. En los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por finalización del contrato o por resolución del mismo por falta de pago, el juez ordenará el lanzamiento en quince días hábiles si el demandado no acredita la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado dentro del plazo de seis días.

El lanzamiento también puede ejecutarse en un proceso de conocimiento o abreviado, siempre que la restitución se haya demandado acumulativamente (Ledezma Narváez, 2019, págs. 438- 440).

### **2.2.19. Procesos de Desalojo y pago de mejoras**

El Código Civil peruano regula las mejoras en el Capítulo Quinto del Título I del Libro V, que se titula "Posesión". El artículo 916 del Código Civil define las mejoras como "las obras que se ejecutan en un bien para mejorarlo o aumentar su valor". Las mejoras pueden ser necesarias, cuando impiden la destrucción o deterioro del bien; también pueden ser útiles cuando aumentan el valor y renta del bien con sus mejores; y finalmente pueden ser de recreo, aquellas mejorar cuando no son necesarias ni útiles pero sirven para mayor comodidad, ornato o lucimiento.

- Las mejoras necesarias son aquellas que son indispensables para conservar el bien en buen estado.
- Las mejoras útiles son aquellas que no son indispensables para conservar el bien, pero que aumentan su valor.
- Las mejoras de recreo son aquellas que no son necesarias ni útiles, pero que sirven para embellecer el bien o hacerlo más cómodo.

El artículo 595 del Código Procesal Civil peruano establece que el poseedor de un bien puede demandar el pago de las mejoras que ha

realizado en dicho bien. La demanda debe ser presentada ante el juez competente mediante un proceso sumarísimo. Si el poseedor es demandado por desalojo antes de presentar la demanda de pago de mejoras, debe interponer su demanda en un plazo que vencerá el día de la contestación de la demanda de desalojo. La demanda de pago de mejoras no puede ser acumulada a la demanda de desalojo (Ledezma Narváez, 2019, pág. 440)

### **2.2.20. El Desalojo en la Ley N° 30933**

La Ley N° 30933 establece un procedimiento especial de desalojo con intervención notarial. Este procedimiento está disponible para los propietarios que deseen desalojar a un inquilino por una de las siguientes causales:

- Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento.
- Incumplimiento del pago de la renta.

Para utilizar el procedimiento especial de desalojo, el propietario debe presentar una solicitud de desalojo ante un notario. La solicitud debe incluir el contrato de arrendamiento, una copia de la carta notarial que requirió al inquilino que desocupara el inmueble y una declaración jurada del propietario que certifique que el inquilino no ha pagado la renta.

El notario notificará al inquilino de la solicitud de desalojo y le dará cinco días hábiles para responder. Si el inquilino no responde, el notario emitirá una orden de desalojo. Si el inquilino responde, el notario celebrará una audiencia para determinar si procede el desalojo.

Si el notario determina que procede el desalojo, emitirá una orden de desalojo. La orden de desalojo debe ser notificada al inquilino y debe incluir una fecha para que el inquilino desocupe el inmueble. Si el inquilino no desocupa el inmueble en la fecha indicada en la orden de desalojo, el propietario puede solicitar al juez de paz letrado que ordene el lanzamiento del inquilino.

El procedimiento especial de desalojo es un procedimiento rápido y eficiente para desalojar a un inquilino. Sin embargo, es importante tener en cuenta que el procedimiento sólo está disponible para los propietarios que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley N° 30933.

Desde nuestro punto de vista, se debe tener presente lo siguiente:

- Asegúrese de que el contrato de arrendamiento contenga una cláusula de allanamiento a futuro.
- Notifique al inquilino por carta notarial que debe desocupar el inmueble.
- Presente una solicitud de desalojo ante un notario lo antes posible después de que el inquilino haya incumplido el contrato de arrendamiento.
- Asista a la audiencia ante el notario.

Si el notario emite una orden de desalojo, haga cumplir la orden lo antes posible (Ledezma Narváez, 2019).

### **2.2.21. El desalojo en el Decreto Legislativo N° 1177 y su reglamento**

El Decreto Legislativo N° 1177 es un Decreto que crea un régimen especial para la promoción, facilitación y seguridad jurídica del arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda.

Esta ley se aplica a los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda, que son contratos en los que el arrendador (el propietario del inmueble) le permite al arrendatario (el inquilino) usar el inmueble a cambio de un pago mensual.

El Decreto Legislativo N° 1177 se aplica, de manera específica, al arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda y a los contratos que se suscriban al amparo de dicho Decreto Legislativo (art. 2 del D. Leg. N° 1177), vale decir:

Hay tres tipos de contratos de arrendamiento que están cubiertos por esta ley:

- Contrato de arrendamiento de vivienda: este es el tipo de contrato de arrendamiento más común. En este tipo de contrato, el arrendatario alquila el inmueble al arrendador por un período de tiempo determinado.
- Contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra: este tipo de contrato permite al arrendatario comprar el inmueble al arrendador al final del período de arrendamiento.
- Contrato de arrendamiento financiero (leasing): este tipo de contrato es similar a un contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra, pero el arrendatario no tiene la opción de comprar el inmueble al final del período de arrendamiento.

La ley establece una serie de normas para proteger los derechos de los arrendatarios y los arrendadores. Por ejemplo, la ley establece que el arrendador debe entregar al arrendatario un contrato de arrendamiento escrito, que debe incluir información sobre el precio del alquiler, el período de arrendamiento y las responsabilidades del arrendatario. La ley también establece que el arrendatario tiene derecho a una habitación habitable y a que el arrendador haga las reparaciones necesarias.

La ley también establece un proceso rápido y sencillo para desalojar a un inquilino que no cumple con sus obligaciones. En caso de incumplimiento, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo ante el Poder Judicial (Corte) (Ledezma Narváez, 2019).

### **2.2.22. Unión de hecho**

La unión de hecho es una relación entre un hombre y una mujer, que no están casados, pero que viven juntos como si estuvieran casados. La unión de hecho debe durar por lo menos dos años continuos, para que los convivientes tengan los mismos derechos y deberes que los cónyuges (Villena, 2022).

### **2.2.23. Requisitos para probar la Unión de Hecho**

Para registrar una unión de hecho, es necesario probar que los convivientes han vivido juntos durante al menos dos años, que la convivencia ha sido pública y notoria, y que ninguno de los convivientes tiene impedimento para contraer matrimonio.

Como pruebas, se pueden presentar cualquier documento o medio probatorio admitido por la ley procesal, siempre que exista una prueba escrita. Estos documentos pueden incluir:

- Actas de nacimiento de los convivientes
- Certificados domiciliarios
- Boletas de venta
- Facturas
- Partidas registrales
- Constancias de RUC
- Testimonios
- Fotografías
- Videos
- Correos electrónicos

Si no se presentan pruebas escritas, la unión de hecho no podrá ser registrada.

### **2.2.24. Formas para reconocer la unión de hecho**

Hay dos formas de reconocer la Unión de hecho:

- 1.- Mediante el procedimiento Notarial, cuando ambos convivientes están de acuerdo.
- 2.- A través de una solicitud judicial ante el Juez de familia, en casos en los que uno de los convivientes no esté de acuerdo, se hayan separado o haya fallecido.

### **2.2.25. Trámite del Reconocimiento de Unión de Hecho en la vía Notarial**

El trámite para el reconocimiento de una unión de hecho ante un notario se realiza de la siguiente manera.

Primero, se presentará una solicitud pidiendo el Reconocimiento de Unión de hecho ante Notario Público, pero este notario debe ser del lugar del domicilio del solicitante. En la solicitud se deberá indicar los datos e información general de cada conviviente; así como señalar la fecha en la que inició la convivencia, y este plazo debe ser de más de dos años de convivencia para su reconocimiento.

Ahora, es muy importante que ambos convivientes deben establecer en la solicitud que están libres de impedimento matrimonial, lo que significa que ninguno tiene vida en común con otro varón o mujer y que la convivencia es pública y notoria.

Se requerirá la declaración de 2 testigos que indiquen conocer a las partes como concubinos por más de 2 años y deberán acompañar las siguientes pruebas:

1. Certificado domiciliario de ambos convivientes.
2. Certificado negativo de unión de hecho de ambos convivientes.
3. Fotografías.
4. Actas de nacimiento y otros documentos que acrediten que la unión de hecho tiene por lo menos dos años continuos.

Posteriormente el notario público extenderá una Escritura Pública de Reconocimiento de la Unión de Hecho entre los convivientes y se extenderán los partes a los Registros Públicos y a la RENIEC para su registro correspondiente.

#### **2.2.26. Negación a reconocer la unión de hecho**

En el supuesto en el que Si uno de los concubinos se negara a reconocer la unión de hecho o hubiera fallecido, el otro concubino puede presentar una demanda de reconocimiento judicial de la unión de hecho ante el juez de familia del último domicilio del concubinato. La demanda debe ser dirigida al otro concubino o a los herederos de este, si hubiera fallecido.

El concubino que presente la demanda debe probar que durante la unión de hecho no existió impedimento matrimonial, el inicio y tiempo de duración de la convivencia y que esta fue pública y notoria. Para ello, debe adjuntar como pruebas los siguientes documentos:

- Documentos en general, actas de nacimiento, certificados domiciliarios, boletas de venta, facturas, partidas registrales, constancias de RUC, testigos, fotografías, videos, correos electrónicos y cualquier otro medio que pruebe la convivencia.

El juez evaluará las pruebas presentadas y decidirá si la unión de hecho existió o no. Si el juez determina que la unión de hecho existió, ordenará que se declare el reconocimiento judicial de la unión de hecho y otorgará los derechos y beneficios que la ley establece para los convivientes.

#### **2.2.27. Consecuencias de una sentencia que declara fundada una unión de hecho**

Si en última instancia el Poder Judicial declarara fundado el Reconocimiento de Unión de Hecho, determinara el tiempo de duración de ésta y la existencia de una sociedad de gananciales y por tanto todos los bienes adquiridos dentro de esa unión de hecho pertenecen a ambos convivientes.

#### **2.2.28. Unión de hecho como mecanismo de defensa en el desalojo por ocupante precario.**

Respecto al desalojo por ocupante precario, la unión de hecho puede ser un medio de defensa si uno de los miembros de la pareja es el titular del contrato de alquiler o propietario de la vivienda, y el otro miembro convive en ella sin haber sido incluido formalmente en el contrato o la propiedad. En tales situaciones, el miembro no titular podría tener el derecho de permanecer en la vivienda debido a la protección que brinda la existencia de una unión de hecho.

En algunos casos, puede ser necesario presentar pruebas y evidencias que demuestren la existencia y estabilidad de la relación, así como la convivencia en la vivienda sujeta al desalojo.

Ahora, la defensa en el desalojo por ocupante precario puede depender de cada caso en particular y de las circunstancias específicas de la convivencia.

En general, la unión de hecho se considera como una relación estable de convivencia, entre dos personas que mantienen una relación de pareja similar al matrimonio, pero sin estar formalmente casados. Para que se reconozca la existencia de una unión de hecho se debe demostrar que existe una relación de convivencia ininterrumpida, de al menos dos años, y que se cumplen con ciertos requisitos legales, como el de tener una vida en común y ayudarse mutuamente.

En este caso, si uno de los miembros de la pareja es el titular del contrato de alquiler o de la propiedad, y el otro miembro convive en la vivienda sin haber sido incluido en el contrato o en la propiedad, es posible que este último miembro tenga derecho a permanecer en la vivienda como consecuencia de la protección que brinda la unión de hecho.

Para hacer valer este derecho, el miembro no titular de la vivienda debe presentar pruebas y evidencias que demuestren la existencia de la unión de hecho y la convivencia en la vivienda. También es importante tener en cuenta que, en algunos casos, se puede recurrir a la vía judicial para solicitar la protección de los derechos de la unión de hecho en el marco del proceso de desalojo.

Para nosotros, la unión de hecho puede ser un mecanismo de defensa en el desalojo por ocupante precario, pero es importante tener en cuenta las particularidades de cada caso y las pruebas necesarias para demostrar la existencia de la relación de convivencia estable.

### **2.2.29. Debido Proceso y tutela jurisdiccional efectiva**

El debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva son dos conceptos fundamentales en el ámbito del derecho, que se encuentran estrechamente relacionados y que tienen como finalidad garantizar el acceso a la justicia y la protección de los derechos de todas las personas.

En cuanto a la noción del debido proceso, este es un principio fundamental del derecho que establece que toda persona tiene derecho a un proceso justo y equitativo en el que se respeten sus derechos y garantías constitucionales. Esto implica que se deben cumplir ciertas formalidades procesales, como la notificación adecuada de las partes, el derecho a la defensa, el derecho a presentar pruebas, entre otros aspectos, para que la decisión final del juez sea justa y se respeten los derechos fundamentales de todas las partes involucradas.

Por su parte, la tutela jurisdiccional efectiva se refiere al derecho que tiene toda persona a acceder a la justicia y obtener una respuesta eficaz por parte de las autoridades judiciales. Esto implica que el sistema judicial debe ser accesible, eficiente e imparcial, y que las decisiones que se tomen deben ser respetuosas de los derechos fundamentales y las garantías constitucionales.

Tanto el debido proceso como la tutela jurisdiccional efectiva están reconocidos en la Constitución Política del Estado y en diversas leyes. El artículo 139, inciso 3 de la Constitución establece que toda persona tiene derecho a un debido proceso y a una tutela jurisdiccional efectiva.

El debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva son fundamentales para garantizar la justicia y la protección de los derechos de todas las personas.

### **2.2.30. Debida motivación a las resoluciones judiciales**

La motivación de las resoluciones judiciales se refiere al conjunto de razonamientos de hecho y derecho que el juez realiza para fundamentar su decisión. Por ejemplo, en ocasiones un juez podría declarar fundada una demanda por daños y perjuicios debido a la compasión que le inspira la precaria situación del demandante. Sin embargo, esta compasión no puede ser considerada como una justificación jurídica válida. En esos casos, solo sería una apariencia de motivación judicial (Castillo, 2004, pág. 335).

El principio de debida motivación es esencial en el derecho y obliga a los jueces y tribunales a explicar de forma clara y precisa los motivos que llevaron a tomar una decisión en un caso judicial. Este principio garantiza la transparencia, imparcialidad y objetividad del proceso judicial, al tiempo que permite que las partes comprendan los fundamentos de la decisión y ejerzan su derecho a impugnarla.

En cuanto a su regulación y reconocimiento de la debida motivación de las resoluciones judiciales, lo encontramos tanto en la Constitución Política del Estado, en la Ley Orgánica del Poder Judicial y en el Código Procesal Civil. En cuanto a la Carta Magna, esta establece en su inciso 5 del artículo 139 que todas las resoluciones judiciales deben estar debidamente motivadas. Mientras que la Ley Orgánica del Poder Judicial dispone que los jueces y tribunales deben fundamentar adecuadamente sus decisiones, explicando las razones jurídicas y fácticas que las sustentan.

El Código Procesal Civil establece que las resoluciones judiciales deben ser claras, precisas y congruentes, y que deben basarse en las normas jurídicas aplicables al caso y en los hechos probados en el proceso. Además, se requiere que las resoluciones judiciales contengan una parte considerativa que explique los fundamentos de la decisión y una parte resolutive que exprese la decisión final.

Es relevante destacar que la debida motivación no implica que el juez o tribunal deba justificar todas las pruebas presentadas o explicar detalladamente cada una de las decisiones tomadas durante el proceso. Lo que se busca es que la resolución final sea razonada y fundada en los hechos y las normas aplicables al caso, permitiendo así que las partes comprendan los fundamentos de la decisión y ejerzan su derecho a impugnarla si lo consideran necesario.

En resumen, la debida motivación de las resoluciones judiciales es un principio fundamental en el derecho peruano, destinado a garantizar la transparencia, imparcialidad y objetividad del proceso judicial. Los jueces y tribunales tienen la responsabilidad de fundamentar adecuadamente sus decisiones, explicando las razones jurídicas y fácticas que las sustentan, para que las partes puedan comprender los fundamentos de la decisión y ejercer su derecho a impugnarla si lo consideran necesario.

#### **2.2.31. Bien propio o bien social de unión de hecho**

El Código Civil establece que los bienes adquiridos por personas en una unión de hecho son considerados como bienes sociales. Esto significa que estos bienes pertenecen a la sociedad de hecho formada por las personas convivientes, y no a cada individuo de manera individual.

Una unión de hecho se refiere a una convivencia estable y efectiva entre dos personas que tienen una relación de pareja, sin haber formalizado un matrimonio. Para que se considere válida, la convivencia debe haber sido ininterrumpida por al menos dos años, o puede establecerse mediante algún vínculo parental, como tener hijos en común.

En cuanto a los bienes propios, el Código Civil define que son aquellos que pertenecen exclusivamente a una de las partes y no forman parte de la sociedad de bienes. Por ejemplo, los bienes que uno de los convivientes poseía antes de iniciar la unión de hecho, así como aquellos que se obtuvieron mediante herencia o donación.

Es importante tener en cuenta que en caso de que la unión de hecho se disuelva, los bienes sociales serán divididos de manera equitativa entre ambas partes, a menos que exista un acuerdo previo que establezca una distribución diferente. Además, si uno de los convivientes fallece, el otro tendrá derecho a una parte de los bienes sociales como herencia, siempre y cuando hayan convivido de manera ininterrumpida por al menos dos años.

La unión de hecho da lugar a una sociedad de bienes, donde los bienes adquiridos durante la convivencia se consideran bienes sociales y se dividen entre ambas partes en caso de disolución de la unión de hecho. Los bienes propios, por otro lado, pertenecen exclusivamente a una de las partes y no forman parte de la sociedad de bienes.

## **2.3. Bases Legales**

### **2.3.1. Constitución Política del Perú:**

**Artículo 70 de la Constitución Política del Perú.** (...) El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. (...).

**Artículo 139°, inciso 1,** que refiere: *“Son Principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 1. La unidad y exclusividad de la función jurisdiccional.”* (Constitución Política del Perú, 29-12-1993)

**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 302 del Código Civil. Bienes de la sociedad de gananciales**

- Son bienes propios de cada cónyuge: 1.- Los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales. 2.- Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquélla. 3.- Los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito. 4.- La indemnización por accidentes o por seguros de vida, de daños personales o de enfermedades, deducidas las primas pagadas con bienes de la sociedad. 5.- Los derechos de autor e inventor. 6.- Los libros, instrumentos y útiles para el ejercicio de la profesión o trabajo, salvo que sean accesorios de una empresa que no tenga la calidad de bien propio. 7.- Las acciones y las participaciones de sociedades que se distribuyan gratuitamente entre los socios por revaluación del patrimonio social, cuando esas acciones o participaciones sean bien propio. 8.- La renta vitalicia a título gratuito y la convenida a título oneroso cuando la contraprestación constituye bien propio. 9.- Los vestidos y objetos de uso personal.

**Artículo 310 del Código Civil. Bienes sociales** - Son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos y productos de todos los bienes propios y de la sociedad y las rentas de los derechos de autor e inventor. También tienen la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en

suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso.

**Artículo 326. Unión de hecho.** La unión de hecho, voluntariamente realizada y mantenida por un varón y una mujer, libres de impedimento matrimonial, para alcanzar finalidades y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio, origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable, siempre que dicha unión haya durado por lo menos dos años continuos.

La posesión constante de estado a partir de fecha aproximada puede probarse con cualquiera de los medios admitidos por la ley procesal, siempre que exista un principio de prueba escrita.

La unión de hecho termina por muerte, ausencia, mutuo acuerdo o decisión unilateral. En este último caso, el juez puede conceder, a elección del abandonado, una cantidad de dinero por concepto de indemnización o una pensión de alimentos, además de los derechos que le correspondan de conformidad con el régimen de sociedad de gananciales.

Tratándose de la unión de hecho que no reúna las condiciones señaladas en este artículo, el interesado tiene expedita, en su caso, la acción de enriquecimiento indebido.

Las uniones de hecho que reúnan las condiciones señaladas en el presente artículo producen, respecto de sus miembros, derechos y deberes sucesorios, similares a los del matrimonio, por lo que las disposiciones contenidas en los artículos 725, 727, 730, 731, 732, 822, 823, 824 y 825 del Código Civil se aplican al integrante sobreviviente de la unión de hecho en los términos en que se aplicarían al cónyuge.

**Artículo 911º. 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 923º. Noción de propiedad.** La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley (Código Civil, 14-11-1984).

**Artículo 979º. Reivindicación y defensa del bien común.** Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley (Código Civil, 14-11-1984).

### 2.3.3. Código Procesal Civil

**Artículo 3.- Regulación de los derechos de acción y contradicción.** Los derechos de acción y contradicción en materia procesal civil no admiten limitación ni restricción para su ejercicio, sin perjuicio de los requisitos procesales previstos en este Código. (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 358.- Requisitos de procedencia de los medios impugnatorios**

El impugnante fundamentará su pedido en el acto procesal en que lo interpone, precisando el agravio y el vicio o error que lo motiva. El impugnante debe adecuar el medio que utiliza al acto procesal que impugna.

**Artículo 546. Procedencia**

Se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos:

- 1.- Alimentos;
- 2.- separación convencional y divorcio ulterior;
- 3.- interdicción;
- 4.- desalojo;
- 5.- interdictos;
- 6.- los que no tienen una vía procedimental propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o, porque debido a la urgencia de tutela jurisdiccional, el Juez considere atendible su empleo;

7.- aquellos cuya estimación patrimonial no sea mayor de cien Unidades de Referencia Procesal; y,

8.- los demás que la ley señale.

**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 con 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.

**Artículo 586. Sujetos activo y pasivo en el desalojo.** Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio.

Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

**Artículo 590. Desalojo accesorio.** 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.

**Artículo 591. Limitación de medios probatorios.** Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, sólo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia, en su caso.

### **2.3.5. Normas externas**

- Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda.
- Ley 30201, Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos.
- Ley 30933 del 24-04-2019, Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con Intervención Notarial.
- Ley N° 29560. Ley que amplía la Ley 26662 Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos y la Ley 26887 Ley General de Sociedades.

### **2.4 Definición de Términos Básicos**

#### **1. Ocupante Precario.**

Un ocupante precario es aquella persona o poseedor que se encuentra en posesión pero no posee un título, es decir, estamos frente a una persona que entra de manera clandestina a la posesión, por ejemplo pueden ser un ladrón o usurpador.

#### **2. Desalojo.**

Desalojo que 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.

#### **3. Falta De Pago.**

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.

#### **4. Unión de hecho**

Es la convivencia libre y voluntaria entre un hombre y una mujer sin impedimento matrimonial, para alcanzar finalidades y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio (Gob.pe, 2022).

#### **5. Bien social**

Se trata de bienes que pertenecen a la sociedad de hecho que conforman las personas convivientes, y no a cada uno de ellos de forma individual.

#### **6. Unión de hecho en el desalojo por ocupante precario**

En el desalojo por ocupante precario, la unión de hecho puede ser un mecanismo de defensa si uno de los miembros de la pareja es el titular del contrato de alquiler o de la propiedad, y el otro miembro convive en la vivienda sin haber sido incluido en el contrato o en la propiedad.

### **2.5. Formulación Del Problema**

La investigación se centra en el uso de la unión de hecho como defensa del demandado en el proceso de desalojo por ocupación precaria. El problema surge cuando una persona que vive en una propiedad sin contar con un contrato formal de arrendamiento o título de propiedad enfrenta un proceso legal de desalojo iniciado por el propietario legítimo.

La unión de hecho se refiere a la convivencia de dos personas en una relación similar al matrimonio, pero sin haber formalizado legalmente su unión. En algunos sistemas jurídicos, esta situación puede otorgar ciertos derechos y protecciones legales a la parte no propietaria en caso de una ruptura o conflicto. Sin embargo, su aplicación en el contexto de un proceso de desalojo por ocupación precaria puede plantear desafíos legales y cuestiones fundamentales. El problema radica en determinar si la existencia de una unión de hecho entre el demandado y el propietario legítimo afecta la validez del proceso de desalojo por ocupación precaria. Se plantean preguntas como: ¿Es posible la unión de hecho como estrategia de defensa de la parte demandada dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria? Para nosotros sí. Además, pueden surgir conflictos relacionados con la duración de la unión de

hecho, la contribución económica y la responsabilidad compartida en relación con la propiedad en disputa. Estos elementos pueden complicar aún más el proceso de desalojo y requerir un análisis legal detallado para determinar los derechos y las responsabilidades de ambas partes involucradas.

La investigación buscará analizar los precedentes legales, las leyes aplicables y los argumentos legales presentados en casos similares para comprender cómo se aborda la unión de hecho como defensa en los procesos de desalojo por ocupación precaria. Se examinarán también las implicaciones éticas y sociales de esta cuestión, así como las posibles soluciones o reformas que podrían plantearse para garantizar un equilibrio justo entre los derechos del propietario y los derechos del demandado en estas situaciones.

#### **2.5.1. Problema General**

¿Es posible la unión de hecho como estrategia de defensa de la parte demandada dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria?

#### **2.5.2. Problemas Específicos**

- A. ¿Se puede analizar y presumir la unión de hecho, aun cuando no existe una declaración judicial que la reconozca?
- B. ¿Demostrar la existencia de una unión de hecho con anterioridad a adquirir un inmueble que se discute en un proceso por desalojo por ocupante precario es suficiente para justificar la posesión de la parte demandada?
- C. ¿Quién resulta competente para analizar la existencia de la unión de hecho en un proceso por desalojo por ocupante precario?

## **2.6 Objetivos**

### **2.6.1 General**

Determinar si es posible la unión de hecho como estrategia de defensa de la parte demandada dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria.

### **2.6.2 Específico**

- a) Explicar si se puede analizar y presumir la unión de hecho, aun cuando no existe una declaración judicial que la reconozca.
- b) Analizar si demostrar si la existencia de una unión de hecho con anterioridad a adquirir un inmueble que se discute en un proceso por desalojo por ocupante precario es suficiente para justificar la posesión de la parte demandada.
- c) Determinar quién resulta competente para analizar la existencia de la unión de hecho en un proceso por desalojo por ocupante precario.

## **2.7 Variable**

### **2.7.1 Independiente**

Desalojo por ocupante precario.

### **2.7.2 Dependiente**

Unión de hecho como defensa del demandado.

## **2.8 Supuestos**

### **2.8.1 General**

Sí es posible la unión de hecho como estrategia de defensa de la parte demandada dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria, solamente en el extremo de determinar la existencia o no de la unión de hecho que señala como defensa la parte demandante.

## 2.8.2 Específico

1. Sí, es posible analizar y presumir la existencia de una unión de hecho, incluso en ausencia de una declaración judicial que la reconozca, ya que no requiere de un acto formal o una ceremonia para su existencia, por lo que en muchos casos no hay un registro formal de la misma.
2. Demostrar si la existencia de una unión de hecho con anterioridad a adquirir un inmueble que se discute en un proceso por desalojo por ocupante precario es suficiente para justificar la posesión de la parte demandada, siempre y cuando esta sea reforzada con medios probatorios que demuestren la relación entre las partes y forma en que ambos habrían adquirido la posesión del inmueble.
3. Resulta competente para para conocer, prima facie, la existencia o no de la unión de hecho que señala como defensa la demandado en el proceso por desalojo por ocupante precario a los Jueces Civiles a fin de valorar las pruebas respectivos para establecer si se cumplen con los requisitos de la unión de hecho pronunciándose solamente en la convicción generada sobre la unión de hecho y no en el análisis profundo de la unión de hecho; y en caso mayor análisis, este mismo podría ser elevado en consulta o por apelación por alguna de las partes a la Sala Civil Superior.

## 2.9. Justificación e importancia

### 2.9.1. Justificación

- **Justificación teórica:** La investigación sobre la unión de hecho como defensa del demandado en el proceso de desalojo por ocupación precaria se justifica teóricamente debido a su relevancia en el ámbito del derecho de familia y el derecho inmobiliario. Explorar cómo se aplica la unión de hecho como defensa en los desalojos por ocupación precaria permitirá comprender cómo el sistema legal aborda las relaciones no formalizadas y protege los derechos de las partes involucradas.
- **Justificación práctica:** La investigación también tiene una relevancia práctica significativa. Los procesos de desalojo por ocupación precaria a

menudo generan conflictos y tensiones entre los propietarios y los ocupantes, y pueden afectar a las personas involucradas en una unión de hecho. Comprender cómo se considera la unión de hecho como defensa puede tener implicaciones prácticas para los tribunales, los propietarios y los ocupantes. Proporcionar una guía clara y coherente sobre cómo se aborda esta cuestión en el sistema legal puede ayudar a garantizar una aplicación justa y equitativa de la ley, proteger los derechos de ambas partes y evitar disputas prolongadas y costosas. Además, la investigación puede contribuir a identificar posibles lagunas o deficiencias en la legislación existente, lo que puede conducir a propuestas de reforma y mejoras en la protección de los derechos de las personas en relaciones de unión de hecho.

- **Justificación metodológica:** La investigación requiere un enfoque metodológico riguroso para abordar el problema de la unión de hecho como defensa en los procesos de desalojo por ocupación precaria. Recopilar y analizar documentos legales relevantes, como leyes, regulaciones y precedentes judiciales, para obtener una comprensión profunda de la legislación existente y las decisiones judiciales relacionadas con la unión de hecho y los desalojos por ocupación precaria.

### **2.9.2. Importancia**

La importancia de esta investigación radica en proteger los derechos de las partes, garantizar la equidad y justicia en los procesos legales, identificar vacíos legales y promover posibles reformas, y tener un impacto social positivo en la protección de las personas en una unión de hecho dentro de los procesos de desalojo por ocupación precaria.

## CAPÍTULO III

### 3.1. METODOLOGÍA

#### 3.1.1. Tipo de investigación

En cuanto al tipo de investigación para el presente trabajo, nosotros consideramos enfocarlo en la investigación **cualitativa**, porque, en palabras de (Hernández, Fernández, & Batista, 2010) la investigación cualitativa se basa en que todo lo relacionado a la recolección, análisis y organización de los datos se realiza de manera conjunta y al mismo tiempo.

Una investigación cualitativa utiliza palabras textos, y dado a que es un trabajo de método de caso jurídico, la presente investigación se basa en el estudio y observación del Expediente N° 05297-2019-0-1801-JR-CI-25 expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

Por último, debemos indicar que esta orientación cualitativa permite a los investigadores obtener un mejor entendimiento de procesos complejos, interacciones sociales o fenómenos culturales, pues recolecta datos de experiencias vividas, emociones o comportamientos y los significados que los individuos les proporcionan.

#### 3.1.2. Nivel de investigación

El nivel de una investigación se refiere al grado de conocimiento que posee el investigador en relación con el problema, hecho o fenómeno a estudiar.

La presente investigación se encuadra en el nivel de investigación **descriptiva**, porque no vamos a manipular ninguna variable. Cabe resaltar que, cuando mencionamos que el nivel de investigación es descriptivo es debido a que el proceso de la recolección de datos va a coadyuvar para poder recopilar o recoger la información necesaria de

una manera autónoma y unida, esto porque cumple una finalidad, que es la de identificar fundamentalmente las características y puntos importantes de las variables.

Se optó por el nivel de investigación descriptivo porque vamos a explicar y describir en profundidad lo que estamos investigando, así recopilaremos la información de manera conjunta y porque no vamos a manipular la variable, y solo vamos a identificar características y ver la interrelación entre ellas.

### **3.1.3. Diseño de investigación**

Un diseño de investigación es el conjunto de métodos y procedimientos utilizados para recopilar y analizar medidas de las variables especificadas en la investigación del problema. Son elegidos por un investigador para combinarlos de una manera razonablemente lógica para que el problema de la investigación sea manejado de manera eficiente.

En cuanto al diseño de la investigación será **no experimental**. Asimismo, (Hernández, Fernández, & Batista, 2010) refiere que cuando señalamos que será no experimental nos referimos a que no habrá una manipulación de las variables, toda vez que nos fundamentaremos en la observación y análisis del contenido recopilado, ya que es objeto de estudio, de esta manera se busca obtener datos y resultados transparentes y naturales.

### **3.2. Muestra**

La muestra de estudio está constituida por el fallo de los Magistrados integrantes de la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima en el Expediente N° 05297-2019-0-1801-JR-CI-25, sobre desalojo por ocupante precario.

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

En el presente trabajo de investigación se utilizarán las siguientes técnicas:

### **3.3.1. Análisis de documentos**

El análisis documental es la operación que consiste en seleccionar las ideas informativamente relevantes de un documento a fin de expresar su contenido sin ambigüedades para recuperar la información en él contenida.

Mediante el análisis documental obtendremos la información sobre el Expediente N° 05297-2019-0-1801-JR-CI-25 expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

### **3.3.2. Fichaje de materiales escritos**

El fichaje es una técnica utilizada especialmente por los investigadores, pues, es un modo de recolectar y almacenar información; por lo que a fin de obtener 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 que se empleará el fichaje.

### **3.4. Procedimiento de recolección de datos**

Para la recolección de datos se realizaron las siguientes actividades:

1. Se analizó el Expediente N° 05297-2019-0-1801-JR-CI-25 expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.
2. Se efectuó la comparación entre los fundamentos de la sentencia objeto de análisis, con otras sentencias emitidas en anteriores procesos semejantes.
3. Posteriormente se efectuó la elaboración de los resultados encontrados.
4. Las recolecciones de datos fueron realizadas por los autores del método de caso.
5. Se efectuó la elaboración de la discusión del presente tema.

6. La información fue procesada haciendo uso de la Constitución Política del Perú vigente (1993), Código Procesal Civil, Código Civil, jurisprudencia, sentencias y el Expediente N° 05297-2019-0-1801- JR-CI-25 expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

### **3.5. Validez y confiabilidad del estudio**

La confiabilidad y validez son constructos inherentes a la investigación desde la perspectiva positivista para otorgarle a los instrumentos y a la información recabada, exactitud y consistencia necesarias para efectuar las generalizaciones de los hallazgos, derivadas del análisis de las variables en estudio. La fiabilidad y la validez son cualidades esenciales que deben tener las pruebas o los instrumentos de carácter científico para la recogida de datos, debido a que garantizan que los resultados que se presentan son merecedores de crédito y confianza.

A fin de aseverar la confiabilidad y credibilidad, minimizar los sesgos y tendencias, y rastrear los datos en su fuente empírica (Hernández, Fernández, & Batista, 2010), se ha insertará el objeto de estudio: el Expediente N° 05297-2019-0-1801-JR-CI-25 expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, el mismo que colocaremos todo el contenido en el Anexo N° 2 del presente Proyecto de Investigación. Asimismo, es necesario resaltar que los instrumentos no serán sometidos a validez y confiabilidad, ello a razón de que se tratan de la Constitución Política del Perú, Sentencias Casatorias, jurisprudencias, la Ley y plenos jurisdiccionales, 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.

### **3.6. Plan de análisis, rigor y ética**

Se trata del procedimiento basado en valores y principios éticos para el análisis y rigor en una investigación, aquí el rigor permite valorar la

aplicación puntual y científica de los métodos de investigación, y de las técnicas de análisis para la obtención y el procesamiento de los datos sin transgredir la ética al realizarlo.

En cuanto al análisis de la información extraída del caso investigado, decidimos realizarlo bajo el cumplimiento del procedimiento anteriormente señalado y revisando Se trata del procedimiento basado en valores y principios éticos para el análisis y rigor en una investigación, aquí el rigor permite valorar la aplicación puntual y científica de los métodos de investigación, y de las técnicas de análisis para la obtención y el procesamiento de los datos sin transgredir la ética al realizarlo tomado como muestra y la jurisprudencia relacionada al tema del desalojo , 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.

Los principios éticos aplicados a la investigación son:

1. Respeto por las personas. Este principio requiere que los sujetos de investigación sean tratados como seres autónomos, permitiéndoles decidir por sí mismos.
2. Beneficencia. En relación con la ética de investigación, la beneficencia significa una obligación a no hacer daño (no maleficencia), minimización del daño y maximización de beneficios. Este principio requiere que exista un análisis de los riesgos y los beneficios de los sujetos, asegurándose que exista una tasa riesgo/beneficio favorable hacia el sujeto de investigación.
3. Justicia. Este principio se refiere a la justicia en la distribución de los sujetos de investigación, de tal manera que el diseño del estudio de investigación permita que las cargas y los beneficios estén compartidos en forma equitativa entre los grupos de sujetos de investigación.

## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS

#### FICHA DE ANALISIS DE DATOS DEL EXPEDIENTE N° 05297-2019-0-1801- JR-CI-25 - LIMA

##### I. DATOS GENERALES:

- 1.1. **DECISIÓN:** REVOCAR LA RES. N° 5 DEL 9.10.2019. INFUNDADA LA DEMANDA DE DESALOJO POROCUPANTE PRECARIO.
- 1.2. **N° DE EXPEDIENTE:** N° 05297-2019-0-1801-JR-CI-25.
- 1.3. **FECHA DE EMISION:** 20 de noviembre del 2019.
- 1.4. **SALA:** Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.
- 1.5. **PRETENSION:** Que el demandado Juan Ramón Salas Rodríguez desaloje el inmueble ubicado en jirón Maipú N ° 682-B Departamento 1102 – 11 piso, del distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima.
- 1.6. **MATERIA:** Desalojo por ocupante precario.
- 1.7. **PARTE DEMANDANTE:** Patricia Verónica Boyer.
- 1.8. **PARTE DEMANDADA:** Juan Ramón Salas Rodríguez.
- 1.9. **OBJETO A RESOLVER:**
  - Determinar la legitimidad activa y pasiva del desalojo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 586 del Código Procesal Civil.
  - Si corresponde analizar la existencia de la unión de hecho que alega el demandado en el proceso por desalojo por ocupante precario interpuesto por la parte demandante.
  - Si el bien propio de la demandante es un bien social adquirido en la Unión de hecho con el demandado.
- 1.10. **FUNDAMENTOS DE LA SALA CIVIL:**

- a) Sí se puede analizar la existencia de la unión de hecho que alega el demandado en el proceso por desalojo por ocupante precario.
- b) Si el bien propio de la demandante es un bien social adquirido en la Unión de hecho con el demandado.

## II. FUNDAMENTOS:

- 2.1. **Dte.** Patricia Verónica Boyer interpuso demanda por desalojo por ocupante precario señalando que el bien inmueble Objeto del desalojo ubicado en jirón Maipú N ° 682- B Departamento 110 2 (Décimo primer piso) Distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima, es bien propio que lo adquirió por préstamo hipotecario del Banco Continental y que sólo en la compraventa habrían participado la entidad bancaria mencionada, El Fondo Mi vivienda y la inmobiliaria denominada “Corporación Sudamericana SAC. La demanda ladirige contra Juan Ramón Salas Rodríguez.
- 2.2. **Ddo.** Juan Ramón Salas Rodríguez
- 2.3. **Resolución N° 05** de fecha 9 de octubre de 2019. Declaró fundada la demanda y ordenó que el demandado, Juan Ramón Salas Rodríguez, cumpla con desocupar y restituir a la demandante el inmueble ubicado en el Jirón Maipú N° 682-B, Departamento 1102 (Décimo Primer piso), distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima.

## III. ANÁLISIS DE FONDO DE LA RESOLUCION

### 3.1. Análisis y pronunciamiento de las causales:

La parte demandada no tiene legitimidad pasiva del desalojo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 586 del Código Procesal Civil, toda vez que el demandado calidad de ocupante precario toda vez que demostró que el bien en elque vivía fue adquirido bajo una unión de hecho con la demandante; y este bien sería no un bien propio, sino un bien social producto de la unión de hecho que el demandado

señaló que se habría pactado con la demandante y que el mismo se encontraba cubriendo los gastos.

### **3.2. Normatividad utilizada.**

- **Artículo 139°, inciso 1 de la Constitución Política del Perú**, que refiere: *“Son Principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) 1. La unidad y exclusividad de la función jurisdiccional.”* (Constitución Política del Perú, 29-12-1993)
- **Artículo 139°, inciso 3 de la Constitución Política del Perú**, 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 de la Constitución Política del Perú**, 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 demero 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 911° del Código Civil. 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 923º del Código Civil. Noción de propiedad.** La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley (Código Civil, 14-11-1984).
- **Artículo 979º del Código Civil. Reivindicación y defensa del bien común.** Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, avisode despedida y las demás que determine la ley (Código Civil, 14-11-1984).
- **Artículo 3 del Código Procesal Civil.- Regulación de los derechos de acción y contradicción.** Los derechos de acción y contradicción en materia procesal civil no admiten limitación ni restricción para su ejercicio, sin perjuicio de los requisitos procesales previstos en este Código. (Código Procesal Civil, 04-03-1992).
- **Artículo 358 del Código Procesal Civil. Requisitos de procedencia de los medios impugnatorios.** El impugnante fundamentará su pedido en el acto procesal en que lo interpone, precisando el agravio y el vicio o error que lo motiva. El impugnante debe adecuar el medio que utiliza al acto procesal que impugna.
- **Artículo 586 del Código Procesal Civil. Sujetos activo y pasivo en el desalojo.** Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio.  
Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.
- **Artículo 590. Desalojo accesorio.** 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.

**IV. PRONUNCIAMIENTO DE LA TERCERA SALA CIVIL:**

**REVOCARON** la Sentencia contenida en la Resolución N° 5, de fecha 9 de octubre de 2019 (fs.275-282), que declara fundada la demanda; en consecuencia, ordena que el demandado Juan Ramón Salas Rodríguez cumpla con desocupar y restituir a la demandante el inmueble ubicado en el jirón Maipú N° 682-B, departamento 1102 (Décimo Primer piso), distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, con costas y costos del proceso; **REFORMANDO** declararon infundada la demanda; **MANDARON** devolver los autos al Juzgado de su procedencia, luego que la presente Resolución quede consentida.

**VOTO SINGULAR: REVOQUE** la sentencia contenida en la resolución N ° 5 de fecha 09 de Octubre del año 2019, que declaró Fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria interpuesta por Patricia Verónica Boyer Camacho en contra de Juan Ramón Salas Rodríguez **REFORMANDOLA** declararon **INFUNDADA** la demanda; con lo demás que contiene

**V. ANALISIS PERSONAL DE LA RESOLUCIÓN**

Teniendo presente que la decisión antes acotada, por los integrantes de la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, **se debió a los siguientes fundamentos:**

En principio, 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.

La demandante Patricia Verónica Boyer interpone su demanda por desalojo por ocupante precario contra su cónyuge Juan Ramón Salas Rodríguez para que este desaloje el bien inmueble en donde vivían, esto es en el Jirón Maipú N° 682-B, Departamento 1102 (Décimo Primer piso), distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de

Lima. La demandante alega en su demanda que es la propietaria de dicho bien, pues se encuentra inscrito a su nombre e indica que el demandado no ha pagado ningún concepto relacionado al inmueble.

En cuanto al demandado, Juan Ramón Salas Rodríguez alega que dicha afirmación no es cierta puesto que se encuentra pagando los conceptos de pagos del impuesto predial, declaración de autoevaluó, arbitrios, de servicios y mantenimiento del inmueble.

Desde nuestro punto de vista, si bien no existía en el caso en concreto una declaración de unión de hecho, debemos tener en cuenta que esta misma se puede presumir siempre y cuando la parte demandada demuestre que se ha encontrado asumiendo los gastos de dicho inmueble.

Por lo que se resuelve revocar la sentencia que declaraba fundada la demanda y que ordenaba al demandado Juan Ramón Salas Rodríguez cumpla con desocupar y restituir a la demandante Patricia Verónica Boyer el inmueble y declara la demanda como Infundada, esto debido a tres motivos: el demandado no tenía la legitimidad pasiva requerido en el desalojo; no tenía la calidad de ocupante precario toda vez que demostró que el bien en el que vivía fue adquirido bajo una unión de hecho con la demandante; y este bien sería no un bien propio, sino un bien social producto de la unión de hecho que el demandado señaló que se habría pactado con la demandante y que el mismo se encontraba cubriendo los gastos.

Analizando el voto singular corroboramos que dicha decisión fue tomada en cuenta conforme lo estipulado en los artículos 302°, 310° y 311° del Código Civil, siendo que en el presente caso, los jueces consideran que sería prematuro pronunciarse sobre la naturaleza del bien inmueble que es objeto del proceso de desalojo, ya que eso correspondería un análisis más profundo que tendría que verlo el Juez de Familia por ser competente para conocer los procesos de Unión de hecho, y no resultando competente para que se pronuncie determine a nivel preliminar a un Juez Civil.

Dicha última posición no la consideramos como nuestra porque encontramos consideraciones inmersas en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil Y Procesal Civil, IV y IX Pleno Casatorio Civil, así como en Casaciones que apoyan a la posición de que se puede determinar y discutir la existencia de una unión de hecho dentro del proceso por desalojo por ocupante precario.

Así mismo, en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil Y Procesal Civil del 2022, en la cuarta ponencia sobre si es posible que se discutan este tipo de procesos de competencia de un Juez de Familia en un proceso de Desalojo que compete a un Juez Civil; obteniendo como resultado una mayoría y aceptación en cuanto a esta posición.

## **CAPÍTULO V**

### **DISCUSIÓN**

#### **5.1. Análisis al Expediente N° 05297-2019-0-1801-JR-CI-25**

##### **5.1.1. Análisis en el caso en concreto**

El presente Expediente en análisis se trata de un proceso de desalojo por ocupante precario interpuesto por la demandante Patricia Verónica Boyer contra el demandado Juan Ramón Salas Rodríguez.

La demandante Patricia Verónica Boyer interpuso demanda por desalojo por ocupante precario señalando que el bien inmueble Objeto del desalojo ubicado en jirón Maipú N° 682- B Departamento 110 2 (Décimo primer piso) Distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima, es bien propio que lo adquirió por préstamo hipotecario del Banco Continental y que sólo en la compraventa habrían participado la entidad bancaria mencionada, El Fondo Mi vivienda y la inmobiliaria denominada “Corporación Sudamericana SAC. La demanda la dirige contra Juan Ramón Salas Rodríguez.

El demandado, Juan Ramón Salas Rodríguez alega que dicha afirmación no es cierta puesto que se encuentra pagando los conceptos de pagos del impuesto predial, declaración de autoevalúo, arbitrios, de servicios y mantenimiento del inmueble.

El Juez emite la Resolución N° 05, de fecha 9 de octubre de 2019, pronunciándose en los fundamentos de la parte demandante y declaró fundada la demanda y ordenó que el demandado, Juan Ramón Salas Rodríguez, cumpla con desocupar y restituir a la demandante el inmueble ubicado en el Jirón Maipú N° 682-B, Departamento 1102 (Décimo Primer piso), distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima.

El demandado no contento con dicha sentencia, interpone su recurso de apelación alegando que no tiene la calidad de precario porque desde

marzo del 2006 ejerce la posesión sobre el inmueble producto de su vínculo matrimonial del 09.05.2008 con la demandante ante la Municipalidad Distrital de Breña y, que producto de dicha unión, procrearon tres hijos; asimismo, indica que Juez que vio el proceso de alimentos que tenía con la demandante no quiso admitir como medio probatorio, demuestra que el vínculo de familiaridad aún se mantiene vigente. Por lo que alega que se habría vulnerado el debido proceso, ya que existe una motivación aparente y ausencia de argumentos y razones del Juez para amparar la demanda.

En el presente caso, la Sala Civil advierte que el demandado señala que no tiene la calidad de precario pues sería la unión de hecho que ha mantenido con la demandante desde el año 1999 que justifica su posesión, y que fue él quien aconsejó a su esposa a adquirir el inmueble mediante un préstamo hipotecario, cuyas cuotas ha venido pagando.

Para la Sala Civil es importante establecer si ambas partes cuentan con la legitimidad pasiva y activa correspondiente en el desalojo.

Es así que analizando la legitimidad activa de la parte demandante y pasiva de la parte demandada, la Sala estableció que la legitimidad activa del desalojo que afirma tener la demandante ha abierto el debate sobre la naturaleza del inmueble, por lo que se debe examinar la legitimidad para obrar pasiva del desalojo. Asimismo, es posible ingresar a evaluar si entre la demandante y el demandado ha existido o no una unión hecho en la época en que se adquirió el inmueble por parte de la primera, en el año 2006.

Estableciendo de esta manera que el demandado no es un poseedor precario y tiene motivos para mantenerse en el inmueble, que sería un bien social y que pertenecería a la unión de hecho originada por la demandante y el demandado entre los años 2000 a 2008, por lo que yano corresponde determinar si la demandante se encuentra legitimada como sujeto activo en el presente proceso de desalojo; contexto por el

que corresponde revocar la sentencia y declarar infundada la demanda interpuesta.

Por lo que la Sala Civil Superior resolvió lo siguiente:

- Revocaron la Sentencia contenida en la Resolución N° 5, de fecha 9 de octubre de 2019 (fs.275-282), que declara fundada la demanda; en consecuencia, ordena que el demandado Juan Ramón Salas Rodríguez cumpla con desocupar y restituir a la demandante el inmueble ubicado en el jirón Maipú N° 682-B, departamento 1102 (Décimo Primer piso), distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, con costas y costos del proceso; reformando declararon infundada la demanda; mandaron devolver los autos al Juzgado de su procedencia, luego que la presente Resolución quede consentida.

#### **5.1.2. Análisis del voto singular**

El voto singular fue del Juez Superior Romero Zumaeta, con el apoyo del Juez Superior Rivera Quispe.

El voto singular de ambos se debe principalmente a determinar si el bien inmueble objeto de análisis en el proceso de desalojo se trataría de un bien propio de la demandante Patricia Verónica Boyer o si se trataría de un bien social adquirido en la unión de hecho de ambas partes.

Todo esto a fin de poder determinar si el demandado Juan Ramón Salas Rodríguez tendría la condición de ocupante precario y así cumplir con la legitimidad pasiva que se requiere en el desalojo por ocupante precario.

Para que se determine eso, se tuvo que examinar los medios probatorios que presentaron ambas partes, siendo que mientras que la demandante habría presentado:

- Copia Certificada de la Partida Registral N° 11908750 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, donde consta el asiento C00002 de

folios 3 a 6 de autos en donde consta que es la única propietaria del referido inmueble.

El demandado presentó:

- Vouchers de todos los pagos del inmueble de folios 50 a 210, que correspondían a los pagos del impuesto predial, declaración de autoevaluó, arbitrios, de servicios y mantenimiento del inmueble a folios 211 a 231.

Por lo que se trataría de alrededor de 130 folios en los que demostraría el demandado que se encuentra asumiendo los pagos sobre el inmueble que está siendo objeto de análisis.

A criterio, los jueces resolvieron que es apresurado determinar si el demandado ostenta o no título alguno para ocupar el referido inmueble, pues no se puede dilucidar en el presente proceso la naturaleza del bien inmueble objeto de análisis, toda vez que esto corresponde que se determine con mayor análisis y medios probatorios ante un juzgado competente de los procesos de Familia.

Por lo que el voto singular es que se revoque la sentencia contenida en la resolución N ° 5 de fecha 09 de Octubre del año 2019, la misma que habría declarado fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria interpuesta por Patricia Verónica Boyer Camacho en contra de Juan Ramón Salas Rodríguez y al reformarla decidieron declararla infundada.

## **5.2. La unión de hecho en el desalojo por ocupante precario**

La unión de hecho es una figura legal que se refiere a una relación de pareja estable, en la que dos personas conviven y mantienen una relación similar al matrimonio, pero sin haber contraído matrimonio formalmente. En algunos países, la unión de hecho se equipara legalmente al matrimonio, lo que significa que los miembros de la unión de hecho tienen los mismos derechos y obligaciones que los cónyuges casados.

Nuestro presente trabajo se trata de analizar el Expediente N° 05297-2019-0-1801-JR-CI-25 expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

A lo que surgió la pregunta objeto de problema general en nuestra investigación y la cual es: **¿Es posible la unión de hecho como estrategia de defensa de la parte demandada dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria?**

Para responder dicha posición es necesario tomar en cuenta lo establecido por el **Pleno jurisdiccional de Familia del año 1998 (Acuerdo N°8)**, en dicho Pleno se estableció que la prueba que acredite la existencia de la convivencia se puede actuar dentro de un mismo proceso en el que se ejercita; así por citar un ejemplo, en las pretensiones de alimentos o indemnización por ruptura unilateral de la relación, sin necesidad de contar con un previo reconocimiento judicial. Con mayor razón en un proceso sumarísimo de desalojo por ocupación precaria (Pleno jurisdiccional de Familia del año 1998 (Acuerdo N°8), 1998).

Dicho criterio fue tomado en cuenta en el (Pleno Jurisdiccional Nacional Civil Y Procesal Civil, 2022) toda vez que en el proceso de desalojo, la parte demandada sí puede oponer válidamente su defensa, en la unión de hecho sostenida con la parte demandante, por ser un proceso plenario, donde el derecho en disputa no es la propiedad sino el derecho a poseer.

Por lo que sí es posible la unión de hecho como estrategia de defensa de la parte demandada dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria, solamente en el extremo de determinar la existencia o no de la unión de hecho que señala como defensa la parte demandante.

En el presente trabajo de investigación también se discuten los siguientes puntos:

Como segundo punto: **¿Se puede analizar y presumir la unión de hecho, aun cuando no existe una declaración judicial que la reconozca?**

A nuestro criterio es posible analizar y presumir la existencia de una unión de hecho, aun cuando no hay una declaración judicial que la reconozca, pues la unión de hecho es una forma de convivencia que se da entre dos personas que, sin estar casadas, mantienen una relación estable y permanente, con el propósito de vivir juntos, formar una familia y compartir su vida.

A diferencia del matrimonio, la unión de hecho no requiere de un acto formal o una ceremonia para su existencia, por lo que en muchos casos no hay un registro formal de la misma. En este sentido, para determinar la existencia de una unión de hecho, se pueden tener en cuenta diferentes elementos como la convivencia bajo un mismo techo, la duración de la relación, el mantenimiento de una vida en común, la existencia de hijos en común, la contribución económica y el apoyo mutuo, entre otros.

La jurisprudencia peruana ha establecido que para presumir la existencia de una unión de hecho, se deben valorar los elementos que indiquen la existencia de una convivencia estable y duradera, y que permitan inferir la intención de las partes de mantener una relación de pareja. De esta manera, aunque no exista una declaración judicial que reconozca la unión de hecho, se pueden valorar otros medios probatorios para inferir su existencia

Como tercer punto de discusión, está en analizar **¿Demostrar la existencia de una unión de hecho con anterioridad a adquirir un inmueble que se discute en un proceso por desalojo por ocupante precario es suficiente para justificar la posesión de la parte demandada?**

En cuanto a este punto de discusión, la existencia de una unión de hecho con anterioridad a adquirir un inmueble que se discute en un proceso por desalojo por ocupante precario no es necesariamente suficiente para justificar la posesión de la parte demandada, pero sería suficiente si es que se acompaña con medios probatorios que demuestren la relación entre las partes y forma en que ambos habrían adquirido la posesión del inmueble.

En general, el hecho de tener una relación de convivencia o una unión de hecho no otorga por sí solo ningún derecho a la posesión de un inmueble. Si la parte demandada no es el propietario legítimo del inmueble en cuestión y no tiene ningún otro derecho legal que le permita ocuparlo, entonces la posesión de la parte demandada puede ser considerada ilegal.

Sin embargo, en algunos casos, la existencia de una relación de convivencia o una unión de hecho puede ser relevante para determinar la naturaleza de la relación entre las partes y la forma en que se adquirió la posesión del inmueble. Por ejemplo, si la parte demandada y el propietario del inmueble vivieron juntos en el mismo inmueble durante un período prolongado de tiempo y compartieron gastos, es posible que se pueda argumentar que existió un acuerdo implícito para permitir la ocupación del inmueble. En tales casos, la parte demandada podría tener ciertos derechos a la posesión del inmueble en virtud de este acuerdo. Y de esta manera se demostraría que la parte demandada tiene una protección en cuanto al proceso por desalojo precario, ya que no tendría la condición por ocupante precario, y por ende no tendría la legitimidad pasiva que se necesita para configurarse el desalojo por ocupante precario.

Eso es precisamente lo que ocurre en el Expediente N° 05297-2019-0- 1801-JR-CI-25 expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que trata sobre una pareja en el cual, la demandante Patricia Verónica Boyer demanda por desalojo por ocupación precaria, a sucónyuge, quien vendría a ser el demandado en el presente proceso. La razón por la que la demandante solicita que su cónyuge desaloje el bien, es porque alega que el bien inmueble ubicado en jirón Maipú N ° 682- B Departamento 1102 – 11 piso, del distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima, es bien propio que lo adquirió por préstamo hipotecario del Banco Continental y que sólo en la compraventa habrían participado la entidad bancaria mencionada, El Fondo Mi vivienda y la inmobiliaria denominada "Corporación Sudamericana SAC.

Es decir acredita que ella es la que adquirió el bien inmueble, que tiene título y que se encuentra inscrito, por lo que indica que ella tiene la legitimidad activa para poder demandar el desalojo de su cónyuge ya que señala que él no tiene título sobre dicho inmueble y que no paga ningún concepto y el demandado ya hizo su vida con otra persona y tiene un hijo con dicha persona.

Por su parte, el demandado y cónyuge de la actora, ha señalado en su escrito de contestación de la demanda que él viene cancelando con sus ingresos las cuotas del referido inmueble, esto son: pagos del impuesto predial, declaración de autoevaluó, arbitrios, de servicios y mantenimiento del inmueble.

Desde nuestro punto de vista, si bien no existía en el caso en concreto una declaración de unión de hecho, debemos tener en cuenta que esta misma se puede presumir siempre y cuando la parte demandada demuestre que se ha encontrado asumiendo los gastos de dicho inmueble.

Como cuarto y último punto de discusión, está en determinar **¿Quién resulta competente para analizar la existencia de la unión de hecho en un proceso por desalojo por ocupante precario?**

Con respecto a este punto debemos indicar que los Jueces de Familia son competentes para conocer los procesos por unión de hecho y los Jueces Civiles resultan competentes para conocer los procesos por desalojo, según lo establece nuestro Código Civil y Procesal Civil.

Asimismo, rescatamos la posición que establece nuestro Expediente en análisis, pues indica que resultarían competentes para conocer los casos por desalojo por ocupante precario en los que se discuta la unión de hecho, la Sala Civil Superior. Esto tomando en cuenta lo que nos establece la (Casación N° 1643-2017-LIMA, 2018)

De manera preliminar entonces los jueces civiles tienen competencia en procesos de desalojo de inmuebles por falta de pago, incumplimiento de contrato o vencimiento de plazo contractual.

De acuerdo con el Código Procesal Civil peruano, los procesos de desalojo deben ser tramitados ante los jueces civiles del lugar donde se encuentra ubicado el inmueble objeto del proceso. Además, los jueces civiles tienen la facultad de dictar medidas cautelares para proteger el derecho del demandante mientras se desarrolla el proceso de desalojo.

Es importante mencionar que, en algunos casos específicos, como en procesos de desalojo de inmuebles que se encuentran dentro de un proceso penal o en casos de desalojo de terrenos sujetos a reforma agraria, la competencia podría ser de un juez especializado en la materia.

En cuanto a los Jueces De Familia, estos tienen competencia en procesos de unión de hecho, los cuales son los procesos en los que se busca la declaración judicial de la existencia de una relación de convivencia more uxorio (como si fueran esposos) entre dos personas, sin estar casadas.

En los procesos de unión de hecho, los jueces de familia tienen la competencia de conocer y resolver sobre la declaración de existencia de la unión de hecho, así como de los efectos jurídicos que se derivan de la misma, como son la división de bienes, la pensión alimenticia y la tenencia de los hijos, entre otros.

Para nuestra opinión, estamos de acuerdo con que resulta competente para para conocer, prima facie, la existencia o no de la unión de hecho que señala como defensa la demandado en el proceso por desalojo por ocupante precario a los Jueces Civiles a fin de valorar las pruebas respectivos para establecer si se cumplen con los requisitos de la unión de hecho pronunciándose solamente en la convicción generada sobre la unión de hecho y no en el análisis profundo de la unión de hecho; y en caso mayor análisis, este mismo podría ser elevado en consulta o por apelación por alguna de las partes a la Sala Civil Superior

Por último consideramos que en un proceso de desalojo en donde se acreditó que el bien social es fruto de una unión de hecho, y existe un conflicto de intereses entre la parte demandante y demandada en ocupar dicho bien inmueble, el Órgano Jurisdiccional competente podrá emitir su fallo dividiendo aquel dicho bien en partes iguales a fin de no perjudicar el derecho de la otra, de esta manera no dejará desamparado a ninguno y continuará administrando justicia, ello teniendo en cuenta las posiciones del Pleno Jurisdiccional del 2022 y de 1998, así como de los IV y IX Plenos Casatorios Civiles.

## CAPÍTULO VI

### CONCLUSIONES

Tras analizar exhaustivamente nuestra investigación, concluimos en los siguientes extremos:

1. La Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima analiza en el Expediente N° 05297-2019-0-1801-JR-CI-25 si existe la posibilidad de que en un proceso de desalojo de competencia de un Juez Civil se puede analizar la existencia de una unión de hecho de competencia de un Juez de Familia; siendo que concluyen que sí es posible discutir como estrategia de defensa (artículo 139.14 Const.) de la parte demandada dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria.
2. Estamos de acuerdo con la posición que adopta la Sala Civil, ya que el analizar la posible existencia de la unión de hecho dentro de un proceso de desalojo dilucidaría:
  1. Si el bien en litigio es un bien propio o social,
  2. Si el demandado tiene la calidad de ocupante precario o no, y
  3. Si se cumple con el requisito de legitimidad pasiva del demandado o no;

Es decir, se esclarecería si realmente estamos frente a un caso de desalojo iniciado por quien formalmente es la esposa, contra quien formalmente es el esposo o no, y mediante a la atención y pronunciamiento sobre los fundamentos de la unión de hecho que alegue alguna de las partes se establecería: si hubo o no la unión de hecho; si se celebró el matrimonio, procreó hijos y adquirió el bien en litigio dentro de la unión de hecho. También se puede también confirmar o no – y lo que se da el presente caso –si el préstamo hipotecario que seempleó para adquirir la propiedad (hoy bien en litigio) fue producto de un acuerdo de ambas partes, el cual solo se puso a nombre de uno y los pagos fueron abonados por la otra parte, en busca del sueño de una casa suya para formar una familia.

3. La Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima al resolver el presente caso, respeta y cumple con la observancia del debido proceso, regulado en el artículo 139, 3 de la Carta Magna. Concordamos con la Sala cuando señala que el Poder Judicial es uno solo, bajo el principio de la unidad regulado en el Artículo 139.1 de nuestra Constitución Política del Perú, indicando que la delegación de competencias tiene como fin el optimizar la labor jurisdiccional por los diversos órganos jurisdiccionales, por lo que nada imposibilitaría que en un proceso de desalojo de competencia de un Juez Civil pueda analizarse la existencia de una unión de hecho que netamente es de competencia del Juez de Familia, ya que lo que se busca es resolver las controversias planteadas por las partes, a fin de dejar de administrar justicia y respetar las garantías del proceso civil, como lo son el derecho a la defensa y la observancia del debido proceso, por lo que al “cerrarse” o limitar su pronunciamiento solamente en hechos que corresponde al proceso de desalojo y apartándose de los fundamentos de alguna de las partes que refiera y acredite que existe una unión de hecho, resultaría un perjuicio para dicha optimización que se busca lograr.
4. En el Expediente N° 05297-2019-0-1801-JR-CI-25 expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, se resuelve revocar la sentencia que declaraba fundada la demanda y que ordenaba al demandado Juan Ramón Salas Rodríguez cumpla con desocupar y restituir a la demandante Patricia Verónica Boyer el inmueble y declara la demanda como Infundada, esto debido a tres motivos: el demandado no tenía la legitimidad pasiva requerido en el desalojo; no tenía la calidad de ocupante precario toda vez que demostró que el bien en el que vivía fue adquirido bajo una unión de hecho con la demandante; y este bien sería no un bien propio, sino un bien social producto de la unión de hecho que el demandado señaló que se habría pactado con la demandante y que el mismo se encontraba cubriendo los gastos.
5. En un proceso por desalojo por ocupante precario, es posible discutir la unión de hecho como estrategia de defensa de la parte demandada, solamente en el extremo de determinar la existencia o no de la unión de

hecho que señala como defensa la parte demandante. Aquí la parte demandada tiene que demostrar (carga de la prueba) que dicho bien pertenece a la unión de hecho, acreditando con medios probatorios la relación entre las partes y forma en que ambos habrían adquirido la posesión del inmueble y que además se encuentra compartiendo gastos o asumiendo de forma total dichos gastos del inmueble, objeto de desalojo. En el presente caso, el demandado mantuvo una unión de hecho con la demandante desde el año 1997 que justifica su posesión y que el mismo aconsejó a su esposa (se casan el 2006) de adquirir la propiedad (bien inmueble) mediante un préstamo hipotecario, cuya cuotas el demandado ha ido pagando; asimismo, el demandado había concertado con la demandante que el bien inmueble solo estaría a nombre de la demandante.

6. Sí se puede analizar y presumir la existencia de una unión de hecho, incluso en ausencia de una declaración judicial que la reconozca. La jurisprudencia peruana ha establecido que para presumir la existencia de una unión de hecho, se deben valorar los elementos que indiquen la existencia de una convivencia estable y duradera, y que permitan inferir la intención de las partes de mantener una relación de pareja. Así, aunque no exista una declaración judicial que reconozca la unión de hecho, se pueden valorar otros medios probatorios para inferir su existencia.
7. La existencia de una unión de hecho con anterioridad a adquirir un inmueble que se discute en un proceso por desalojo por ocupante precario es suficiente para justificar la posesión de la parte demandada, siempre y cuando esta sea reforzada con medios probatorios que demuestren la relación entre las partes y forma en que ambos habrían adquirido la posesión del inmueble, ya que el hecho de tener una relación de convivencia o una unión de hecho no otorga por sí solo ningún derecho a la posesión de un inmueble. Por lo que debe ser acreditado conjuntamente con la relación entre las partes y la forma en que se adquirió la posesión del inmueble, por ejemplo que hayan compartido el inmueble y gastos, mediante un acuerdo implícito para

permitir la ocupación del inmueble. Se concluye que si el demandado puede demostrar de manera convincente la existencia de una unión de hecho válida con el demandante, esto podría tener implicaciones legales significativas en un proceso de desalojo. Por ejemplo, podría permitirle alegar derechos de propiedad o derechos de habitación en la propiedad en disputa.

8. Concluimos que bajo el principio de la unidad, los Jueces Civiles podrían estarían facultados para analizar la existencia de la unión de hecho en un proceso por desalojo por ocupante precario, a fin de valorar las pruebas respectivas para establecer si se cumplen con los requisitos de la unión de hecho pronunciándose solamente en la convicción generada sobre la unión de hecho y no en el análisis profundo de la unión de hecho; y en caso mayor análisis, este mismo podría ser elevado en consulta o por apelación por alguna de las partes a la Sala Civil Superior.
9. Los procesos sumarísimos son caracterizados por ser procesos plenarios rápidos, por lo que significa que es permitido que las alegaciones de las partes se sometan a un órgano jurisdiccional con toda la amplitud el conflicto que les separa, en consecuencia, no existe restricciones con el objeto de la prueba, conllevando a que el Juez no tenga una limitación para poder pronunciarse resolviendo el conflicto; aunado a ellos acotamos que el juez no puede dejar de administrar justicia y que el juez conoce de derecho, por lo que es posible que un Juez Civil dentro de un proceso de desalojo pueda pronunciarse sobre la unión de hecho de competencia de un Juez de Familia.
10. Se concluye que se debe ampliar las facultades a los Jueces Civiles a fin de que estos puedan pronunciarse sobre la existencia de una unión de hecho dentro de los casos de desalojo; esto implica que el Juez Civil podría examinar el caso, revisar y analizar las pruebas presentadas por la parte que alega la unión de hecho y que se pueda pronunciar sobre ella a fin de dilucidar si cumple o no el proceso de desalojo con la legitimidad activa y pasiva de las partes. De esta manera se estaría

respetando el derecho a la defensa, principio de la unidad y observancia al debido proceso.

11. Las consecuencias de otorgar las facultades del Juez Civil para se pronuncie sobre la existencia de una unión de hecho dentro de un proceso de desalojo, permitiría optimizar la labor jurisdiccional por los diversos órganos jurisdiccionales, una mayor celeridad procesal e incluso la disminución de la carga procesal tanto en primera instancia como en segunda instancia; y así evitar que pase mucho tiempo en resolver en primera instancia si el juez es o no competente, ya que vemos en muchos procesos que se prolonga el tiempo cuando en primera instancia se resuelve que el juez no es competente y se pasa a la Sala Civil.

## CAPÍTULO VII

### RECOMENDACIONES

1. Recomendamos que se especifique en algún apartado de los artículos que regulan el Proceso de Desalojo en el Código Procesal Civil que se establezca que ante la presencia de un caso en el que se deba determinar la existencia de la unión de hecho en un proceso de desalojo, los Jueces Civiles tengan la facultad para poder pronunciarse sobre la existencia de dicha unión de hecho, esto tomando en cuenta el artículo 139 inciso 1 de la Constitución Política del Perú que regula el principio de la Unidad, en el que se interpreta que el Poder Judicial es uno solo y que la división de las competencias es con fines de optimizar las labores jurisdiccionales; toda vez que a la actualidad no encontramos en nuestro Código Civil dicha permisibilidad en estos casos.
2. Modificar el artículo 585 del Código Procesal Civil para agregar un párrafo faculte a los Jueces Civiles para que en los casos de desalojo en los cuales se discuta la existencia de una unión de hecho como defensa de la parte demandada, estos puedan pronunciarse a pesar de que los competentes son los Jueces de Familia. Esto a fin de que estos casos ya no tengan que irse hasta la Sala Civil Superior, los que demandan tiempo y representan una carga procesal adicional para resolver; por lo que resultaría factible que al ampliar la facultad para que así los Jueces Civiles puedan resolver la controversia; y en casos excepcionales se eleven en consulta al Superior para examine el caso en concreto.
3. El Órgano Jurisdiccional, representado por los jueces encargados de impartir justicia, no solo tiene la responsabilidad de establecer criterios uniformes a nivel nacional, sino también está obligado a ejercer su poder legislativo y sugerir al Poder Legislativo la modificación de los dispositivos legales que regulan instituciones jurídicas contrariando su naturaleza misma, en perjuicio de los ciudadanos.

4. Recomendamos que se debe hacer de conocimiento e incluir disposiciones que promuevan la divulgación precisa y clara de la interpretación y dimensión de la norma. La interpretación de la norma es crucial para su correcta aplicación y comprensión. En muchos casos, la falta de claridad en cuanto a la dimensión de la norma puede acarrear a contradicciones entre los magistrados, por lo que una solidificación en cuanto a los criterios e interpretación de la norma favorece al cumplimiento y respeto a las garantías procesales de las partes dentro de un proceso civil.
  
5. Recomendar que cuando, en un proceso de desalojo en donde se acreditó que el bien social es fruto de una unión de hecho, y existe un conflicto de intereses entre la parte demandante y demandada en ocupar dicho bien inmueble, el Órgano Jurisdiccional competente podrá emitir su fallo dividiendo aquel dicho bien en partes iguales a fin de no perjudicar el derecho de la otra, de esta manera no dejará desamparado a ninguno y continuará administrando justicia.

## CAPÍTULO VIII

### BIBLIOGRAFÍA

- Pleno jurisdiccional de Familia del año 1998 (Acuerdo N°8) (Centro de Investigaciones Judiciales; Revista Virtual “El Magistrado” 1998).
- Casación N° 202-2000-Lima (30 de 08 de 2000).
- Casación N° 2373- 2000-Lima (02 de 01 de 2001).
- Casación N° 2129-2017 – Lima Norte (Sala Civil Permanente de la Corte Suprema De Justicia De La República 19 de 10 de 2017).
- Casación 244-2017, Lima (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República 28 de 09 de 2018).
- Casación N° 1643-2017-LIMA (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República 02 de 07 de 2018).
- Expediente N° 02731-2015-0-1801-JR-CI-15 (Tercera Sala Civil de la Corte Superior De Justicia De Lima 18 de 07 de 2019).
- Alsina, H. (1963). Tratado teórico práctico de derecho procesal civil y comercail. En M. Ledesma, *Guia 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.
- Casación 2195-2011, Ucayali. (13 de 08 de 2012). *IV Pleno Casatorio Civil: Desalojo por ocupación precaria*. Obtenido de lpderecho.pe: <https://lpderecho.pe/iv-pleno-casatorio-civil-desalojo-ocupacion-precaria/>
- Casación 4442-2015, Moquegua. (18 de 01 de 2017). *IX Pleno Casatorio Civil: Juez puede declarar de oficio la nulidad manifiesta de un negocio jurídico* . Obtenido de lpderecho.pe: <https://lpderecho.pe/ix-pleno-casatorio-civil-juez-puede-declarar-de-oficio-la-nulidad-manifiesta-de-un-negocio-juridico/#:~:text=Jurisprudencia->

,IX%20Pleno%20Casatorio%20Civil%3A%20Juez%20puede%20declarar  
%20de%20oficio%20la,Casaci%C3%B3n%204442%2D2015%2C

- 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.
- 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. (29-12-1993). Lima: Diario Oficial «El Peruano».
- Gob.pe. (13 de 02 de 2022). *¿Convives? Así puedes inscribir tu unión de hecho y garantizar tus derechos como conviviente*. Obtenido de <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/noticias/583283-convives-asi-puedes-inscribir-tu-union-de-hecho-y-garantizar-tus-derechos-como-conviviente>
- 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.
- 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.

- 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.
- 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.
- Muñoz, L. (1953). Estudio de las acciones de condena de futuro en el derecho mexicano. En M. Ledesma, *Guía total de procesos civil de consulta rápida para el abogado litigante*. Mexico: Escuela libre de Derecho.
- Palacio, L. E. (1990). *Derecho Procesal Civil* (tercera reimpresión ed., Vol. VI). Buenos Aires, Argentina: Abeledo Perrot.
- Pasco Arauco, A. (03-11-2015). (Artículo) *Cuando el amor se acaba: el desalojo contra y entre convivientes*. Lima, Perú: La Ley; El ángulo legal de la noticia.
- Pietro, L. (1983). *Derecho procesal civil* (tercera ed., Vol. 2). Madrid, España: Tecnos.
- Pleno Jurisdiccional Nacional Civil Y Procesal Civil. (28 de 04 de 2022). *Tema 4: Proceso de desalojo: parte demandada sí puede oponer su defensa en la unión de hecho sostenida con la parte demandante*. Obtenido de Consejo Ejecutivo del Poder Judicial: <https://lpderecho.pe/proceso-desalojo-parte-demandada-si-puede-oponer-su-defensa-en-union-de-hecho-con-parte-demandante-pleno-nacional-civil-2022/>

- Reimundín, R. (1957). Derecho Procesal Civil. En M. Ledesma, *Guía total de procesos civil de consulta rápida para el abogado litigante*. Buenos Aires: Viracocha.
- Sánchez Marín, A. G., & Huamán García, E. R. (2018). *El desalojo por ocupante precario, tramitado como proceso sumarísimo, resulta ineficaz*. Lima, Perú: Universidad Privada San Juan Bautista.
- Villena, P. (2022). *Unión de Hecho*. Obtenido de <https://villenaabogados.com/areas/union-de-hecho/>
- Zeña Carretero, M. E. (2020). *(Tesis) La posibilidad de discutir la unión de hecho como título posesorio en el proceso de desalojo por ocupación precaria*. Chiclayo, Perú: Universidad San Martín de Porres.

## ANEXOS

### ANEXO 01. MATRIZ DE CONSISTENCIA.

**Título de Proyecto: “LA UNION DE HECHO COMO DEFENSA DEL DEMANDADO DENTRO DEL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA –EXPEDIENTE N° 5297 – 2019-0-1801-JR-CI-25”.**

I. Problemas	II. Objetivos	III. Hipótesis	V. Variables e indicadores	V. Metodología
<p><b>Problema General.</b></p> <p>□ ¿Es posible la unión de hecho como estrategia de defensa de la parte demandada dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria?</p> <p><b>Problemas Específicos.</b></p>	<p><b>Objetivo General.</b></p> <p>□ Determinar si es posible la unión de hecho como estrategia de defensa de la parte demandada dentro de un proceso de desalojo por ocupación precario.</p> <p><b>Objetivos Específicos.</b></p>	<p><b>Hipótesis General</b></p> <p>□ Si es posible la unión de hecho como estrategia de defensa de la parte demandada dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria, solamente en el extremo de determinar la existencia o no de la unión de hecho que señala como defensa la parte demandante.</p>	<p><b>Variable Independiente.</b></p> <p>X: Desalojo por ocupante precario.</p> <p><b>Variable Dependiente.</b></p> <p>Y: Unión de hecho como defensa del demandado.</p>	<p><b>Tipo de Investigación.</b></p> <p>Cualitativa.</p> <p><b>Nivel de investigación</b></p> <p>Descriptivo.</p> <p><b>Diseño de la Investigación:</b></p> <p>No experimental.</p> <p><b>Muestra.</b></p> <p>- Expediente N° 05297-2019-0-1801-JR-CI-25 de la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de</p>

<p>- ¿Se puede analizar y presumir la unión de hecho, aun cuando no existe una declaración judicial que la reconozca?</p> <p>- ¿Demostrar la existencia de una unión de hecho con anterioridad a adquirir un inmueble que se discute en un proceso por desalojo por ocupante precario es suficiente para justificar la posesión de la parte demandada?</p>	<p>□ Explicar si se puede analizar y presumir la unión de hecho, aun cuando no existe una declaración judicial que la reconozca.</p> <p>□ Analizar si demostrar si la existencia de una unión de hecho con anterioridad a adquirir un inmueble que se discute en un proceso por desalojo por ocupante precario es suficiente para justificar la posesión de la parte demandada.</p>	<p><b>Hipótesis específicas</b></p> <p>□ Sí, es posible analizar y presumir la existencia de una unión de hecho, incluso en ausencia de una declaración judicial que la reconozca, ya que no requiere de un acto formal o una ceremonia para su existencia, por lo que en muchos casos no hay un registro formal de la misma.</p> <p>□ Demostrar si la existencia de una unión de hecho con anterioridad a adquirir un inmueble que se discute en un proceso por desalojo por ocupante precario es suficiente para</p>		<p>Justicia de Lima.</p> <p><b>Técnica de recolección de datos:</b></p> <p>- Análisis documental.</p> <p><b>Instrumento de recolección de datos:</b></p> <p>- Expediente.</p>
--	---	--	--	---

<p>– ¿Quién resulta competente para analizar la existencia de la unión de hecho en un proceso por desalojo por ocupante precario?</p>	<p>□ Determinar quién resulta competente para analizar la existencia de la unión de hecho en un proceso por desalojo por ocupante precario.</p>	<p>justificar la posesión de la parte demandada, siempre y cuando esta sea reforzada con medios probatorios que demuestren la relación entre las partes y forma en que ambos habrían adquirido la posesión del inmueble.</p> <p>□ Resulta competente para para conocer, prima facie, la existencia o no de la unión de hecho que señala como defensa la demandado la Sala Civil Superior.</p>		
---	---	---	--	--

**ANEXO 02. EXPEDIENTE N° 05297-2019-0-1801-JR-CI-25**

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA**

**TERCERA SALA CIVIL**

**EXP N° 05297-2019-0-1801-JR-CI-25**

**(Ref. Exp. Sala N° 01143-2019-0)**

**RESOLUCIÓN N° 02**

Lima, veinte de noviembre de dos mil diecinueve

**VISTOS**

Interviene como ponente el señor Juez Superior Solís Macedo con el voto singular de la Juez Superior Romero Zumaeta, al cual se adhiere el Juez Superior Rivera Quispe. Emitido los informes orales por los abogados concurrentes en la Audiencia Pública y, oído a la parte demandada en este acto.

**I. SENTENCIA APELADA**

El Juez al emitir la Resolución N° 05, de fecha 9 de octubre de 2019 (fs.275-282), ha hecho suya la teoría del caso de la parte demandante al declarar fundada la demanda y ordenar que el demandado, Juan Ramón Salas Rodríguez, cumpla con desocupar y restituir a la demandante el inmueble ubicado en el Jirón Maipú N° 682-B, Departamento 1102 (Décimo Primer piso), distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima.

**II. DESCRIPCIÓN DE LOS AGRAVIOS**

El demandado interpone recurso de apelación (fs.290-292), señalando, básicamente, los siguientes agravios:

a. No tiene la calidad de precario dado que desde marzo del año 2006 viene ejerciendo la posesión sobre el inmueble producto de su vínculo matrimonial ocurrido el 09 de mayo de 2008 con la demandante ante la Municipalidad Distrital de Breña y, que producto de dicha unión, procrearon tres (03) hijos.

b. El proceso de alimentos iniciado por la demandante, que el Juez no quiso admitir como medio probatorio, demuestra que el vínculo de familiaridad aún se mantiene vigente.

c. Se ha transgredido el derecho al debido proceso, pues existe una motivación aparente, por manifiesta ausencia de argumentos y razones del Juez para amparar la demanda.

### **III. CONSIDERACIÓN PREVIA, RESPECTO A INCIDENTES OCURRIDOS EN LA VISTA DE LA CAUSA**

En la audiencia pública el abogado de la parte demandante solicitó que se declare la nulidad del concesorio de apelación al no señalarse vicios o errores de la Sentencia. Al respecto este Colegiado considera que dicho pedido, debe ser desestimado, porque se aprecia del recurso de apelación respectivo (fs. 290 a 292), los agravios correspondientes, los cuales han sido oralizados por el abogado de la parte demandada [apelante] y sobre los cuales se ha originado el debate respectivo. En ese sentido, al haberse cumplido lo previsto por el artículo 358 del Código Procesal Civil, se declara improcedente la nulidad formulada por el abogado de la demandante.

### **IV. TEORÍA DEL CASO DEL DEMANDANTE**

#### **4.1 Teoría de los hechos (fs. 25 a 30)**

a. La demandante alega que mediante escritura pública de fecha 28 de enero de 2006 compró el inmueble ubicado en Jirón Maipú N° 6 82-B, Departamento 1102 (Décimo Primer piso), distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima [en adelante el inmueble], cuando tenía la condición de soltera y había procreado a su menor hija Ariana Salas Boyer, nacida el 22/03/00, fruto de la relación extramatrimonial, no convivencial, con el demandado. Inmueble que pagó gracias a un préstamo con garantía hipotecaria del Banco Continental, donde asumió el pago de la cuota inicial y las cuotas pactadas.

b. Después de adquirir el inmueble, como “bien propio”, procreó con el demandado a su segundo hijo, Stefano Salas Boyer, nacido el 07/03/06, fecha

que empezaron hacer vida familiar en el inmueble, contrayendo Matrimonio Civil el 09/03/08.

c. El 11 de agosto de 2008 la demandante viajó con sus menores hijos a EE. UU., con el fin de dar un mejor futuro a sus hijos y pagar las cuotas del préstamo bancario por el que adquirió el inmueble, donde vive el demandado sin pagar ningún concepto, ni ostentar título alguno.

d. El demandado aprovechando la lejanía de la demandante, ha formalizado una relación convivencial con otra mujer, con quien ha procreado una hija llamada Camila Salas Cortez, nacida el 11/02/13, con quienes vive en el inmueble sin su consentimiento.

#### **4.2 Teoría de la prueba**

Los medios probatorios ofrecidos por la demandante y admitidos por el Juez son los siguientes:

a. La partida registral N° 11908750 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, En el asiento C00002, aparece inscrito la propiedad del inmueble a nombre de la demandante (fs. 4-6).

b. Carta Notarial de 28 de agosto de 2017, remitido por la demandante al demandado, solicitando la desocupación del inmueble (fs.17).

c. Acta de nacimiento de la hija del demandado (fs. 20).

#### **4.3 Teoría normativa Código Civil**

Artículo 911.- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

Artículo 923.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Artículo 979.- Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley.

## **V. TEORÍA DEL CASO DEL DEMANDADO**

### **5.1 Teoría de los hechos (fs. 244-247)**

a. La demandante es su esposa y pretende desalojarlo del inmueble que fue su domicilio conyugal, donde se mudaron en marzo de 2006, fecha a partir del cual ostenta la posesión legítima y no precaria.

b. El 09/05/08, se casó con la demandante, producto de dicha relación procrearon 03 hijos, con dos de ellos vivieron en el inmueble hasta que la demandante viajó a EE. UU. embarazada, naciendo su tercera hija en el extranjero el 18/08/08.

c. No viajó al extranjero porque no pudo acceder a la visa y no insistió en viajar al enterarse que su esposa tuvo un nuevo hijo producto de una relación extramatrimonial.

d. En busca del sueño de la casa propia para su joven familia, animó a la demandante a adquirir un préstamo para la adquisición del inmueble, acordando como pareja poner a nombre de la demandante y que el demandado se encargaría de pagar el préstamo hipotecario contraído con el Banco Continental, el cual lo viene pagando, pues de las labores del hogar y cuidado de los hijos se encargaría la demandante, pero a través del proceso de alimentos (Exp. N°364-2017), asume una obligación alimentaria.

e. Viene cancelando las cuotas del inmueble [cuotas del préstamo de dinero con el cual se canceló el precio del contrato de compraventa], los arbitrios, servicios y el mantenimiento del mismo, pese a ello la demandante pretende desalojarlo, cuando jamás asumió dicha obligación.

### **2.2 Teoría de la prueba**

a. Las Partidas de Nacimiento de sus hijos, Ariana Salas Boyer y Stefano Salas Boyer, nacidos el 22/03/00 y, 07/03/06, respectivamente (fs. 47-48).

b. La Partida de Matrimonio celebrado entre la demandante y el demandado con fecha 09/05/08 (fs. 49).

c. Copia de los depósitos en efectivo efectuados por el demandando al Banco Continental, desde enero de 2007 hasta noviembre de 2017 (fs. 50-210).

d. Copia de pago de servicios del inmueble (fs. 211-231).

## **2.2 Teoría normativa**

No formula.

## **VI. ANÁLISIS DEL CASO**

1. Previamente a emitir pronunciamiento sobre el fondo, es pertinente hacer un recuento cronológico de los hechos y los medios probatorios ofrecidos por las partes en sus respectivos actos postulatorios.

- 22/03/2000 nace la primera hija de la demandante y el demandado, Ariana Salas Boyer (partida de nacimiento fs. 47)
- 28/01/2006 la demandante, en calidad de soltera, compra el inmueble mediante contrato de compraventa y mutuo con garantía hipotecaria (ver partida registral, fs. 03-06).
- 07/03/2006 nace el segundo hijo de la demandante y el demandado, Stefano Salas Boyer (partida de nacimiento fs. 48).
- 07/03/2006 se van a vivir al inmueble (hecho admitido por ambas partes).
- 09/05/2006 contraen Matrimonio Civil (partida de matrimonio, fs. 49).
- 11/08/2008 la demandante viajó a EE. UU., fecha desde la cual según la demandante, se produjo la separación de hecho.
- 18/08/2008 nace en EE. UU. la tercer hija Sofía Salas Boyer (señalado por el demandado al contestar la demanda. Ratificado por las partes en la audiencia).
- 2010 nace el hijo extramatrimonial de la demandante (señalado por el demandado en el proceso de alimentos. Ver fundamento 4.1, fs. 233).
- 11/02/2013 nace Eli Cortez Preciado, hija extramatrimonial del demandado (partida de nacimiento fs. 20).

- 28/08/2017 la demandante, a través de su apoderada, remite Carta Notarial al demandado solicitando la devolución del inmueble (fs.17).
- 10/07/2019 se emite Sentencia en el proceso de alimentos que declara fundada en parte la demanda (fs. 232-241).
- 2018, el ahora demandado, inicia un proceso contra la ahora demandante, sobre declaración de bien común, ante el 14° Juzgado de Familia de Lima (fs. 252).

Dicho proceso, se acredita con la Resolución N° 07, de fecha 21/08/19, que se entregó en el acto de la Audiencia Única, de fecha 09/10/19 (fs. 268 a 274).

2. Realizado el recuento cronológico de los hechos y el material probatorio respectivo, corresponde ahora determinar la legitimidad activa y pasiva del desalojo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 586 del Código Procesal Civil.

3. Por una cuestión de orden, deberíamos primero ocuparnos de la legitimidad activa del desalojo que afirma tener la demandante, sin embargo, como en el presente caso, al presentar la demanda, de hecho, en forma oficiosa, ha abierto el debate sobre la naturaleza del inmueble, es decir, si se trata de un bien propio o un bien social que pertenece a la unión de hecho (ver punto 2, 3, 4, 7 y, 8 de los fundamentos de hecho de la demanda, fs. 25 a 30) y, además, las partes, en sus respectivos actos postulatorios, han señalado hechos y presentado medios probatorios que demostraría la existencia de una unión de hecho entre ambos, con anterioridad a la adquisición del inmueble [año 2006]y, con anterioridad al Matrimonio Civil [año 2008], este Colegiado con el único objeto de buscar la verdad formal y emitir una decisión justa, ingresará, primero, a examinar la legitimidad para obrar pasiva del desalojo, aun cuando la parte demandada en su escrito de contestación de demanda y, en su apelación, en forma expresa no ha desarrollado argumentos referidos a la unión de hecho, pues el fin último del proceso, es hacer efectivo el derecho material de las partes, sin importar las formas procesales, salvo cuando éstas, generen indefensión total, situación que en el presente caso, a criterio de la Sala, no se presenta, pues se trata de un caso de desalojo, iniciado por quien

formalmente es la esposa, contra quien formalmente es el esposo, aun cuando, ambas partes ya no hacen vida en común desde el año 2008.

En efecto, la parte demandante, en los puntos 2, 3 y, 4 de su demanda (fs. 25 a 30), ha señalado:

“..., para que no quede la menor duda, de que dicho bien, tiene la calidad de BIEN PROPIO de la recurrente, ...”.

“..., mi única hija Ariana (...), nacida el 22 de marzo del año 2000, quien contaba con 05 años de edad, al momento que efectué dicha compra inmobiliaria y, que fruto de una RELACIÓN EXTRAMATRIMONIAL, NO CONVIVENCIAL, CON EL DEMANDADO, ...”.

“..., donde procreamos a nuestro segundo hijo, STEFANO SALAS BOYER, nacido el 07 de marzo del 2006, y empezamos RECIÉN en dicha fecha, a hacer vida familiar, en el inmueble de mi propiedad...”.

Por su parte el demandado, en el quinto párrafo de su escrito de contestación de demanda (fs. 244 a 247), ha señalado

"En busca del sueño de la casa propia para nuestra joven familia, animé a mi esposa Patricia Verónica Boyer Camacho, para que adquiriera mediante un préstamo la propiedad del inmueble (...), acordando como pareja, que por el momento, sólo estaría a nombre de ella".

### **La legitimidad pasiva del desalojo**

4. En el presente caso, el demandado señala que no tiene la calidad de precatario pues sería la unión de hecho que ha mantenido con la demandante desde el año 1999 [siete años antes que la demandante adquiriera el inmueble, el año 2006, fs. 05] que justifica su posesión, y que fue él quien aconsejó a su esposa a adquirir el inmueble mediante un préstamo hipotecario, cuyas cuotas ha venido pagando.

5. Entonces, debemos preguntarnos: ¿Es posible en un proceso de desalojo, de competencia de la justicia civil, analizar, prima facie, la existencia o no de una unión de hecho, que es de competencia de la justicia de familia?

La respuesta es positiva.

a. En principio, porque el Poder Judicial es uno sólo [principio de unidad reconocido por el artículo 139.1 de la Constitución Política del Perú], y el establecimiento de las competencias, sólo tiene por fin optimizar la labor jurisdiccional por sus distintos órganos jurisdiccionales.

b. Entonces, se concluye que por estar vinculada al desalojo el derecho de defensa [art. 139.3 y 139.14 de la Constitución y, art. 3 del CPC] del demandado [existencia de una unión de hecho entre la demandante y el demandado] y, además, porque la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema en un caso similar [ver considerando 10 de la Cas. N° 1643-2017-LIMA, de fecha 02/07/18, habilitó la competencia expresa de la Sala Civil Superior, para conocer, prima facie, la existencia o no de la unión de hecho que señala como defensa la demandado.

6. Entonces, debemos preguntarnos: ¿Se puede analizar en un proceso de desalojo, prima facie, la unión de hecho?

La respuesta es positiva por los siguientes motivos:

Es la demandante que en el escrito de demanda ha abierto el tema de que la compra del inmueble lo efectuó cuando ya mantenía una relación sentimental con el demandado, producto de ello, procrearon a sus hijos antes y después de la compra.

Es cierto que luego de la adquisición del inmueble, se mantuvo vigente la relación convivencial de las partes. Relación que se formalizó cuando las partes se casaron el 09 de mayo de 2006.

El demandado en la audiencia de fecha 9 de octubre de 2019 (fs.268-274), adjuntó los actuados del proceso judicial de declaración de bien común [Expediente N°25471-2018-0-1801-JR-FC-14, ver fs.250-251].

Los recibos de pago de la deuda asumida para pagar el precio del inmueble se encuentran en poder del demandado.

En autos no existe declaración judicial que reconozca la unión de hecho que habría mantenido la demandante y el demandado, desde el nacimiento de su

primer hijo hasta que se casaron, periodo dentro del que fue adquirido el bien inmueble por la demandante; sin embargo, en ese contexto, nada impide a este Colegiado Superior valorar si el demandado presenta un título que, según las circunstancias del caso y las pruebas presentadas en el proceso, genera algún efecto de protección frente a la reclamante.

Así lo ha precisado la Corte Suprema de Justicia de la República, en el citado Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011-Ucayali, al señalar lo siguiente: “61. [...] 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, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante”.

Aunado el IX Pleno Casatorio [Casación N° 442-2015-MOQUEGUA, de fecha 18/01/17], en el cual se ha establecido como Regla I, que “el proceso sumarísimo es un proceso plenario rápido”, es decir, un proceso en el cual es perfectamente posible debatir, sin restricciones, las alegaciones de las partes, que se pueden someter al órgano jurisdiccional con toda amplitud el conflicto que les separa y, que tampoco hay restricciones con el objeto de la prueba, conduciendo ello a que el Juez no tenga su cognición limitada a un aspecto parcial del litigio.

Entonces, si el proceso sumarísimo es un proceso plenario rápido, es perfectamente posible ingresar a evaluar si entre la demandante y el demandado ha existido o no una unión hecho en la época en que se adquirió el inmueble por parte de la primera, en el año 2006 [ver asiento C00002 de la Partida N° 11908750 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, fs. 05]. Así, además, lo ha entendido la Cas. N° 2279- 98-Arequipa, expedida por la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 08/08/00, págs. 5778-5779.

7. En ese sentido, analizado el material probatorio se advierte que a la fecha que la demandante adquirió el inmueble [vía contrato de compraventa contenido en la escritura pública de fecha 28/01/06, fs.3-6], entre ella y el demandado, habían ya procreado una hija [Ariana Salas Boyer que nació el 22/03/00, fs. 47] y, además, que la alegada unión de hecho habría quedado

formalizada al contraer Matrimonio Civil con fecha 09/05/06 [ver Partida de Matrimonio de fs. 49]. Reforzada la unión familiar entre las partes, procrearon dos hijos más, un hijo que nació en Perú [Stefano nacido el 07/03/06, fs.48] y en EE. UU. [Sofía, nació el 18/08/08, este hecho manifestado por el demandado].

Asimismo, se advierte que por el periodo que la demandante se ha encontrado en el extranjero, el demandado ha adjuntado copias simples y algunas certificadas de los recibos de pago de las cuotas del préstamo y primas por el periodo de enero 2007 a noviembre 2017, gran parte firmadas por él [ver fs.50-210, 253-265]. Documentos que al estar en su poder y contener su firma y DNI, demostrarían que ha estado pagando el préstamo hipotecario a nombre de su cónyuge, quien efectuó a su nombre el préstamo bancario.

Estos hechos, la procreación de tres hijos [años 2000, 2006 y 2008] sumado al hecho que la unión de hecho se cimentó con el Matrimonio Civil [2006] y la posesión por parte del demandado de los recibos de pago, a criterio del Colegiado, acreditados con documentos públicos, son prueba suficiente que acreditarían una unión de hecho entre la demandante y el demandado, a la fecha que se compró el inmueble [2006] y, que el inmueble sería un bien social que pertenecería a la unión de hecho, sujeta al régimen de la sociedad de gananciales regulada por el artículo 307, 310 y ss. del Código Civil, a la luz de lo dispuesto por el artículo 326 del referido Código. Declaración que corresponde ser efectuada por la competencia de familia, aunado el hecho que el demandado ha solicitado la declaración de bien común (Expediente N°25471-2018-0-1801-JR-FC-14) ante el Décimo cuarto Juzgado de Familia de Lima, pretensión que al ser declarada improcedente, ha sido apelada por el demandado, encontrándose en apelación ante la Primera Sala de Familia, conforme se aprecia del sistema informático del Poder Judicial ([www.pj.gob.pe](http://www.pj.gob.pe)).

Si bien, de los documentos públicos de autos, aparece que dicha unión se cimentó al contraer Matrimonio Civil (partida de matrimonio de 09/05/2006 fs.49), unión constante que se quiebra, vía separación de hecho, el 11/08/08,

fecha que la demandante viaja a EEUU, dejando el hogar conyugal [el inmueble], conforme las partes han manifestado en el proceso.

Debe puntualizarse, que el domicilio común de la demandante y el demandado, según manifestaron las partes, fue el inmueble, por lo menos desde el nacimiento de su segundo hijo y 37 días después de celebrada la compraventa [año 2006] hasta el 11/08/08, fecha que la demandante viaja al extranjero y deja el hogar conyugal (el inmueble).

Entonces, al existir entre la demandante y el demandado una relación por el que habría existido una unión de hecho entre el año 2000 [fecha de nacimiento del primer hijo] y el año 2006 [fecha que nace el segundo hijo, se compra el inmueble y se mudan a vivir en él], además, el 2008 fecha que la unión de hecho se afianzó con el Matrimonio Civil y la posesión del demandado de los recibos de pago de la deuda y primas respecto del inmueble que fue su hogar conyugal [enero 2007 a noviembre 2017], son indicios que podrían establecer que el inmueble que compró la demandante es un bien social que pertenece a la sociedad de gananciales que originó la unión de hecho formada por la demandante y el demandado y, por tanto, este hecho, que ha ocurrido en la realidad, justifica la posesión del demandado y, por tanto, éste, no es un poseedor precario.

Por tal motivo, se puede colegir que el demandado ha probado tener un título que genera un efecto de protección, frente a la demandante, al advertirse visos de la existencia de una relación convivencial entre la demandante y el demandado mucho antes que se adquiriera el inmueble que sirvió de morada desde antes que se casaran hasta el momento que la demandante viajó al extranjero dejando el hogar conyugal al demandado, su esposo.

## **8. La legitimidad activa del desalojo**

Establecido que el demandado no es un poseedor precario y, por el contrario, que tiene motivos para mantenerse en el inmueble, que sería un bien social y que pertenecería a la unión de hecho originada por la demandante y el demandado entre los años 2000 a 2008, ya no corresponde determinar si la demandante se encuentra legitimada como sujeto activo en el presente

proceso de desalojo; contexto por el que corresponde revocar la sentencia y declarar infundada la demanda interpuesta.

## **VI DECISIÓN**

**REVOCARON** la Sentencia contenida en la Resolución N° 5, de fecha 9 de octubre de 2019 (fs.275-282), que declara fundada la demanda; en consecuencia, ordena que el demandado Juan Ramón Salas Rodríguez cumpla con desocupar y restituir a la demandante el inmueble ubicado en el jirón Maipú N° 682-B, departamento 1102 (Décimo Primer piso), distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, con costas y costos del proceso; **REFORMANDO** declararon infundada la demanda; **MANDARON** devolver los autos al Juzgado de su procedencia, luego que la presente Resolución quede consentida.

En los autos seguidos por Patricia Verónica Boyer Camacho contra Juan Ramón Salas Rodríguez, sobre desalojo.

S.S.

RIVERA QUISPE

SOLÍS MACEDO

ROMERO ZUMAETA

**EL SECRETARIO DE LA TERCERA SALA CIVIL DE LIMA, CERTIFICA QUE  
EL VOTO SINGULAR DE LA SEÑORA JUEZ SUPERIOR ROCÍO ROMERO  
ZUMAETA, AL CUAL SE ADHIERE EL JUEZ SUPERIOR RIVERA QUISPE,  
ES COMO SIGUE:**

### **PRIMERO:**

Que, el presente proceso es uno de desalojo por ocupación precaria, contra su cónyuge – demandado en el presente proceso, alegando que el bien inmueble Objeto del desalojo ubicado en jirón Maipú N ° 682- B Departamento 110 2 (Décimo primer piso) Distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima, es bien propio que lo adquirió por préstamo hipotecario del Banco

Continental y que sólo en la compraventa habrían participado la entidad bancaria mencionada, El Fondo Mi vivienda y la inmobiliaria denominada “Corporación Sudamericana SAC.” Por su parte, el demandado y cónyuge de la actora, ha señalado en su escrito de contestación de la demanda que él viene cancelando con sus ingresos las cuotas del referido inmueble.

## **SEGUNDO:**

Que, siendo el hecho controvertido en los autos a fin de determinar la precariedad alegada del demandado, es determinar si el bien inmueble antes mencionado, es un bien propio de la actora, y estando a lo afirmado que habría contraído posteriormente nupcias con el demandado y lo señalado por éste último, corresponde previamente verificar la naturaleza del referido inmueble si es un bien propio<sup>1</sup> o un bien social<sup>2</sup>.

## **TERCERO:**

Siendo ello así, la actora sólo ha presentado como medio probatorio de lo expuesto por su parte la Copia Certificada de la Partida Registral N° 11908750 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, donde consta el asiento C00002 de folios 3 a 6 de autos en donde consta que es la única propietaria del referido inmueble; por otro lado el demandado ha presentado los vouchers de los pagos del inmueble de folios 50 a 210, pagos del impuesto predial, declaración de autoevaluó, arbitrios, de servicios y mantenimiento del inmueble a folios 211 a 231.

---

<sup>1</sup> Bienes de la sociedad de gananciales Artículo 302 del Código Civil. - Son bienes propios de cada cónyuge: 1.- Los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales. 2.- Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquélla. 3.- Los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito. 4.- La indemnización por accidentes o por seguros de vida, de daños personales o de enfermedades, deducidas las primas pagadas con bienes de la sociedad. 5.- Los derechos de autor e inventor. 6.- Los libros, instrumentos y útiles para el ejercicio de la profesión o trabajo, salvo que sean accesorios de una empresa que no tenga la calidad de bien propio. 7.- Las acciones y las participaciones de sociedades que se distribuyan gratuitamente entre los socios por revaluación del patrimonio social, cuando esas acciones o participaciones sean bien propio. 8.- La renta vitalicia a título gratuito y la convenida a título oneroso cuando la contraprestación constituye bien propio. 9.- Los vestidos y objetos de uso personal

<sup>2</sup> Bienes sociales Artículo 310 del Código Civil. - Son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos y productos de todos los bienes propios y de la sociedad y las rentas de los derechos de autor e inventor. También tienen la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso.

#### **CUARTO:**

Que, el artículo 311 del Código Civil, señala entre las reglas para la calificación de los bienes. Rigen las reglas siguientes:

“1.- Todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario (...)”

Que, además:

“Octavo: (...) Siendo el artículo 311 inciso 1 del Código Civil una norma de Orden Público, su vigencia ( es decir la presunción que contiene) no puede ser enervada con una simple declaración efectuada (...) ni menos por el contenido de un asiento registral, sin que previamente haya sido confrontado con otros medios probatorios para determinar la naturaleza del bien patrimonial (...)lo que implica la vulneración del Principio de Motivación de las Resoluciones Judiciales contenido en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú”<sup>3</sup> ( el resaltado es de la jueza Superior )

“Duodécimo: (...) Si bien la presunción establecida en el numeral 1° del artículo 311 del Código Civil es una de carácter iuris tantum que presume una regla general de presunción de ganancialidad, para contravenir y reputar el bien como privativo no es suficiente acreditar que se ha hecho la adquisición a nombre de uno de los cónyuges, sino que se ha hecho a costa del causal privativo , lo cual, conforme a lo establecido por las instancias de mérito, no ha sido acreditado por la parte recurrente (...)”<sup>4</sup> ( el resaltado es de la jueza Superior )

#### **QUINTO:**

En esta secuencia de ideas, resulta prematuro verificar, si el demandado ostenta o no título alguno para ocupar el referido inmueble, pues no se puede dilucidar en el presente proceso la naturaleza del bien inmueble ubicado enjirón Maipú N ° 682- B Departamento 1102 (Décimo primer piso) Distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima; pues estando a la presunción

---

<sup>3</sup> Casación N ° 361- 2016, Tacna, de fecha 04 de octubre del 2017

<sup>4</sup> Casación N ° 3945- 2015, Cusco, de fecha 27 de Setiembre 2016.

contenida en el texto normativo legal antes citado, necesariamente corresponde determinar dicha naturaleza con mayor caudal probatorio y ante el juzgado competente de los procesos de Familia.

**NUESTRO VOTO** es porque se **REVOQUE** la sentencia contenida en la resolución N ° 5 de fecha 09 de Octubre del año 2019, que declaró Fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria interpuesta por Patricia Verónica Boyer Camacho en contra de Juan Ramón Salas Rodríguez **REFORMANDOLA** declararon **INFUNDADA** la demanda; con lo demás que contiene. -

RIVERA QUISPE

ROMERO ZUMAETA

## **ANEXO 03. PROYECTO LEY PARA LA PROTECCIÓN DE LA UNIÓN DE HECHO COMO DEFENSA EN EL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

### **1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La unión de hecho es una figura legal que se refiere a una relación de pareja estable, en la que dos personas conviven y mantienen una relación similar al matrimonio, pero sin haber contraído matrimonio formalmente. En cuanto al desalojo por ocupante precario se refiere a la situación en la que una persona ocupa una propiedad sin tener derecho legal para hacerlo, como cuando un inquilino no paga el alquiler o cuando un tercero entra en una propiedad sin permiso.

Existe una controversia en cuanto delimitar si es posible que el desalojo por ocupante precario proceda sobre un bien en el que se demuestra con la unión de hecho que es un bien social de ambos convivientes o cónyuges. En el caso de un proceso de desalojo por ocupación precaria en el que uno de los demandados alegue ser parte de una unión de hecho reconocida, se considerará como una defensa legítima la protección de la vivienda que ha sido el hogar común de la pareja. El demandado deberá proporcionar pruebas suficientes de la existencia y duración de la unión de hecho, así como de la contribución económica y emocional realizada a la propiedad.

Asimismo, se debe analizar si la parte demandada sería considerado como un ocupante precario (legitimidad pasiva); ello se concluye que si se pretende querer demandar por desalojo por ocupante precario sobre un bien social adquirida en una unión de hecho de ambas partes, se genera una esfera de protección al demandado, por lo que no podría ser considerado como precario y no se podría demandar ni ordenar desalojarle ya que el bien también es parte de su persona, y no procedería la demanda que se pretende.

Tal como sucede en el presente caso, en el expediente N° 05297-2019-0-1801-JR-CI-25 expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, tuvo que llegar hasta una Sala Civil Superior para que se tome en

consideración lo que alegaba la parte demandada, esto es, la existencia de que el mismo no ostentaba una calidad de precario porque el bien fue adquirido en una unión de hecho, por lo que se trataría de un bien social.

Nos percatamos que si las facultades del Juez Civil de primera instancia que conoció este y muchos casos similares, fueran ampliadas para poder conocer dentro de un proceso de desalojo la existencia de una unión de hecho, los procesos no tendrían que ser apelados y eso disminuiría la carga procesal y fortalecería la celeridad procesal e incluso la economía procesal; toda vez que los jueces podrían analizar la existencia del mismo, sin tener que limitarse y solo pronunciarse de manera injusta solo en lo que pretende la parte demandante, ya que eso causa indefensión a la parte demandada.

Todo esto se ve fortalecido por la (Casación N° 1643-2017-LIMA, 2018) que establece que el juez como director del proceso, tiene el deber de verificación de la verdad jurídica objetiva, de establecer la certeza de los hechos alegados por las partes y dirigir el proceso al establecimiento de la verdad jurídica objetiva, por lo que los jueces pueden pronunciarse en cada fundamento tanto de la parte demandante como demandada a fin de respetar el debido proceso, y no dejar en indefensión a ninguna de las partes.

Aunado a ello, los jueces tienen la obligación de administrar justicia, aun en caso de deficiencia o defecto de la ley, el cual esta establecida en el inciso 8 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y en concordancia con el artículo VIII del Título preliminar del Código Civil.

Además, bajo el principio de la unidad, los Jueces Civiles podrían estarían facultados para analizar la existencia de la unión de hecho en un proceso por desalojo por ocupante precario, a fin de valorar las pruebas respectivas para establecer si se cumplen con los requisitos de la unión de hecho pronunciándose solamente en la convicción generada sobre la unión de hecho y no en el análisis profundo de la unión de hecho; y en caso mayor análisis, este mismo podría ser elevado en consulta o por apelación por alguna de las partes a la Sala Civil Superior. Asimismo, los procesos sumarísimos son caracterizados por ser procesos plenarios rápidos, por lo que significa que es

permitido que las alegaciones de las partes se sometan a un órgano jurisdiccional con toda la amplitud el conflicto que les separa, en consecuencia, no existe restricciones con el objeto de la prueba, conllevando a que el Juez no tenga una limitación para poder pronunciarse resolviendo el conflicto; aunado a ellos acotamos que el juez no puede dejar de administrar justicia y que el juez conoce de derecho, por lo que es posible que un Juez Civil dentro de un proceso de desalojo pueda pronunciarse sobre la unión de hecho de competencia de un Juez de Familia.

Es por eso que, la presente propuesta legislativa tiene la finalidad de ampliar la competencia tanto de los Jueces Civiles para conocer en los procesos por desalojo por ocupante precario la existencia de la unión de hecho, conforme con el principio de la unidad, observancia del debido proceso, obligación de administrar justicia y derecho a la defensa, regulados en los Artículos 139.1, 139.3, 139.8, y 139.14 de nuestra Constitución Política del Perú respectivamente.

## **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 establecerá que ante los procesos de desalojo por ocupación precaria en el que uno de los demandados alegue ser parte de una unión de hecho reconocida, se considerará como una defensa legítima la protección de la vivienda que ha sido el hogar común de la pareja, por ende, los Jueces Civiles podrá resolver la controversia, pudiendo pronunciarse sobre la existencia de la unión de hecho sin que tenga que apartarse, o limitarse a no referirse sobre ello; lo cual beneficiaría enormemente en la carga procesal, y se optimizaría en la labor jurisdiccional, y lo más importante es que se respetarán los derechos de la parte demandada así como promoverá que los jueces no dejen de administrar justicia.

## **3. IMPACTO EN LA LEGISLACION NACIONAL**

La presente iniciativa legislativa ocasionará un gran impacto en la legislación nacional, puesto que con otorgar a los Jueces Civiles la facultad para analizar

la existencia de una unión de hecho en el proceso de desalojo, se permitiría optimizar la labor jurisdiccional por los diversos órganos jurisdiccionales, una mayor celeridad procesal e incluso la disminución de la carga procesal tanto en primera instancia como en segunda instancia; y así evitar que pase mucho tiempo en resolver en primera instancia si el juez es o no competente, ya que vemos en muchos procesos que se prolonga el tiempo cuando en primera instancia se resuelve que el juez no es competente y se pasa a la Sala Civil.

#### **4. PROPUESTA NORMATIVA**

##### **LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 585° DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL**

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

Modifíquese 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 con 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.

**En los procesos en donde se discuta la existencia de una unión de hecho formulada como defensa de la parte demandada, corresponderá al Juez Civil resolver la controversia, conforme el inciso 1, del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. (Párrafo que se agrega).**

Iquitos, 18 de febrero del 2023.

## ANEXO 04. DIAPOSITIVAS

*"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"*

**UCP**

**"LA UNIÓN DE HECHO COMO DEFENSA DEL DEMANDADO DENTRO DE UN PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIO"**

**"EXPEDIENTE 5297-2019-0-1801-JRC-25"**

---

AUTORES:  
BACH. ABRAHAM MANUEL PINEDO SANTILLÁN  
BACH. EMMA MARIA DE LOS ANGELES CALLEGARI PEREYRA

ASESOR:  
MAG. MARIA ESTHER CHIRINOS MARURI  
IQUITOS - 2023

# INTRODUCCIÓN

**Análisis del Expediente N° 5297-2019**

¿Es posible que la unión de hecho se utilice como mecanismo de defensa del demandado en un proceso de desalojo por ocupante precario?

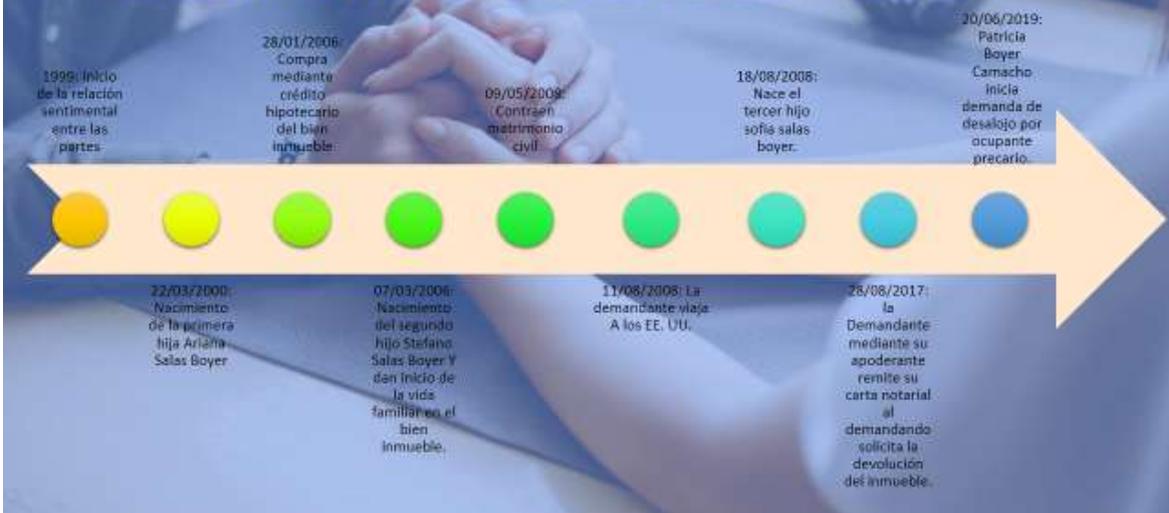
¿Esto es adecuado y suficiente para respaldar su caso de manera satisfactoria?

# PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Problema General:	Problemas Específicos:	Objetivos generales y específicos:	VARIABLES:	Supuestos	Justificación e importancia:
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿Puede la unión de hecho ser una estrategia válida de defensa en el proceso de desalojo por ocupación precaria?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A. ¿Puede la unión de hecho ser analizada y presumida incluso en ausencia de una declaración judicial que la reconozca?</li> <li>• B. ¿La demostración de una unión de hecho previa a la adquisición del inmueble es suficiente para justificar la posesión del demandado en casos de desalojo por ocupación precaria?</li> <li>• C. ¿Cuál resulta competente para evaluar la existencia de la unión de hecho en procesos de desalojo por ocupante precario?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viabilidad de la unión de hecho como defensa en este contexto, explorando desde su consideración y presunción, hasta quien tiene la competencia para analizarla.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Independiente: Desalojo por ocupante precario</li> <li>• Dependiente: La unión de hecho como defensa del demandado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• General: La unión de hecho puede utilizarse como estrategia de defensa en casos de desalojo por ocupación precaria, pero su consideración se limita a verificar la existencia de la unión de hecho planteada por la parte demandante.</li> <li>• La existencia de una unión de hecho puede ser presumida y analizada incluso sin una declaración judicial formal.</li> <li>• La posesión en discusión debe probarse: La relación de las partes y cómo adquirieron la posesión del inmueble.</li> <li>• Los Jueces Civiles tienen la competencia inicial para determinar si existe o no una unión de hecho en casos de desalojo por ocupante precario.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuestro estudio tiene relevancia tanto teórica como práctica.</li> <li>• Teóricamente, nos permite comprender cómo el sistema legal maneja situaciones no formalizadas y cómo se protegen los derechos de las partes en tales casos.</li> <li>• Prácticamente, esta investigación ofrece claridad y coherencia en el tratamiento legal de la unión de hecho como defensa.</li> </ul>

METODOLOGÍA	
Tipo de investigación	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cualitativa</li> </ul>
Nivel de investigación	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Descriptiva</li> </ul>
Diseño de investigación	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tipo no experimental</li> </ul>
Muestra	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fallo de la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima con el expediente N° 5297-2019-0-1801-IR-CI-25</li> </ul>
Técnicas e instrumentos de recolección de datos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis de documentos</li> <li>• Fichaje de materiales escritos</li> </ul>
Validez y confiabilidad del estudio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constitución Política – Leyes - Jurisprudencia</li> <li>• Sentencias casatorias – Plenos jurisdiccionales</li> </ul>
Plan de análisis, rigor y ética	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respeto por las personas</li> <li>• Beneficencia</li> <li>• Justicia</li> </ul>

## RECUENTO CRONOLÓGICO DE LOS HECHOS



## RECUENTO CRONOLÓGICO DEL CASO



# CONCLUSIONES

1. Unión de hecho como defensa en desalojo por ocupación precaria.

2. Sala Civil considera la unión de hecho como medio de defensa en procesos de desalojos.

3. La Sala cumple: Respeto al debido proceso y principio de unidad.

4. Principio de unidad y debido proceso.

5. La parte demandada puede demostrar la unión de hecho si es reforzada con medios probatorio.

6. Si se puede analizar y presumir la existencia de una unión de hecho, incluso en ausencia de una declaración judicial.

7. Medios probatorios sustentan unión de hecho en desalojos.

8. Jueces civiles estarían facultados para analizar unión de hecho en desalojos.

9. Procesos sumarísimos permiten argumentos sin restricciones.

10. Ampliación de competencias de jueces civiles en desalojos.

# RECOMENDACIONES

**SE RECOMIENDA**  
A los Jueces Civiles para pronunciarse sobre la unión de hecho en proceso de desalojo por ocupación precaria como medio de defensa

**SE RECOMIENDA**  
La Modificación Art. 585 CPC: Otorgando Competencia a los Jueces Civiles para evaluar la unión de hecho como defensa en los procesos de desalojo por ocupación precaria.

**SE RECOMIENDA**  
A los jueces formar Criterios Uniformes y Modificaciones Legales para adecuar las leyes y facilitar la administración de justicia.

Divulgación Clara y Precisa: Interpretación Normativa

# PROPUESTA NORMATIVA

## LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 585° DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL

Artículo 1.- Modificación de un artículo al Código Procesal Civil Peruano. Modifíquese 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 con 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 585 de este Código.*
- *En los procesos en donde se discuta la existencia de una unión de hecho formulada como defensa de la parte demandada, corresponderá al Juez Civil resolver la controversia, conforme el inciso 1) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú. (Párrafo que se agrega).*

