



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

MÉTODO DE CASO JURÍDICO

TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA DEL OCUPANTE PRECARIO –

CASACIÓN N°16-2019. LIMA SUR

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTORES:

FERRER VARGAS, PETER GIOVANNI

HIDALGO RAMÍREZ, CARLOS ENRIQUE

ASESOR:

Abog. CÉSAR AUGUSTO MILLONES ÁNGELES Mgr.

SAN JUAN BAUTISTA – MAYNAS – LORETO – PERU

2023

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Con Resolución Decanal N° 359 del 20 de junio de 2024, la FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP designa como Jurado Evaluador y Dictaminador de la Sustentación de Trabajo de Suficiencia Profesional a los Señores:

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

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

En la ciudad de Iquitos, siendo las 09:30 horas del día **Jueves 11 de Julio del 2024** 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: **"TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA DEL OCUPANTE PRECARIO – CASACION N° 16-2019. LIMA SUR"**.

Presentado por los sustentantes:

**PETER GIOVANNI FERRER VARGAS
CARLOS ENRIQUE HIDALGO RAMIREZ**

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: *bastante satisfactoria*

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

CALIFICACIÓN:	Aprobado (a) Exatencia	: 19 – 20
	Aprobado (a) Insuficiencia	: 15 – 18
	Aprobado (a) Mayoría	: 12 – 15
	Desaprobado (a)	: 00 – 11

Iquitos – Perú

Universidad Científica del Perú



"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

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

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

Hace constar que:

El Trabajo de Suficiencia Profesional titulado:

"MÉTODO DE CASO JURÍDICO TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA DEL OCUPANTE PRECARIO –CASACIÓN N°16-2019. LIMA SUR"

De los alumnos: **PETER GIOVANNI FERRER VARGAS Y CARLOS ENRIQUE HIDALGO RAMIREZ**, de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas pasó satisfactoriamente la revisión por el Software Antiplagio, con un porcentaje de **14% de similitud**.

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

San Juan, 24 de mayo del 2024.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jorge L. Tapullima Flores', is written over a horizontal line.

Mgr. Arq. Jorge L. Tapullima Flores
Presidente del Comité de Ética – UCP

UCP_Derecho_2024_TSP_PeterFerrer_CarlosHidalgo_V1

INFORME DE ORIGINALIDAD

14%	11%	3%	9%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru	1%
	Trabajo del estudiante	
2	Submitted to Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote	1%
	Trabajo del estudiante	
3	Submitted to Universidad Alas Peruanas	1%
	Trabajo del estudiante	
4	Submitted to Universidad Cesar Vallejo	1%
	Trabajo del estudiante	
5	Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal	1%
	Trabajo del estudiante	
6	edictos.organojudicial.gob.bo	1%
	Fuente de Internet	
7	www.coursehero.com	1%
	Fuente de Internet	
8	lpderecho.pe	1%
	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:	Peter Giovanni Ferrer Vargas
Título del ejercicio:	Quick Submit
Título de la entrega:	UCP_Derecho_2024_TSP_PeterFerrer_CarlosHidalgo_V1
Nombre del archivo:	UCP_DERECHO_2024_TSP_PETERFERRER_CARLOSHIDALGO_V1...
Tamaño del archivo:	1.53M
Total páginas:	54
Total de palabras:	12,632
Total de caracteres:	67,140
Fecha de entrega:	23-may.-2024 09:48p. m. (UTC+0700)
Identificador de la entre...	2386444420



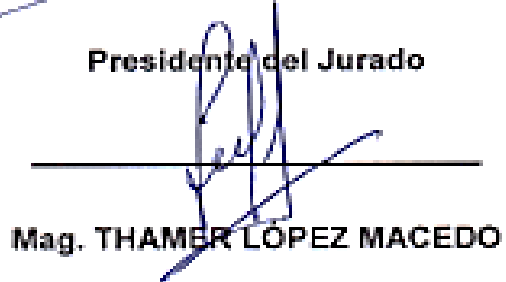
PÁGINA DE APROBACIÓN

Trabajo de suficiencia profesional (Método de Caso Jurídico) sustentado en acto público el día 11 de Julio del año 2024, en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Científica del Perú, identificado por el Jurado calificador y dictaminador siguientes:



Dr. JOSÉ NAPOLEÓN JARA MARTEL

Presidente del Jurado



Mag. THAMER LOPEZ MACEDO

Miembro del Jurado



Mag. NÉSTOR ARMANDO FERNÁNDEZ HERNÁNDEZ

Miembro del Jurado



Mag. CÉSAR AUGUSTO MILLONES ÁNGELES

Asesor de Tesis

DEDICATORIA

Con cariño para nuestros padres por ser nuestros guías durante nuestra formación pre profesional y ser nuestro principal motivo para salir adelante.

Los alumnos.

AGRADECIMIENTO

A nuestra alma máter, Universidad Científica del Perú, a nuestra Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, a nuestros docentes por su paciencia y dedicación, al Magister César Augusto Millones Ángeles, por su apoyo incondicional como asesor, quien con su enseñanza apoyó nuestra formación en la hermosa carrera del Derecho.

Los alumnos.

ÍNDICE DE CONTENIDO

PORTADA	I
PÁGINA DE APROBACIÓN	vi
DEDICATORIA	vii
AGRADECIMIENTO	viii
ÍNDICE DE CONTENIDO	ix
ÍNDICE DE TABLAS y GRAFICOS	x
RESUMEN	1
INTRODUCCIÓN	3
CAPÍTULO I: MARCO TEORICO	5
1.1. Antecedentes de la Investigación	5
1.2. Bases teóricas.	11
1.3. Definición de Términos Básicos	30
CAPITULO II: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	32
2.1. Formulación del problema	32
CAPÍTULO III: METODOLOGÍA	36
3.1. Tipo y diseño de estudio	36
3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	36
Técnicas a utilizar:	36
3.4. Procedimiento de recolección de datos:	37
CAPÍTULO VII: RECOMENDACIONES	57
CAPÍTULO VIII: FUENTES DE INFORMACIÓN	58
Matriz de consistencia	79
Operacionalización de variables (Dimensiones e Indicadores)	80
Instrumento de recolección de datos	3
Desalojo por Ocupación Precaria	6
Desalojo por Ocupación Precaria	7
Desalojo por Ocupación Precaria	24
Anexo 4: Sentencia casatoria	86

ÍNDICE DE TABLAS y GRAFICOS

	Página
Tabla 1: Base de datos general – Tutela Jurisdiccional Efectiva.	56
Tabla 2: Base de datos general – Ocupante Precario.	57
 Gráfico 1 : PREGUNTA A-1: A su criterio, considera Ud., ¿qué, existiría afectación a la tutela jurisdiccional efectiva al interponerse demanda sobre desalojo por ocupante precario, mediando documento de posesión entregado por parte de la Comunidad Campesina o Nativa?	 58
 Gráfico 2: PREGUNTA A-2: Cree Ud., ¿qué se afectaría el Principio a la Tutela Jurisdiccional Efectiva, si se desaloja al ocupante precario quien vive en forma pacífica, continúa y pública?	 59
 Gráfico 3: PREGUNTA A-3: Cree Ud., ¿qué, al desalojar a un grupo reducido de familias por ocupación precaria, se afectaría derechos fundamentales de terceras personas, teniéndose presente que todos pertenecen a una misma Asociación y/o Comunidad Campesina?	 60
 Gráfico 4: PREGUNTA A-4: Considera Ud., ¿qué se produce una infracción procesal cuando en el ínterin de un proceso por desalojo por ocupación precaria, no se han respetado derechos procesales, alterando actos del procedimiento, así como la tutela jurisdiccional y la falta de motivación de las decisiones judiciales, no han sido efectivas?	 61
 Gráfico 5: PREGUNTA A-5: Considera Ud., ¿qué el principio del debido proceso y la motivación de sus decisiones por el órgano jurisdiccional, es dar solución a un conflicto entre dos partes en busca de tutela jurisdiccional efectiva?	 62

Gráfico 6: **PREGUNTA B-1:** Considera Ud., ¿qué se debería desalojar al ocupante precario quien, sin título alguno que viene poseyendo un bien inmueble en forma pacífica, pública y continúa por más de 10 años? 63

Gráfico 7: **PREGUNTA B-2:** Considera Ud., ¿qué se afectaría el Principio del Debido Proceso, si en una demanda por desalojo por ocupación precaria, no se valoran adecuadamente los medios de prueba material, así como la ubicación y las medidas perimétricas del área del predio? 64

Gráfico 8: **PREGUNTA B-3:** Considera Ud., qué, la Casación N°16-2019-Lima Sur, resuelta por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, que declara infundada la casación de la parte demandante ¿se encuentra ajustada a derecho? 65

Gráfico 9: **PREGUNTA B-4:** Considera Ud., ¿qué uno o un grupo de personas que se encuentran poseyendo y habitando un bien inmueble sin título alguno por más de 10 años, se toma en consideración su posesión como legítimo? 66

Gráfico 10: **PREGUNTA B-5:** Cree Ud., ¿qué existe diferencia por parte de una persona, en la posesión de un predio y un ocupante precario de un predio, habitándolo? 67

RESUMEN

El presente trabajo de investigación, versa sobre la Casación N°16-2019 Lima Sur, el cual analiza exhaustivamente el desalojo por ocupación precario interpuesto por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, del inmueble ubicado frente a la avenida Víctor Malásquez, adyacente al Asentamiento Humano Portada de Manchay – ampliación y la Comunidad Campesina de Collanac, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima.

En el presente caso, los ciudadanos Emilia Yauri Carhuas de Rodríguez, Agustina Taype Huamán, Dometila Romero Sanabria y Ana Melva Manuel Romero contestan la demanda negándola en todos sus extremos, en primera instancia el Juzgado Civil Transitorio de Lurín de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur declaró fundada la demanda, en razón que la parte demandante acredita ser propietaria del bien inmueble materia de litis.

En segunda Instancia, la Sala Civil de Chorrillos de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, revoca la sentencia de primera instancia y reformándola declara infundada la demanda de desalojo, en razón de que no existe congruencia entre los hechos reales con los fundamentos de la demanda. Posteriormente mediante recurso de casación, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República lo declara infundado, al no haberse demandado correctamente a todos los posesionarios del bien materia de litis, no ha descrito que extensión ocupan, así como las colindancias y perimétricas del predio, los cuales son determinantes para la individualización del predio atendiendo a su pretensión.

Palabras claves: Tutela jurisdiccional efectiva, debido proceso, motivación aparente, desalojo, ocupante precario, infracción normativa material, procesal y excepcional.

ABSTRACT

This research paper examines Casación No. 16-2019 Lima Sur, which thoroughly analyzes the eviction for precarious occupation filed by the District Municipality of Pachacamac regarding the property located in front of Víctor Malásquez Avenue, adjacent to the Portada de Manchay Human Settlement – expansion, and the Collanac Peasant Community, in the district of Pachacamac, province and department of Lima.

In this case, the citizens Emilia Yauri Carhuas de Rodríguez, Agustina Taype Huamán, Dometila Romero Sanabria, and Ana Melva Manuel Romero responded to the claim by denying it in all respects. In the first instance, the Transitory Civil Court of Lurín of the Superior Court of Justice of Lima Sur ruled in favor of the claim, as the plaintiff demonstrated ownership of the property under litigation.

In the second instance, the Civil Chamber of Chorrillos of the Superior Court of Justice of Lima Sur overturned the first-instance ruling and reformed it, declaring the eviction claim unfounded on the grounds that there was no coherence between the real facts and the basis of the claim. Subsequently, through a cassation appeal, the Civil Chamber of the Supreme Court of Justice of the Republic declared it unfounded, as not all occupants of the property under litigation were properly included in the claim, nor was there a description of the area they occupy, as well as the boundaries and perimeter of the property, which are essential for the identification of the property in question.

Keywords: Effective judicial protection, due process, apparent motivation, eviction, precarious occupant, material, procedural, and exceptional regulatory infringement.

INTRODUCCIÓN

El artículo 896 de la legislación civil establece que la posesión implica la práctica real de uno o varios aspectos inherentes a la propiedad. Según el experto Jorge Eugenio Castañeda, la posesión se refiere al control efectivo y autónomo que una persona ejerce sobre los bienes con el propósito de aprovecharlos económicamente. Este control, legalmente respaldado, no depende de la cuestión de si existe o no un derecho subyacente. Castañeda (1973).

La normativa referente al desalojo por ocupación precaria está detallada en el Cuarto Pleno Casatorio Civil [Casación 2195-2011-Ucayali]. Según lo establecido en el Código Civil, la posesión precaria se define como aquella que se ejerce sin un título de posesión válido o cuando el anterior poseedor ha fallecido. Para que la acción de desalojo sea efectiva, deben cumplirse tres requisitos fundamentales: 1. La demostración completa de que el demandante es el legítimo propietario del inmueble objeto de desocupación. 2. La comprobación de que no existe ningún tipo de relación contractual entre el demandante y la parte demandada. 3. La confirmación de que no hay ninguna circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por parte de la parte demandada para que sea considerada como posesión precaria.

Este estudio de investigación se centra en el análisis de la Casación N°16-2019 Lima Sur, que examina detalladamente el desalojo por ocupación precaria promovido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, referente al inmueble situado frente a la avenida Víctor Malásquez, contiguo al Asentamiento Humano Portada de Manchay – ampliación y la Comunidad Campesina de Collanac, en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima.

La noción legal de precario hace referencia a la falta de un título de propiedad válido o a su caducidad, no limitándose únicamente al documento que certifique la propiedad, sino a cualquier acto jurídico que autorice el pleno disfrute del

derecho de posesión. La prueba de estos hechos o actos puede realizarse mediante diversos medios probatorios reconocidos por nuestro sistema legal; siendo importante destacar que el litigio no versa sobre la propiedad en sí, sino sobre el derecho a poseer.

Por otro lado, las decisiones tomadas por los jueces deben estar debidamente fundamentadas, ya que la omisión de motivación o su realización de manera incoherente vulnera la normativa vigente, afectando el principio del debido proceso y el derecho de las partes, lo cual constituye una infracción excepcional al artículo 139° incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú.

En este contexto, la Constitución Peruana de 1993 no solo consagra el debido proceso, sino que también, en su artículo 139° inciso tercero, exige como obligación ineludible el respeto a la tutela judicial efectiva. Es importante resaltar que la interpretación de estos conceptos debe realizarse de manera coherente y unificada, aunque esta tarea resulta complicada y aún no se ha alcanzado un consenso al respecto. Saldaña (2003).

De tal manera y de acuerdo a la situación descrita, se ha planteado la siguiente interrogante y objetivos de acuerdo al presente informe del método del caso.

CAPÍTULO I: MARCO TEORICO

1.1. Antecedentes de la Investigación

a) Internacionales

Valencia (2021) realizó la tesis titulada “El procedimiento de desalojo por incumplimiento de desahucio notarial en Ecuador”, para la obtención del grado académico de Abogado, por la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil - Ecuador.

Objetivos:

El propósito principal de este trabajo de investigación es realizar un examen jurídico de las regulaciones vinculadas al proceso legal de desalojo o lanzamiento de arrendatarios que, tras recibir la notificación de desahucio, no han desocupado la propiedad alquilada una vez expirado el plazo otorgado por la legislación. El objetivo es categorizar los distintos escenarios de desalojo y proporcionar una descripción clara del procedimiento que debe ser seguido en cada caso.

Conclusión:

Determinó que el propósito esencial del trámite de ejecución consiste en garantizar la implementación de la decisión definitiva dictada, bien sea por un órgano jurisdiccional, una entidad administrativa con la competencia necesaria, o por un árbitro mediante una decisión arbitral que solucione una disputa. Adicionalmente, el objetivo del trámite ejecutivo es, sin duda, asegurar la efectividad del derecho de forma concluyente. Por consiguiente, a través del trámite de ejecución se efectúa el principio constitucional que prohíbe a cualquier individuo impartir justicia por mano propia –en este caso específico, llevar a cabo personalmente el desalojo-; de este modo, es la autoridad judicial quien posee la facultad de aplicar medidas coercitivas para la satisfacción de

los compromisos, lo que conlleva interferir en el ámbito legal de los individuos por el incumplimiento voluntario.

Muster y Opazo (2019) realizó la tesis titulada “Decreto Ley No. 2.695: la posesión material como asignación jurídica de una función económica”, para optar el título de pregrado por la Universidad de Chile.

Objetivos:

El objetivo general es la de realizar un análisis detallado del artículo 700 del Código Civil de Chile, el cual presenta en su marco legal el concepto de posesión, caracterizado por dos elementos fundamentales conocidos como animus y corpus. Este concepto refiere al control tanto físico como jurídico sobre un bien material, donde el componente intencional o animus (la creencia y la intención de tener el bien como propio) se combina con la disposición efectiva sobre el patrimonio.

Conclusión:

Finalizó estableciendo que, la validación legal conforme a la legislación con el objetivo de normar el acceso a la propiedad y el significado legal de esta noción en el Código Civil, permite que el individuo, a través de uno de los métodos establecidos, adquiera la titularidad del bien raíz, asegurando así la certeza legal para su utilización y goce.

b) Nacionales

Castilla (2021), realizó la tesis titulada “La tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento, para la obtención del título académico de Abogado, por la Universidad César Vallejo – La Libertad – Perú.

Objetivos:

El propósito principal de esta tesis es abordar la cuestión de cómo la implementación del Pleno Jurisdiccional impacta en la garantía de una tutela jurisdiccional efectiva al determinar la competencia en los procedimientos de desalojo por ocupación precaria resultante de contratos de arrendamiento.

Conclusión:

Concluyó, en primer lugar, que la interferencia en la protección jurisdiccional efectiva en situaciones de desalojo debido a la precariedad originada por un contrato expirado, a partir de la determinación de precedentes en el Pleno Jurisdiccional, ha llevado a que los Jueces de Paz Letrado se vean imposibilitados de atender estas causas, provocando su sujeción a procedimientos tediosos que no logran la restitución ágil pretendida en este tipo de litigios, en caso de ser tramitados ante un Juzgado especializado; y, en segundo lugar, respecto a la afectación del amparo jurisdiccional que corresponde a toda persona, a partir de la doctrina, la jurisprudencia y el análisis de datos obtenidos en la investigación, se ha determinado que iniciar un juicio de desalojo por ocupación precaria, a raíz de un título caducado ante la jurisdicción de un Juez Especializado, implica que dicho proceso pueda escalar a instancias superiores, a través del recurso de casación, extendiendo significativamente el tiempo para obtener una sentencia definitiva que proteja el derecho infringido; por lo tanto, sería más apropiado que dicho asunto sea conocido por un Juez de Paz Letrado.

Gonzales (2019) realizó la tesis titulada “La afectación de la tutela jurisdiccional efectiva en el proceso de desalojo por ocupante precaria: a propósito del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2017”, para la obtención del título de Abogado por la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo” Chiclayo – Perú.

Objetivos:

Planteó como objetivo general, plantear una problemática comúnmente observada en los Juzgados de Paz Letrado y Especializados a nivel nacional, que consiste en la falta de precisión al establecer la competencia en los casos de desalojo por ocupación precaria, que afecta directamente el ejercer la Tutela Jurisdiccional Efectiva.

Conclusión:

Finalizó señalando que, tras la difusión del Cuarto Pleno Casatorio Civil, nuestros tribunales han desarrollado un entendimiento extenso del concepto de ocupación precaria, abarcando bajo este término a los arrendamientos cuyos contratos han expirado y tras haberse efectuado una solicitud formal mediante notario. Esto ha desencadenado una disyuntiva interpretativa dentro del sistema judicial respecto a la asignación de competencias para estos casos. Tal situación ha provocado fallos dispares, ya que frente a circunstancias fácticas similares, algunos magistrados proceden con la admisión de las demandas mientras que otros las desestiman. Debido a la confusión surgida por las distintas interpretaciones sobre quién debe conocer estos asuntos, se ha proclamado en el Pleno Jurisdiccional Nacional que, sin importar la existencia previa de un contrato de arrendamiento (intermediación) o no, si este ha concluido y se ha realizado una petición notarial, la autoridad competente será el Juzgado Civil. Esto establece una normativa que no se encuentra ni en el Cuarto Pleno Casatorio Civil ni en la legislación procesal, afectando la Protección Jurisdiccional Efectiva.

Mayta (2018), realizó la tesis titulada “Desalojo por ocupante precario”, para optar el título de Abogado por la Universidad San Pedro. Huacho – Perú.

Objetivos:

Se planteó como objetivo, en el sentido que hay problema porque los inquilinos quieren apropiarse ilícitamente o quedarse tanto tiempo como fuese posible en el bien para no pagar la renta. A esto se suma la demora en el proceso judicial que los propietarios inician a raíz que los poseionarios no quieren dejar el bien al vencimiento del contrato.

Conclusión:

Llegó a las conclusiones siguientes: En primer lugar, que el procedimiento de desalojo representaba anteriormente un método efectivo para que el propietario recuperase de manera expedita el control del bien raíz, facilitando un ahorro significativo de tiempo. Sin embargo, actualmente su naturaleza ha experimentado una transformación considerable debido a eventos y decisiones jurídicas como plenos realizados y resoluciones de casación, que han provocado este cambio, resultando en un procedimiento que se prolonga excesivamente en el tiempo, pudiendo extenderse más allá de los cinco años, lo cual lo aproxima a un proceso de reivindicación. La alternativa más conveniente frente a este escenario sería proceder al desalojo bajo la ley N° 30201, la cual estipula que se debe iniciar con un proceso de conciliación en una entidad especializada; seguido de la interposición de la demanda ante el Juez de paz letrado correspondiente; el demandado únicamente podrá presentar oposición si demuestra dos condiciones: la continuidad en vigor del contrato de arrendamiento y el pago efectuado de la renta; para ello, contará únicamente con un plazo de 6 días desde la notificación de la demanda. Expirado dicho término, el juez dictaminará el desalojo dentro de los siguientes 15 días hábiles, conforme al artículo 593 del Código Procesal Civil.

Vera (2015), realizó la tesis para optar el grado de maestro, con título. “Posesión precaria y posesión ilegítima de un bien inmueble sentenciados en los Juzgados y Sala Civil de la Corte Superior de Áncash 2008 – 2010”. Año 2015.

Objetivos:

El propósito principal de esta investigación fue examinar si la posesión precaria tiene algún impacto en la posesión ilegítima de los ocupantes de un inmueble que fueron condenados por los Juzgados y la Sala Civil de la Corte Superior de Ancash durante el lapso comprendido entre 2008 y 2010.

Conclusión:

Se llegaron a las siguientes deducciones: 1.- La tenencia precaria se caracteriza por ejercerse sin justificación legal o cuando el derecho que se poseía ha caducado, lo que permite concluir que es una forma de tenencia contraria a la legalidad, similar a la tenencia ilegal, específicamente, la tenencia ilegal de mala fe, ya que ambas situaciones descritas conllevan al establecimiento de una tenencia precaria que, además, se engloba dentro de la categoría de tenencia ilegal de mala fe. 2.- Nos encontramos ante una tenencia precaria si esta se basa en un documento derivado de un acto legal claramente nulo, situándose este escenario bajo la primera clasificación de tenencia precaria descrita en el Artículo 911 del Código Civil, que se refiere a la tenencia sin justificante legal. 3.- La tenencia se considerará ilegal cuando se base en un justificante inválido o en ausencia de este. Esta será considerada de buena fe si el tenedor, por la razón que fuere, cree en la validez de su justificante. Se dirá de mala fe cuando sea consciente de la invalidez de su documento, no posea ninguno o el que tenga sea claramente inválido. 4.- El tenedor precario, al mantener una tenencia de mala fe, debe compensar tanto los frutos obtenidos como los que no se recogieron. También es responsable de indemnizar los daños y perjuicios derivados por la pérdida o el deterioro del bien. 5.- No se considerará tenencia precaria la de aquella persona que base su tenencia en un documento cuya invalidez no sea manifiesta. Además, las categorías de tenencia ilegal y precaria no se excluyen mutuamente, sino que la segunda puede estar contenida en la primera. 6.- No se considera precario al tenedor directo respecto del tenedor indirecto, debido al documento que los relaciona; no obstante, podría serlo en

relación con el propietario, si el tenedor indirecto no estaba facultado para transferir la tenencia u otorgar un documento de tenencia.

c) Regionales y Locales

Salazar (2020), realizó la tesis titulada “Desalojo de la posesión precaria, sin invitación a conciliación” (Casación N° 3391-2017 Arequipa), para optar el título de Abogado por la Universidad Científica del Perú. Iquitos - Perú.

Objetivos:

Como objetivo general planteó analizar la Casación N° 3391-2017. Arequipa, referente al desalojo en contexto de posesión precaria, y como específicos analizar los principios y fundamentos de la posesión precaria en el derecho Civil peruano.

Conclusiones:

En este trabajo de investigación, se determinó que el tenedor precario es aquel que usufructúa de manera directa un bien, reclamándolo como propio, pero sin poseer un título legal que respalde dicho derecho, a excepción de un contrato de arrendamiento o un vínculo que justifique una tenencia legítima. La propiedad engloba todas las facultades legales sobre bienes, sean estos muebles o inmuebles, tal como lo establece nuestra normativa civil. La propiedad se define como una relación legal en la cual el individuo, en calidad de propietario, está legalmente facultado para ejercer todos los derechos que la normativa le concede. (Facultado para tener, utilizar y gestionar cualquier bien que sea objeto de dicha propiedad.)

1.2. Bases teóricas.

a. Tutela jurisdiccional efectiva

Este trabajo plantea que el fundamento del principio de tutela judicial efectiva se encuentra en la transición de la autotutela hacia métodos de resolución de

conflictos, marcando el crecimiento de la dependencia en la capacidad del Estado para actuar como árbitro neutral en disputas. Este cambio gradual de recurrir a la autodefensa hacia la adjudicación estatal de disputas destaca la evolución hacia un requerimiento obligatorio de intervención judicial, resultando en que muy pocos desacuerdos y litigios puedan ser solucionados fuera del ámbito de la autoridad gubernamental. De Bernardis (1995, p.20).

Couture (2000, p.62) citado Obando Blanco, Víctor Roberto, Se comprende como tutela judicial, especialmente dentro del marco conceptual de la escuela alemana de derecho justicial, la garantía efectiva de los propósitos del derecho, asegurando así la armonía social mediante el pleno cumplimiento de las normativas legales; en esencia, esto coincide con la razón de ser y el objetivo del proceso judicial. El proceso se considera un medio para proteger el derecho, por lo tanto, si se distorsiona debido a la violación de sus elementos esenciales, este mecanismo de protección falla y, como consecuencia, se compromete inevitablemente el derecho de los involucrados; por lo tanto, es imperativo preservar el curso regular del proceso.

Según Quiroga (1991, p.61), expresa que “La salvaguardia del proceso se lleva a cabo en virtud de las disposiciones constitucionales para prevenir que el legislador ordinario establezca normativas procesales tan arbitrarias que, debido a cambios abruptos en el entorno político, efectivamente obstaculicen a las partes en la defensa de sus derechos y a los jueces en el ejercicio de su función jurisdiccional. Nuestro Código Procesal Civil garantiza este derecho en su sección inicial (artículo II), en línea con lo dispuesto en el tercer inciso del artículo 139 de la Constitución Política.

Concepto

Gonzales (2001, p.33), Sostiene que la protección jurisdiccional efectiva constituye el derecho inherente de todo individuo a recibir una resolución justa;

a que cuando persiga algún reclamo contra otro individuo, dicho reclamo sea considerado por un órgano judicial, a través de un procedimiento que garantice ciertos estándares mínimos.

De acuerdo con Morello, basado en una doctrina constitucional sólida, el derecho a la Protección Jurisdiccional Efectiva se establece principalmente como la seguridad de que las demandas de las partes implicadas en un litigio serán evaluadas por los tribunales con criterios legales justificados.

Obando (2000, p.65), Resume la noción del derecho a la protección jurisdiccional efectiva como el derecho inherente que posee todo individuo sujeto de derecho a que se le brinde una solución justa; como el derecho que los litigantes tienen para recurrir al sistema judicial con el fin de obtener un resultado equitativo o legalmente válido en respuesta a la presentación de un conflicto de intereses con relevancia jurídica.

La jurisprudencia peruana, a través de una Resolución Casatoria emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República el 9 de noviembre de 1998, ha interpretado la protección judicial como la manifestación de los derechos fundamentales que comprenden y detallan los mecanismos más efectivos para salvaguardar los derechos de los litigantes, de acuerdo con la doctrina que se acerca más a esta temática.

Conforme explica Rubio (1995, P.7), El derecho a una tutela judicial efectiva implica una serie de aspectos específicos que incluyen:

1. Garantizar el acceso libre a la jurisdicción.
2. Permitir la presentación de argumentos y defensas.
3. Obtener una resolución motivada, razonable, congruente y basada en el sistema legal.
4. Acceder a los recursos establecidos por ley.
5. Ejecutar la resolución judicial definitiva.

Según Chamorro (2009, p.39), la tutela se puede desglosar en cuatro componentes principales:

- (i) El derecho al acceso libre a los tribunales.
- (ii) La protección contra la indefensión mediante el derecho de defensa, es decir, el proceso debido.
- (iii) El derecho a obtener una resolución.
- (iv) El derecho a hacer cumplir la resolución. Si alguno de estos aspectos falla, la tutela se ve comprometida. En resumen, el debido proceso es esencial para garantizar la tutela judicial adecuada. Sin debido proceso, la tutela se ve afectada

En el sistema legal de nuestro país, un sector de la doctrina procesalista interpreta que el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva es de naturaleza compleja, ya que está compuesto por un conjunto de derechos que delimitan su alcance. Esta serie de derechos se puede describir de la siguiente manera: El derecho al acceso a los órganos judiciales o acceso a la justicia (según Obando); el derecho a un proceso que cumpla con las garantías mínimas; el derecho a una sentencia basada en la ley y el derecho a que las decisiones judiciales sean efectivas, conforme a Priori. (2003, p.289).

De otro lado, el profesor Landa afirma en mérito a nuestra constitución que los contenidos de la tutela jurisdiccional efectiva son el Juez natural, acceso a la jurisdicción, derecho a la instancia plural, entre otros.

Acceso a la justicia

Nuestra Constitución establece en su Art. 139°, los principios y derechos de la función judicial que incluye el respeto al debido proceso y la garantía de la tutela jurisdiccional..." Esta normativa no solo eleva el debido proceso a una posición constitucional, sino que también, en el tercer inciso del artículo 139, impone la obligación ineludible de proteger la tutela judicial efectiva. Al aplicar el principio de unidad y coherencia, que siempre se requiere en la interpretación de

cualquier texto constitucional, es crucial asignar un significado específico a cada uno de estos conceptos. Esta labor, ciertamente, resulta bastante compleja y aún no se ha alcanzado un consenso al respecto. Espinosa (2001, p.33).

b) La propiedad y la posesión

Gunther (2017, p.15-27), Se describe la propiedad y la posesión como dos conceptos fundamentales en el sistema de Derechos Reales. Un Derecho Real como absoluto de naturaleza patrimonial, que son de orden público, y establecen una relación directa entre una persona (titular activo) y un bien (sujeto) y tras su divulgación, que obliga a todos (sujeto pasivo) a abstenerse de cualquier acción que interfiera con el uso y disfrute de este derecho.

En este contexto, el sistema legal designa un titular basado en criterios de racionalidad y beneficio social o económico. A este individuo se le concede una prerrogativa especialmente protegida, destinada a preservar la distribución de la riqueza al prohibir las intromisiones de terceros. Esta situación jurídica creada está sujeta a protección mediante medidas o mecanismos diseñados para reconocer, mantener o eliminar los obstáculos surgidos por parte de terceros en relación con el disfrute y uso del bien. Por otro lado, como regla se tiene que los bienes deben permanecer en posesión de quien los detenta, salvo que se transfiera debidamente.

Concepto de posesión

Gonzales (2016), La noción de "posesión" es un término legal que tiene sus raíces en el Derecho Romano. El término "possidere" (poseer) proviene de "sedere" (sentarse), lo que originalmente denotaba que el poseedor era aquel que se sentaba sobre la cosa, se establecía en ella, ocupándola físicamente. Por lo tanto, en esa época, el poseedor no necesariamente requería tener un título para ejercer su derecho sobre la misma. Es relevante destacar que desde tiempos antiguos existía un concepto conocido como "usus" que se refería al

disfrute de la cosa y que permitía la adquisición de la propiedad por uso, como se menciona en las Doce Tablas

Naturaleza jurídica de la posesión

Gonzales (2010), Destaca la posesión como el control exclusivo de hecho (o autonomía de control) que un individuo ejerce sobre un bien, sin necesidad de respaldo jurídico, aunque esto no impide que genere significativas implicaciones legales. Esta aparente contradicción ha dividido a la doctrina respecto a la naturaleza jurídica de la posesión: ¿es un hecho o un derecho?

Savigny argumentó que la posesión es un "evento" ya que se fundamenta en circunstancias puramente físicas, aunque su capacidad para generar implicaciones legales la convierte en un "evento jurídico", protegido independientemente de la existencia de un derecho subjetivo. Por otro lado, Ihering mantuvo que la posesión era un "derecho", partiendo de la premisa de que representa un interés protegido por la ley. Por lo tanto, la posesión sería considerada un derecho debido a que posee las características inherentes a este (dominio de la voluntad reconocido por la ley o un interés protegido por la misma), estableciendo así una relación amparada por el sistema legal, incluso en contra del propietario del bien. Castañeda (1955, p.55).

Actualmente, la postura de Ihering es ampliamente aceptada por la doctrina, la cual sostiene que es un derecho real completo, el que la posee recibe protección por ser titular, pero sostiene que la posesión no es un derecho sino un evento con implicaciones jurídicas.

Clases de posesión

Posesión inmediata y mediata

El poseedor inmediato es aquel que detenta temporalmente la posesión en virtud de un título, mientras que la posesión mediata se atribuye a quien otorgó

dicho título” (según el artículo 905 del Código Civil). El poseedor mediato es el individuo que transfiere el derecho al poseedor inmediato. El poseedor mediato es el titular del derecho, como, por ejemplo, el propietario, quien traspasa la posesión al poseedor inmediato. El poseedor inmediato es aquel que posee temporalmente en nombre de otro, a quien le fue transferida la posesión a través de un título y de buena fe, como podría ser el caso de un inquilino que posee en nombre del propietario. Rioja (2010).

La posesión inmediata se caracteriza por ser ejercida a través de otra posesión correspondiente a una persona distinta, estableciendo así una relación de dualidad (o pluralidad) posesoria, donde el poseedor mediato "ostenta" o "tiene" la posesión en lugar de "ejercerla", ya que en la posesión mediata prevalece la idea de atribución o reconocimiento sobre el acto de "ejercicio" en sí mismo. El poseedor mediato no posee de forma individual, sino que requiere la participación (no para compartir, sino para superponerse) de un poseedor intermedio, que es el poseedor inmediato. Se produce una superposición vertical e incluso, en cierto sentido, jerárquica de posesiones. Aunque el poseedor inmediato tiene poderes directos sobre la cosa (de ahí su carácter inmediato), su posición jurídica en el contexto de la posesión mediata queda determinada por otro u otros poseedores (mediatos). Hernández (2005),

La posesión legítima e ilegítima

De acuerdo con lo establecido en los artículos 906° a 910° del Código Civil, se concluye que la posesión es considerada legítima cuando existe correspondencia entre el ejercicio del poder sobre el bien y el derecho reclamado, y se considerará ilegítima cuando esta correspondencia desaparezca.

Algunos argumentan que la posesión es legítima cuando el ejercicio del derecho se ajusta a las disposiciones del ordenamiento civil, mientras que será ilegítima cuando se detente sin un título válido, o cuando se base en un título inválido o

adquirido de manera insuficiente para conferir derechos reales, o incluso cuando se adquiriera de alguien que no tenía derecho a la posesión o a su transferencia.

La posesión se considerará legítima mientras el título que la sustenta no haya sido declarado nulo, siempre y cuando el bien haya sido adquirido de alguien que sea su propietario legítimo.

Servidor de la posesión

Según lo estipulado en el artículo 897° del Código Civil, se refiere a aquel individuo que no es considerado poseedor porque ejerce este control en nombre de otra persona, actuando no por su propio poder, sino por instrucciones de otro; no se le considera un representante, sino más bien un instrumento de la posesión. Por lo que, al no ser considerado poseedor, carece de acciones e interdictos posesorios.

Según Hernández (2005, p.123-124), señala que, el servidor de la posesión no toma parte en la posesión ni esta se transfiere hacia él. El control real que ejerce sobre el bien no constituye posesión cuando es ejercido por él, ni representa una extensión de la posesión del que detenta el control, ya que esta permanece exclusivamente en la otra parte, en el único poseedor que da las directrices

La Posesión Precaria

Es aquella que se ejerce sin contar con ningún título válido o cuando este ha perdido su validez.

Esta es ilegítima, cuando no existe un título posesorio, ya sea porque no existe o ha expirado, no contando con ningún documento que respalde su posesión. Por ejemplo, las famosas invasiones para crear asentamientos humanos, entre otros.

El concepto de precario tiene una doble faceta: una más restrictiva, similar a la establecida en el Derecho romano, que define el precario como el disfrute

gratuito de una cosa ajena por permiso del propietario, y otra más amplia que, además de lo anterior, incluye todos los casos de ocupación, tenencia o disfrute de un inmueble sin título válido. Estos casos pueden ser aquellos en los que nunca existió un título, aquellos en los que el título previamente existente ha perdido su validez, o aquellos en los que el título carece de eficacia frente al del propietario. Sin embargo, todos estos casos, con excepción del último, en última instancia se resumen en la situación descrita en el primer concepto, ya que la ocupación sin título y sin el pago de una renta equivale al disfrute por permiso del propietario. Ferrer (1952, p. 352).

En España, el artículo 1750 del Código Civil ha generado dos perspectivas diferentes en términos doctrinales y jurisprudenciales en relación con el precario. Una corriente inicial concibe el precario como un contrato, argumentando que presenta vestigios del antiguo concepto romano del precario. Según esta visión, el comodante cede la cosa al comodatario por pura liberalidad, de manera gratuita, con la obligación de devolverla cuando así lo demande el comodante. Por otro lado, otra corriente considera que dicho artículo no aborda la figura de un precario originado en un contrato, sino más bien una situación posesoria simple que permite el disfrute o uso de un bien inmueble ajeno de manera gratuita, ya sea por mera liberalidad o por la simple tolerancia del poseedor real. Cano (1999, p. 243).

Cano (1999, p.90), señala que, en la actualidad, la jurisprudencia española se mantiene constante al definir como posesión precaria la ocupación de un inmueble ajeno sin abonar renta o compensación y sin tener un título válido para ello. También se considera precaria cuando el título invocado resulta ineficaz frente al poseedor real, ya sea este el propietario, usufructuario u otro poseedor legítimo que tenga derecho a disfrutar del inmueble.

Supuestos de posesión precaria

Considerando lo mencionado, y dentro del marco de *numerus clausus*, se presenta a continuación una serie de situaciones que han sido identificadas como las más comunes en los procedimientos de desalojo que son tramitados en diversas instancias judiciales, y que podrían constituir casos de ocupación precaria.:

a. En contextos donde se produce una resolución extrajudicial de un contrato, de acuerdo con lo establecido en los artículos 1429° y 1430° del Código Civil, se origina la posesión precaria debido al vencimiento del título que autorizaba al demandado a mantener la posesión del inmueble. En tal situación, el juez encargado del proceso de desalojo simplemente debe verificar si se han cumplido los requisitos formales de la resolución, tal como lo establece la ley o el contrato, sin entrar a evaluar la validez de las condiciones que llevaron a dicha resolución. Por consiguiente, no se requiere una previa resolución judicial sobre el contrato, dado que su término se acordó conforme a los términos pactados por las partes o de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1429° mencionado anteriormente. Sin embargo, si tras una evaluación adecuada el juez determina que los hechos son más complejos y que los argumentos fácticos y las pruebas presentadas por el demandante o el demandado no son concluyentes, deberá emitir una sentencia que declare la fundabilidad o infundabilidad de la pretensión. La declaración de improcedencia de la demanda solo se llevará a cabo en circunstancias excepcionales, y únicamente se basará en la falta o insuficiencia de algún requisito para la validez de la relación jurídica procesal, sin considerar aspectos relacionados con el fondo del asunto.

b. También se tomará en cuenta que el título posesorio ha caducado cuando se satisfacen las condiciones mencionadas en el artículo 1704° del Código Civil, dado que el requerimiento de finalización del contrato y la solicitud de devolución del inmueble reflejan la intención del arrendador de dar por

terminado el contrato. Es esencial que esta comunicación sea clara y no dé lugar a ambigüedades; de lo contrario, la demanda de desalojo por ocupación precaria será rechazada. No obstante, no se considerará que el título ha caducado si se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 1700° del Código Civil, ya que el mero vencimiento del contrato de arrendamiento no supone la terminación del mismo; este continúa vigente por ley hasta que el arrendador solicite la restitución del bien. Únicamente después de dicha solicitud de restitución se podrá considerar que el poseedor se ha convertido en precario.

c. Durante el proceso de desalojo, si el juez, al examinar los hechos y evaluar las pruebas presentadas por las partes, observa una invalidez absoluta y clara del título posesorio, según lo dispuesto en el artículo 220° del Código Civil, solo hará referencia a esta situación en la parte de consideraciones de la sentencia, explicando las razones que respaldan su decisión, y resolverá si la demanda de desalojo por ocupación precaria es fundada o no, tomando en cuenta cuál de los títulos de las partes para respaldar su derecho a la posesión inmediata está afectado por una nulidad manifiesta.

d. La venta de un bien arrendado, cuyo contrato no esté registrado en los registros públicos, convierte al arrendatario en poseedor precario respecto del nuevo propietario, a menos que el adquiriente se haya comprometido a respetar el contrato, según lo dispuesto en el artículo 1708° del Código Civil. En este caso, para que proceda la demanda de desalojo por precario, se debe exigir que el demandante haya requerido previamente, mediante un documento con fecha cierta, la devolución del inmueble, o que en el contrato de compra venta se haya establecido que el arrendamiento no continuará. En este último caso, la decisión debe ser comunicada al demandado a partir de la celebración del contrato de compra venta, momento en el cual el ocupante se convierte en poseedor precario.

e. En situaciones en las que el demandado afirme haber realizado construcciones o modificaciones en el terreno objeto del desalojo, ya sea de buena o mala fe, esto no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, argumentando que estos derechos deben ser discutidos previamente en otro proceso. Lo único que se debe verificar es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que reclama, sin afectar el derecho del demandado a reclamar lo que considere necesario debido a las construcciones o modificaciones en el terreno, utilizando el procedimiento correspondiente.

f. La simple afirmación del demandado de haber adquirido el bien por usucapión no es suficiente para rechazar la demanda de desalojo y declarar su improcedencia. Corresponde al juez del desalojo valorar las pruebas en las que el demandado basa su derecho invocado, sin entrar a decidir sobre la usucapión. El juez debe limitarse a determinar si, a partir del análisis de los hechos y el valor

En todas las situaciones mencionadas anteriormente, el juez encargado del proceso no solicitará una sentencia inhibitoria; al contrario, deberá emitir un fallo sobre el mérito de la controversia, de acuerdo con los hechos y la evaluación de las pruebas presentadas.

Torres (2012), Indica que el detentador precario es aquel individuo que, ya sea siendo o no el legítimo propietario de un bien, lo tiene en su posesión.

Pasco (2017), señala que el título fenecido se refiere a aquel que, habiendo tenido una base legal en algún momento, ya no está vigente; esto puede ocurrir debido al vencimiento del contrato o al incumplimiento en el pago de la renta. Es incompatible que una persona sea simultáneamente poseedora precaria y arrendataria. Solo se puede considerar a alguien como arrendatario cuando

dicho contrato sigue siendo válido, pero si pierde si la su validez, ya no estamos ante un arrendatario sino ante un ocupante precario.

c) El desalojo

Concepto

El término "desalojo" tiene su origen etimológico en la combinación del prefijo "des", que indica negación, y el verbo activo transitivo "alojar", proveniente del provenzal "alotjar". Desalojar implica la restitución de un bien. Según la definición del diccionario, la "restitución" implica "devolver el bien que no nos pertenece" (artículo 585 del Código Procesal Civil). En términos sencillos, el desalojo implica que el propietario requiere al inquilino la devolución del bien arrendado.

El proceso de desalojo en el código procesal civil

Gonzáles (2017), El Código Procesal Civil de 1992, en vigor desde el 28 de julio de 1993, actualizó los antiguos procedimientos de desahucio y aviso de despedida después de ochenta años, mediante una regulación unitaria y más moderna, incluso en su terminología. Sin embargo, el problema surge con la definición de posesión precaria en el artículo 911 del Código Civil, que generó una vasta jurisprudencia contradictoria y poco esclarecedora, que prácticamente desvirtuó el propósito del proceso de desalojo.

Por otro lado, debido al desafortunado IV Pleno Civil de la Corte Suprema, el desalojo actualmente se utiliza para situaciones donde el propietario carece de posesión, exigiendo un título de propiedad. Esto ha transformado la acción de desalojo en algo distinto a una mera acción posesoria. Ahora, la pretensión se dirige contra diversos tipos de ocupantes, como invasores, poseedores de largo tiempo, constructores de edificaciones, arrendatarios con contratos vigentes cuando el arrendador ha vendido la propiedad a un tercero, compradores con dudosa resolución de contrato unilateral, adquirientes con títulos nulos según la

apreciación oficiosa del juez en el proceso sumario o la falta de registrar el título por el primer comprador ante un tercero que si lo realizó.

Demandante y demandado del desalojo

Gunther (2016); El participante natural en el procedimiento de desalojo es el propietario en arrendamiento o el titular mediato de la posesión, quien ha transferido la posesión temporalmente y tiene derecho a la restitución (artículo 587 del Código Procesal Civil). Sin embargo, ahora el propietario sin posesión, solo con título de propiedad, pueda iniciar el proceso de desalojo, convirtiéndolo en una acción más allá de lo puramente posesorio, ello en mérito al Art. 586 del CPC, que permite al propietario demandar el desalojo sin haber disfrutado de la posesión, que entra en conflicto con el artículo 585 del mismo código, que limita la controversia a los casos en los que se solicita la "restitución del predio", lo que implica haberlo entregado previamente por un título temporal y luego exigir su devolución. A pesar de esto, el Pleno ha interpretado que "restitución" no necesariamente implica haber entregado el predio previamente, lo cual es claramente una interpretación forzada.

De acuerdo con lo expresado por Gunther Gonzales (2016), aunque no sea algo inusual, la ley permite que el procedimiento de desalojo se utilice para la recuperación de bienes inmuebles que no sean terrenos, o incluso para bienes muebles (artículo 596 del Código Procesal Civil). En tales situaciones, las normativas procesales deberán ajustarse a la naturaleza del bien en cuestión, ya que muchas de estas reglas están específicamente diseñadas para los terrenos, como lo establece el artículo 589 del Código Procesal Civil, el cual dispone que la demanda debe ser notificada obligatoriamente en el terreno objeto de la pretensión.

Intervención de terceros

Gonzales (2017), Este proceso puede ser objeto de fraude cuando el demandante busca obtener la posesión de un bien que nunca tuvo, como podría ser el caso de una simulación de un contrato de arrendamiento, seguido por una solicitud falsa de devolución del bien ante el juez respectivo. Para prevenir dicho fraude, se ha establecido que la demanda debe ser notificada en el domicilio del demandado y también en el lugar del bien en cuestión si este es distinto (art. 589 CPC) ello para garantizar que el ocupante del bien pueda realmente enterarse del inicio del proceso y solicitar su participación en él, ya que la sentencia de desalojo afecta a todos.

Por otro lado, la notificación debe hacerse en el lugar del bien objeto de la demanda, para identificar la presencia de terceros. El notificador debe informarles sobre el proceso iniciado, su derecho a intervenir y los efectos de la sentencia. Los terceros pueden actuar como litisconsortes voluntarios desde la audiencia única (art. 587 CPC). Sin embargo, no parece razonable que esta responsabilidad recaiga en el notificador, cuya principal preocupación es cumplir con su trabajo de manera eficiente. Sería más adecuado que esta responsabilidad recayera en el demandante, quien podría verificar la notificación una vez que el acta sea devuelta al expediente.

A estas medidas se suman otras medidas en cuestión.

Características del proceso

Se procede mediante el proceso sumarísimo (artículo 546 del Código Procesal Civil, inciso 4), lo que significa que se realiza a través de un procedimiento abreviado (abreviado en comparación con los procesos ordinarios y abreviados). Además, el demandante tiene la posibilidad de incluir, junto con la solicitud de desalojo, la reclamación del pago de los alquileres adeudados, cuando el desalojo se deba a esa causa.

Demandantes

El desalojo puede ser solicitado por el propietario, el arrendador, el administrador y cualquier persona que considere tener derecho a la devolución de un inmueble.

Demandados

Los demandados pueden ser el arrendatario, el subarrendatario, el poseedor precario u otra persona a la que se pueda solicitar se devuelva el bien.

El proceso de desalojo por ocupación precaria

El demandante debe demostrar la propiedad del bien, mientras que la otra parte la posesión.

Cómo desalojar por ocupación precaria

El primer paso es presentar la demanda correspondiente, dándose un plazo. de 5 días al precario para contestar en la que debe demostrar estar en posesión con título válido o asentimiento del dueño, si se trata de un inquilino debe demostrar que el contrato sigue vigente o que ha cumplido con el pago de la renta.

Posteriormente, las partes involucradas comparecen a una Audiencia Única, donde presentan pruebas y descargos, al término, el Juez emite sentencia el mismo día. Aunque teóricamente esta audiencia debería programarse dentro de los 10 días siguientes a la respuesta a la demanda, en la práctica esto puede variar según la carga de trabajo del juzgado.

El desalojo se llevará a cabo a solicitud de parte, seis días después de que se notifique el decreto que declara consentida la sentencia o su ejecución, según corresponda (art. 592 CPC). Cuando la sentencia que declara la demanda como fundada haya sido consentida o ejecutoriada, el desalojo se llevará a cabo contra todos los ocupantes del terreno, aunque no hayan participado en el

proceso o no figuren en el acta de notificación. Se considera que el desalojo se ha ejecutado cuando se entrega el terreno al demandante de manera íntegra y completamente desocupado.

El desalojo puede solicitarse antes de que venza el plazo para restituir el bien. Sin embargo, si la demanda es admitida, el desalojo solo puede llevarse a cabo seis días después de que venza dicho plazo (art. 594 CPC).

Ejecución de sentencia

Una vez que la sentencia se vuelva definitiva, el juez de ejecución emitirá un decreto que confirma la sentencia o que ordena su ejecución, y seis días después, si así se solicita, se llevará a cabo el desalojo (artículo 592 del Código Procesal Civil). Este desalojo afectará a todos los ocupantes del terreno, incluso aquellos que no hayan participado en el proceso o no hayan sido mencionados en el acta de notificación (artículo 593 del Código Procesal Civil). Esta medida se justifica debido a que los terceros involucrados tuvieron múltiples oportunidades para intervenir en el proceso, ya sea mediante la notificación en el terreno en cuestión, la obligación del notificador de informar a los ocupantes, la denuncia de terceros por parte del demandante, o la llamada a los ocupantes por parte del demandado, tal como se detalla en la sección: proceso con participación de terceros. El desalojo se considera completado solamente cuando el terreno se entrega por completo y desocupado, pero si vuelven a ocupar el terreno, el demandante puede realizar nuevo desalojo. (art.593 CPC).

Competencia del juez

Gonzales (2017); El juez de paz letrado tiene jurisdicción en casos donde el alquiler mensual del contrato de arrendamiento no excede las cincuenta unidades de referencia procesal. El uso del término "renta" indica que la acción legal se basa en el contrato de arrendamiento, lo que implica que el desalojo se fundamenta en situaciones como falta de pago, término del contrato o vencimiento del plazo. En contraste, el juez especializado en materia civil tiene

competencia cuando la renta excede las cincuenta unidades de referencia procesal, o cuando se trata de un caso de ocupación precaria (artículo 547 del Código Procesal Civil). El cambio de jurisdicción que implica la transferencia del caso del juez de paz al juez civil, simplemente por enviar al inquilino un requerimiento para devolver la propiedad, o al arrendador que ha experimentado la venta de la propiedad a un tercero, introduce una complejidad adicional e innecesaria, además de retrasar el proceso debido a la posibilidad de apelar a la casación, que generalmente tiene pocas probabilidades de éxito.

Acumulación de pretensiones

Gonzáles (2017), Indica que es posible unir la acción de desalojo por falta de pago con la solicitud de pago de arrendamiento o renta (art. 585 CPC), con el propósito de resolver todas las disputas relacionadas con el contrato de arrendamiento en un solo procedimiento. Si se elige la acumulación, la acción de desalojo está exenta del requisito de utilizar el mismo procedimiento para ambas pretensiones, aunque esta cuestión ha sido atenuada con una reciente reforma procesal aprobada. En caso de no optar por la acumulación, el demandante podrá perseguir el cobro de los arriendos mediante un proceso ejecutivo, como es habitual en nuestra legislación.

Proceso especial de desalojo

La Ley N°30201 introdujo diversas disposiciones relacionadas con deudores morosos, con un nuevo procedimiento de desalojo considerablemente simplificado, en el que tiene las siguientes diferencias con el procedimiento de desalojo del CPC:

- La norma especial se aplica exclusivamente a contratos de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro.
- Que el desalojo procede en terminación de contrato y la competencia se determina por el lugar del inmueble.

- Existe audiencia única, en el que después de la respuesta se emite sentencia, pero como no está regulada, se aplica de la norma general.
- Se ordena desalojo en un plazo de 15 días, sin apelación, no siendo posible la acumulación con cobro de deuda, entre otros.

Duración del proceso de desalojo

Se establecen plazos específicos para cada etapa del proceso en teoría, en la práctica estos plazos no siempre se cumplen. Sin embargo, podemos afirmar que hay procesos que tienden a ser más prolongados que otros, tal es el caso de desalojo por ocupante precario dura más que por allanamiento a futuro, porque los primeros se impugnan, el segundo no.

Por ejemplo, los casos de desalojo por ocupante precario suelen ser más largos que los casos de desalojo por cláusula de allanamiento futuro, porque se pueden impugnar. En general, el desalojo convencional puede darse de dos o cuatro años, mientras que desalojo por cláusula de allanamiento futuro puede resolverse en un plazo de dos o tres meses.

Constitución Política del Perú

La Constitución nos otorga la libertad de celebrar contratos legales, siempre y cuando se respeten el art.2 inc.14. De manera similar, garantiza a los propietarios de bienes inmuebles la inviolabilidad de su propiedad, y se ejerce en consonancia con el interés general y aplicando la ley, esta solo puede ser privada cuando se encuentra legislada teniendo en cuenta la seguridad nacional o necesidad pública y con previa compensación justa y en efectivo que incluya la reparación por cualquier daño eventual. Además, se establece que existe la posibilidad de impugnar el valor asignado a la propiedad por el Estado en un procedimiento expropiatorio mediante acción ante el Poder Judicial (art.70).

Jurisprudencias precedentes vinculantes o Plenos vinculantes o plenos jurisdiccionales

Dentro de los cuales pasamos a mencionar algunos de ellos:

1. Jurisprudencia – Recurso de Casación N°3356-2015-Cuzco
2. Recurso de Casación N°3959-2015-Loreto
3. Recurso de Casación N°003639-2014-Junin
4. Recurso de Casación N°3877-2014-Cuzco
5. Recurso de Casación N°001968-2014-Callao
6. Recurso de Casación N°001784-2012-Ica
7. Recurso de Casación N°1444-2014-Huanuco
8. Recurso de Casación N°000370-2014-Lima
9. Recurso de Casación N°3334-2001-La Merced
10. Recurso de Casación N°1147-2001-La Libertad
11. Casación N°2195-2011 UCAYALI

1.3. Definición de Términos Básicos

a. Motivación aparente

Chanamé (2016, p.516) Es la compilación de argumentos, tanto fácticos como legales, mediante los cuales el tribunal o entidad administrativa justifica su determinación, registrada en los apartados de fundamentación de la resolución o fallo.

b. Debido proceso

Campos (2018), Se refiere al compendio de salvaguardas penales y procesales que deben ser observadas desde la fase de investigación preliminar hasta la conclusión de un procedimiento penal. En este contexto, se reconoce que el Estado, en su calidad de poseedor del derecho sancionador, está obligado a garantizar los derechos de los implicados a lo largo de las diversas etapas del proceso.

c. Irracionalidad en la motivación

San Martín (2020, p.191), La irracionalidad motivacional se refiere a los razonamientos o premisas que violan los principios de la lógica, lo que implica un incumplimiento de la obligación de que toda sentencia se base en una interpretación racional del marco legal, y no en decisiones arbitrarias.

d. Infracción normativa material, procesal y excepcional

La transgresión normativa puede definirse como la violación de las disposiciones legales cometida por el Colegiado Superior al emitir una resolución, lo que permite que la parte afectada pueda presentar el recurso de casación correspondiente.

CAPITULO II: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1. Formulación del problema

Este inconveniente fue identificado en la Casación 16-2019-Lima Sur, que examina detalladamente el desalojo por ocupación precaria presentado por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, sobre el terreno ubicado frente a la avenida Víctor Malásquez, adyacente al Asentamiento Humano Portada de Manchay – ampliación y la Comunidad Campesina de Collanac, en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima.

El artículo 896° del código civil, define la posesión como el ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Asimismo, el desalojo por ocupación precaria está regulado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil [Casación 2195-2011-Ucayali], nuestro Código Civil señala que la posesión precaria ocurre cuando se ejerce sin título de posesión o cuando el poseedor original ha fallecido y para que proceda se debe cumplir con ciertos requisitos.

Entonces una persona es ocupante precaria cuando ocupa un inmueble ajeno sin autorización o sin pagar alquiler. La referencia a la falta de título no se limita solo al documento de propiedad, sino al acto jurídico que habilite al demandado a poseer el bien. El derecho en disputa no es la propiedad en sí, sino la posesión, con el objetivo de garantizar el disfrute pleno del bien al sujeto correspondiente, independientemente de su condición de propietario.

En este sentido, un ocupante que vive pacífica y públicamente en un inmueble durante más de 10 años debería recibir un título de propiedad, incluso si inicialmente carecía de título o si el título original perdió validez. Esta problemática no solo afecta al distrito judicial de Loreto, sino a todo el país, donde un ocupante precario podría adquirir la propiedad por posesión, siempre y cuando ejerza el goce y uso del inmueble de manera efectiva.

Por lo tanto, proponemos investigar la tutela efectiva y la motivación de las resoluciones pueden ser afectadas con una evaluación judicial incorrecta del ocupante de un terreno. Finalmente, se recomendarán reformas necesarias

para garantizar el derecho del ocupante precario, destacando la situación actual y ofreciendo sugerencias para mejorar la efectividad de sus derechos.

2.2. Problema general

¿De qué manera se afecta la tutela jurisdiccional efectiva, así como la motivación de las resoluciones, por una incorrecta valoración judicial al posesionario de un predio?

2.2.1. Problemas específicos

- a) ¿El poseedor que posee un bien inmueble en forma pacífica, continúa y pública, tienen la calidad de ocupantes precarios?
- b) ¿En qué medida son títulos válidos para sustentar la posesión legítima de un predio, presentados por ocupantes precarios?

2.3. Objetivo general:

Analizar de qué manera se afecta la tutela jurisdiccional efectiva, así como la motivación de las resoluciones, por una incorrecta valoración judicial al posesionario de un predio.

2.3.1. Objetivos específicos

- a) Establecer si el poseedor que posee un bien inmueble en forma pacífica, continua y pública, tiene la calidad de ocupante precario.
- b) Determinar en qué medida son títulos válidos para sustentar la posesión legítima de un predio, presentados por ocupantes precarios.

2.4. Justificación e importancia

2.4.1. Relevancia teórica

Este proyecto de investigación es teóricamente significativo, ya que su justificación radica en la importancia de abordar un tema de interés general y contemporáneo, como es el caso del ocupante precario. Este estudio será de gran utilidad para la Provincia de Maynas al exponer la situación legal del ocupante precario en relación con la propiedad de un inmueble, quien ejerce la posesión del mismo.

2.4.2. Relevancia técnica

La base teórica de esta investigación abarcará los siguientes conceptos: garantía judicial efectiva, proceso justo, apariencia de motivación, desalojo, ocupante sin título, infracciones normativas sustantivas, procesales y excepcionales.

La relevancia del tema de la tesis se sustenta en su impacto cotidiano en la realidad legal. Se buscarán obtener resultados a partir de encuestas dirigidas a expertos en derecho civil, lo que permitirá tomar decisiones informadas sobre el manejo de la información recopilada durante el estudio.

2.4.3. Relevancia académica

Esta investigación será de gran utilidad para mejorar la aplicación práctica del derecho, especialmente en beneficio de la población de Loreto y a nivel nacional. Su contribución al campo académico regional tendrá implicaciones prácticas significativas al garantizar que los profesionales del derecho estén mejor informados y puedan hacer cumplir los derechos de los ocupantes precarios de manera justa y conforme a la ley. Esto se reflejará en la emisión de resoluciones legales adecuadas y debidamente fundamentadas, protegiendo así el derecho de los peticionarios ocupantes precarios a una vida digna.

2.5. Hipótesis general

Se afecta la tutela jurisdiccional efectiva, así como la motivación de las resoluciones, por una incorrecta valoración judicial al posesionario de un predio.

2.4.2. Hipótesis específicas

- a) Si el poseedor que posee un bien inmueble en forma pacífica, continua y pública, no tiene la calidad de ocupante precario.

- b) Son títulos válidos la posesión legítima de un predio, presentados por ocupantes precarios.

2.6. Variables

2.1.1. Variable Independiente(X)

Vi. Tutela jurisdiccional efectiva

Indicadores:

- Derecho de defensa.
- Debido proceso.

2.1.2. Variable Dependiente(Y)

Variable dependiente. Ocupante precario

Indicadores:

- Poseedor.
- Propietario

CAPÍTULO III: METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de estudio

3.1.1 Tipo de estudio

El estudio por sus características es una investigación tipo cuantitativo básica. (Zevallos, p.65). La investigación tiene objetivos claramente establecidos tanto teóricos como prácticos, con la intención de generar acciones concretas que conduzcan a transformar, modificar o influir en una institución normativa específica.

3.1.2 Diseño de Estudio

El diseño de investigación adoptado es de naturaleza no experimental, caracterizado por ser descriptivo y explicativo en el ámbito socio jurídico, dado que se recolectó información de manera puntual a partir de los archivos de las investigaciones en un único momento.

3.2. Población y muestra

3.2.1 Población

Se tiene como población a la Casación N°16-2019 Lima Sur – Desalojo por Ocupante Precario, de la Sala Penal Permanente de la Corte Suprema de Justicia del Perú.

3.2.2 Muestra

Son 20 abogados pertenecientes a los Juzgados Civiles y la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Loreto, abarcando así la totalidad de la población objeto de la encuesta.

3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Técnicas a utilizar:

3.3.1 Revisión y Análisis documental

Se revisó y analizó la Casación N°16-2019, referido al caso de la demanda de desalojo por ocupante precario.

3.3.2 Encuestas

Se dio a través del cuestionario en torno los abogados especialistas en lo civil del Poder Judicial de Loreto, respecto del tema del desalojo por ocupación precaria, Casación N°16-2019. LIMA SUR.

3.3.3 Estadísticas:

Se utilizaron cuadros estadísticos, lo que nos proporcionarán "características".

3.3.4 Instrumentos de recolección de datos. -

Se utilizó un formulario de encuesta que consta de diez preguntas con dos alternativas de respuesta, "afirmativa" o "negativa", para ambas variables. Se seleccionó este método de investigación por su idoneidad para obtener respuestas concisas, mediante la entrega de un cuestionario a cada uno de los participantes. (Anexo N°03).

3.4. Procedimiento de recolección de datos:

- a)** Solicitud a la Universidad Científica del Sur el expediente de la sala civil permanente correspondiente a la Casación N°16-2019 LIMA SUR, referente a la demanda de desalojo por ocupación precaria.
- b)** El análisis correspondiente de la Casación N°16-2019. LIMA SUR, utilizando el método deductivo partiendo desde el marco constitucional.
- c)** Recolección de datos
- d)** El procesamiento de la información

3.5 Validez y confiabilidad

No se requirió validar ni garantizar la confiabilidad de los instrumentos debido a que se trató de documentos. No obstante, se crearon tablas y gráficos necesarios para organizar el Informe del Caso. Además, se llevó a cabo un análisis estadístico de la información conforme a los objetivos de la investigación, proporcionando elementos para contrastar las hipótesis planteadas.

3.6 Plan de análisis de rigor y ética

El plan de análisis para la recopilación de información del caso investigado se adhirió a los principios éticos, asegurando el respeto hacia los encuestados al responder a las preguntas planteadas.

CAPÍTULO IV: RESULTADOS

4.1. Resultados I:

De acuerdo con la revisión bibliográfica y las normativas pertinentes en relación al análisis del caso Sentencia Casación N°16-2019 Lima Sur – Desalojo por Ocupación Precaria, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República del Perú, se observa que la demanda de desalojo por ocupación precaria es un tema controvertido.

En el contexto del caso, la Municipalidad Distrital de Pachacamac presentó una demanda de desalojo con el fin de evacuar un inmueble ubicado frente a la avenida Víctor Malásquez, contiguo al Asentamiento Humano Portada de Manchay – Ampliación y a la Comunidad Campesina de Collanac, en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima. En respuesta a esta demanda, Emilia Yauri Carhuas de Rodríguez, Agustina Taype Huamán, Dometila Romero Sanabria y Ana Melva Manuel Romero alegaron que habían poseído, ocupado y administrado el inmueble de manera pacífica, pública y continua durante aproximadamente veinte años, respaldados por la Resolución Prefectural N°6992-006-G-1-508/P-Lima de fecha 24 de julio de 2006.

El 23 de abril de 2017, el Juzgado Civil Transitorio de Lurín de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, a través de la Resolución N°131, admitió la demanda, sosteniendo que la parte demandante, es decir, la Municipalidad, había demostrado ser propietaria del inmueble en disputa mediante una transferencia patrimonial gratuita. Los demandados, junto con la Asociación de Vivienda Alan García Pérez de Manchay, apelaron esta decisión argumentando que la sentencia carecía de una motivación adecuada y suficiente, entre otras razones. El 24 de julio de 2018, la Sala Civil de Chorrillos de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, a través de una Resolución de vista, revocó la sentencia de primera instancia y declaró infundada la demanda de desalojo. Se argumentó que la demanda era imprecisa, ya que no proporcionaba detalles suficientes para identificar el predio en cuestión, incluyendo sus límites y características

perimétricas, lo cual era necesario para evitar perjudicar los derechos de terceros no involucrados, dado que el inmueble estaba ocupado por varias familias con construcciones.

La Sala Suprema Civil, al revisar el caso, determinó que la Sala Superior Civil no había infringido las normas que garantizan el derecho a un debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, ni había fallado en proporcionar una motivación adecuada para sus decisiones. En consecuencia, se resolvió declarar infundado el recurso de casación presentado por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, revocando así la sentencia apelada.

4.2. Resultados II:

Se realizó encuestas a 20 personas:

“Tutela Jurisdiccional Efectiva del Ocupante Precario Casación N°16-2019. LIMA SUR

Se tuvo en cuenta dos criterios:

Tabla 1: Base de datos general – Tutela Jurisdiccional Efectiva.

COD A	Tutela Jurisdiccional Efectiva				
N°	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5
1	No	Si	No	Si	Si
2	Si	Si	No	Si	Si
3	Si	Si	Si	Si	No
4	Si	Si	Si	No	Si
5	Si	Si	Si	Si	Si
6	Si	Si	Si	Si	Si
7	Si	Si	Si	Si	Si
8	Si	Si	Si	Si	Si

9	Si	No	Si	Si	No
10	Si	Si	Si	Si	Si
11	Si	Si	No	No	No
12	Si	Si	Si	Si	Si
13	Si	Si	Si	Si	Si
14	Si	Si	Si	Si	Si
15	Si	No	Si	Si	No
16	Si	Si	Si	Si	Si
17	No	No	Si	Si	Si
18	Si	Si	Si	Si	Si
19	Si	Si	Si	No	Si
20	No	No	Si	Si	Si

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 2: Base de datos general – Ocupante Precario.

COD B	Ocupante Precario				
Nº	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5
1	Si	No	Si	Si	No
2	Si	No	No	Si	No
3	No	Si	Si	No	Si
4	Si	No	No	Si	Si
5	Si	Si	No	No	No
6	Si	Si	No	Si	Si
7	Si	Si	No	Si	Si
8	Si	Si	No	Si	Si
9	Si	Si	Si	No	Si
10	Si	Si	No	Si	Si
11	Si	No	No	Si	Si
12	Si	Si	No	Si	Si

13	Si	Si	No	No	No
14	Si	Si	No	Si	Si
15	Si	Si	Si	No	Si
16	Si	Si	No	Si	Si
17	No	No	Si	No	No
18	Si	Si	No	Si	Si
19	Si	No	No	No	Si
20	Si	Si	No	Si	Si

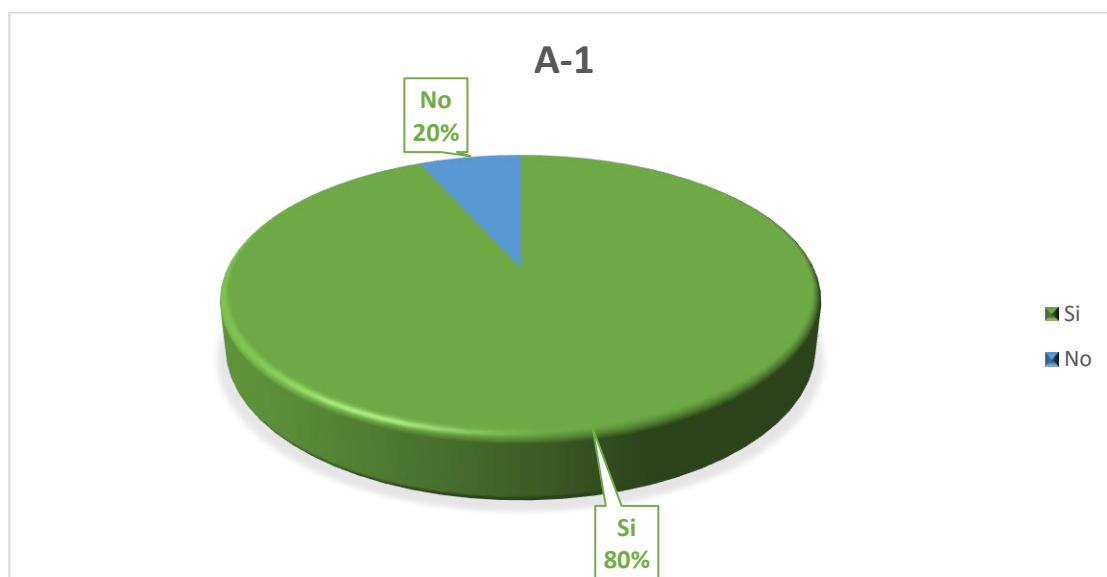
Fuente: Elaboración propia.

En Tabla N°1 se muestran los resultados de la primera sección de la encuesta con el código A. Mientras que, en la segunda se observan los resultados de la segunda sección con código B. De esta manera se muestra la dinámica aplicada para esta investigación.

A continuación, se detallará los resultados para cada cuestionamiento, dividido en los criterios propuestos respectivamente.

CRITERIO A: Tutela Jurisdiccional Efectiva.

*Gráfico 1: **PREGUNTA A-1:** A su criterio, considera Ud., ¿qué, existiría afectación a la tutela jurisdiccional efectiva al interponerse demanda sobre desalojo por ocupante precario, mediando documento de posesión entregado por parte de la Comunidad Campesina o Nativa?*

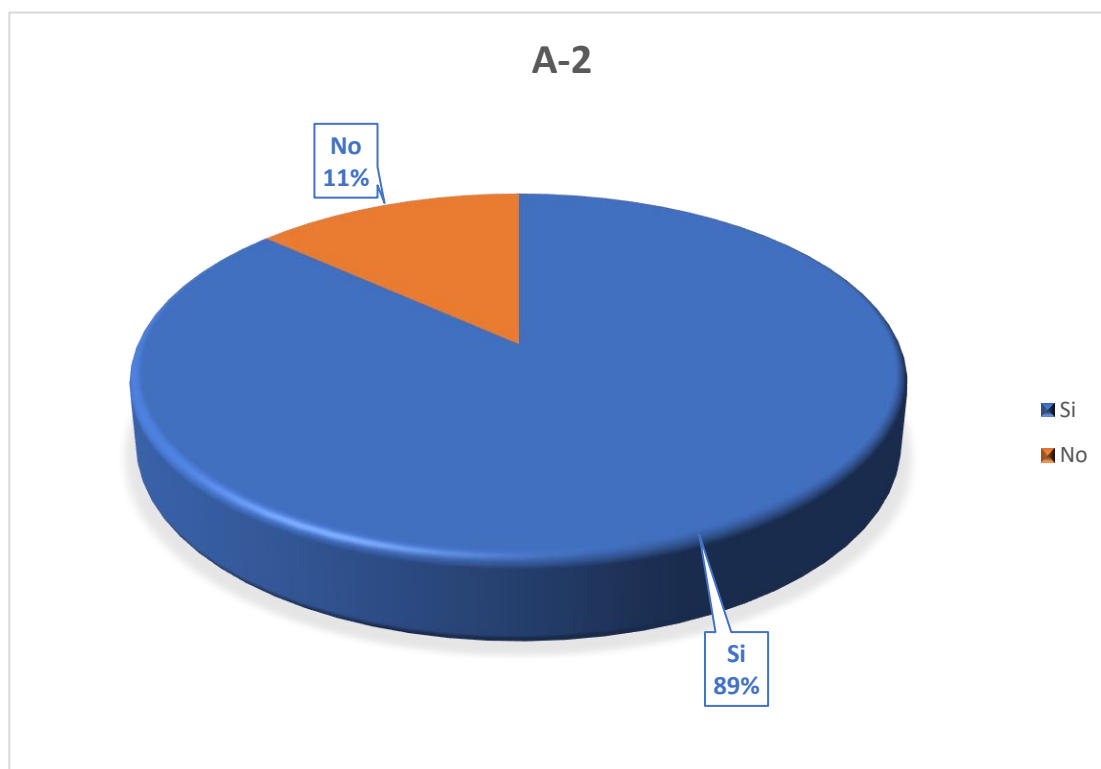


Fuente: Elaboración propia.

Análisis e interpretación:

A la interrogante, existiría afectación a la tutela jurisdiccional efectiva al interponerse demanda sobre desalojo por ocupante precario, mediando documento de posesión entregado por parte de la Comunidad Campesina o Nativa, según los datos obtenidos, se obtuvo un total del 80% como respuesta positiva ante este cuestionamiento, en comparación con un 20% que opina lo contrario.

*Gráfico 2: **PREGUNTA A-2:** Cree Ud., ¿qué se afectaría el Principio a la Tutela Jurisdiccional Efectiva, si se desaloja al ocupante precario quien vive en forma pacífica, continúa y pública?*

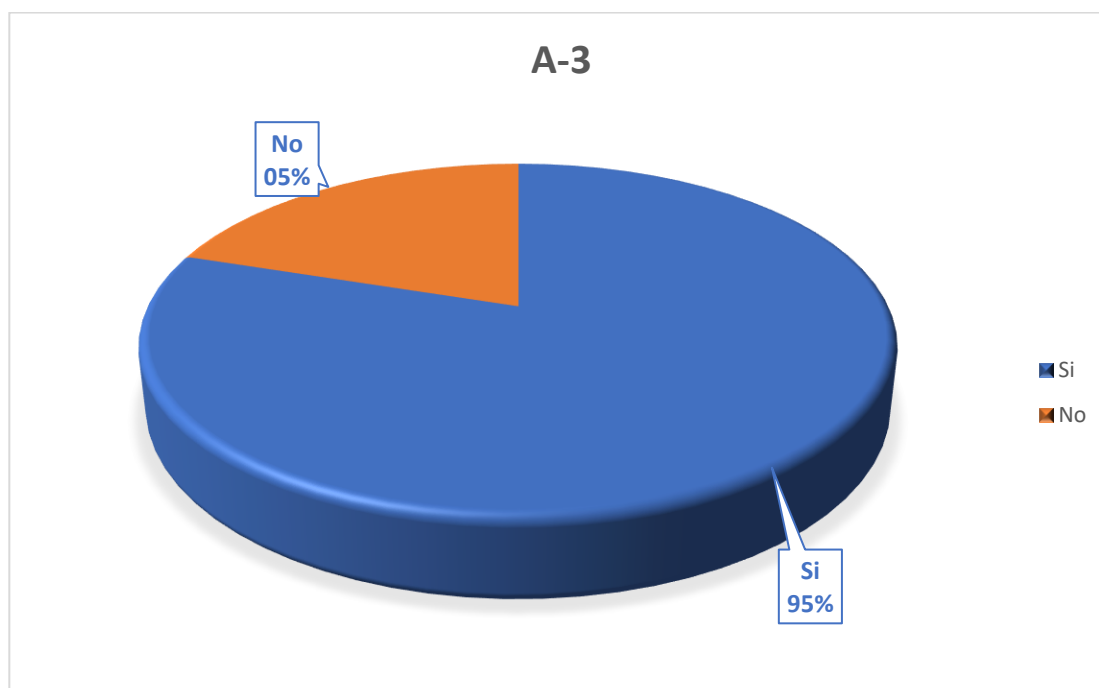


Fuente: Elaboración propia.

Análisis e interpretación:

A la interrogante, se afectaría el Principio a la Tutela Jurisdiccional Efectiva, si se desaloja al ocupante precario quien vive en forma pacífica, pública y continua, de la muestra, un total de 89% de los encuestados, arroja como resultado positivo, es decir; considera que, si se desaloja al ocupante precario en forma pacífica, pública y continua, afecta la tutela jurisdiccional efectiva, mientras que un 11° opina lo contrario.

Gráfico 3: **PREGUNTA A-3:** Cree Ud., ¿qué, al desalojar a un grupo reducido de familias por ocupación precaria, se afectaría derechos fundamentales de terceras personas, teniéndose presente que todos pertenecen a una misma Asociación y/o Comunidad Campesina?



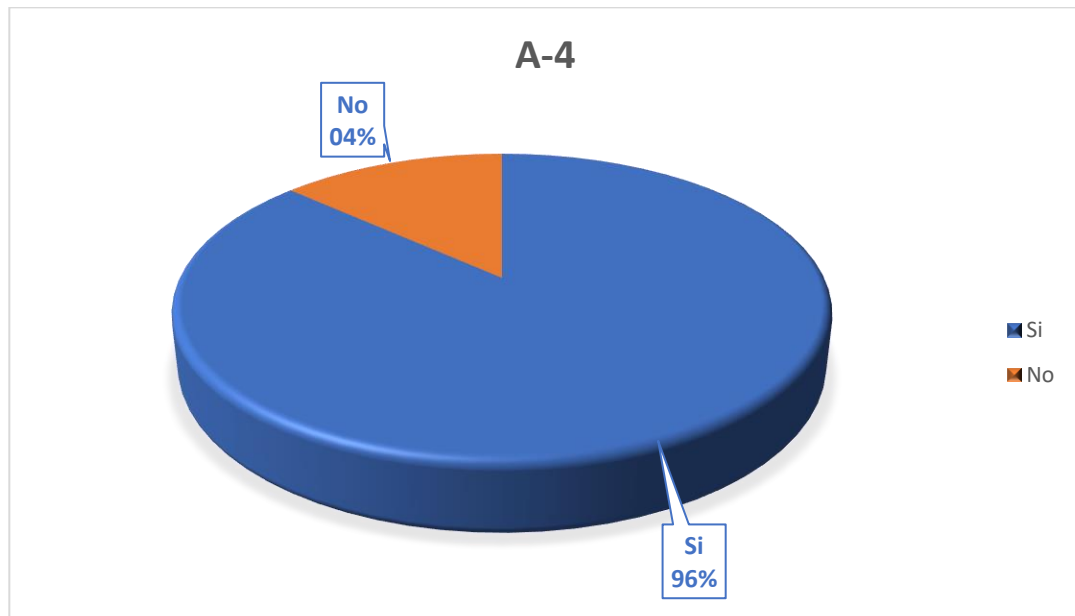
Fuente: Elaboración propia.

Análisis e interpretación:

A la interrogante, al desalojar a un grupo reducido de familias por ocupación precaria, se afectaría derechos fundamentales de terceras personas, teniéndose presente que todos pertenecen a una misma Asociación y/o Comunidad Campesina, la muestra mostró un resultado positivo con un 95% de aceptación para la muestra evaluada, en donde si se afectaría derechos fundamentales de terceros pertenecientes a una comunidad. Mientras que, un 05% se mostró en contra ante la premisa.

Gráfico 4: **PREGUNTA A-4:** Considera Ud., ¿qué se produce una infracción procesal cuando en el ínterin de un proceso por desalojo por ocupación

precaria, no se han respetado derechos procesales, alterando actos del procedimiento, así como la tutela jurisdiccional y la falta de motivación de las decisiones judiciales, no han sido efectivas?

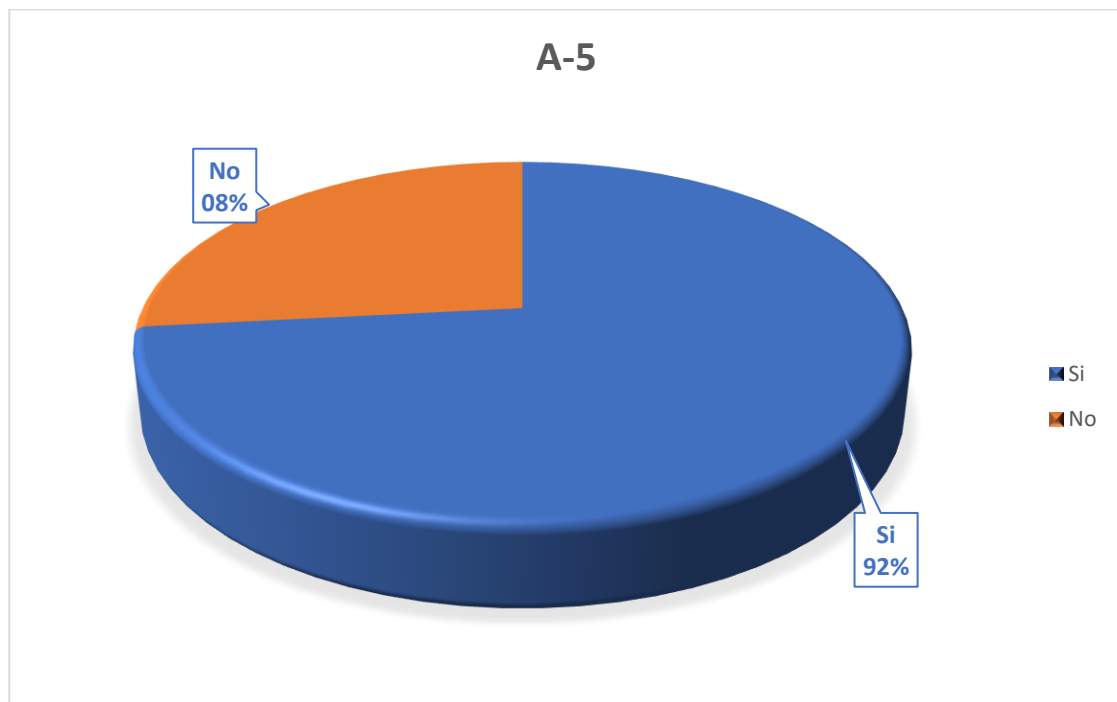


Fuente: Elaboración propia.

Análisis e interpretación:

A la interrogante, se produce una infracción procesal cuando en el ínterin de un proceso por desalojo por ocupación precaria, no se han respetado derechos procesales, alterando actos del procedimiento, así como la tutela jurisdiccional y la falta de motivación de las decisiones judiciales, no han sido efectivas. Los encuestados presentan una postura positiva frente a la interrogante, siendo un 96% de la muestra que consideran que se produce una infracción normativa procesal. Mientras que, el 04% restante considera lo contrario.

Gráfico 5: **PREGUNTA A-5:** Considera Ud., ¿qué el principio del debido proceso y la motivación de sus decisiones por el órgano jurisdiccional, es dar solución a un conflicto entre dos partes en busca de tutela jurisdiccional efectiva?



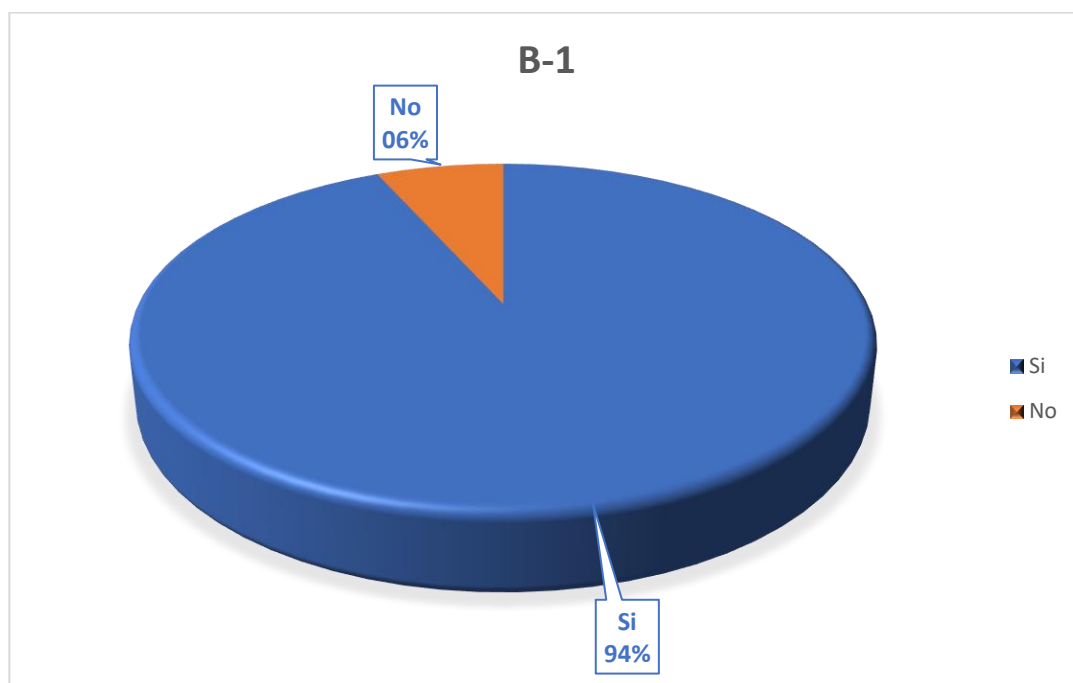
Fuente: Elaboración propia.

Análisis e interpretación:

A la interrogante, el principio del debido proceso y la motivación de sus decisiones por el órgano jurisdiccional, es dar solución a un conflicto entre dos partes en busca de tutela jurisdiccional efectiva. Como se observa, un 92% de los encuestados considera que la cuestión es acertada y que las decisiones judiciales dadas por el órgano jurisdiccional, es dar solución a conflictos en busca de tutela jurisdiccional efectiva. Mientras que un 08% opina lo contrario.

CRITERIO B: Ocupante precario.

Gráfico 6: **PREGUNTA B-1:** Considera Ud., ¿qué se debería desalojar al ocupante precario quien, sin título alguno que viene poseyendo un bien inmueble en forma pacífica, pública y continúa por más de 10 años?

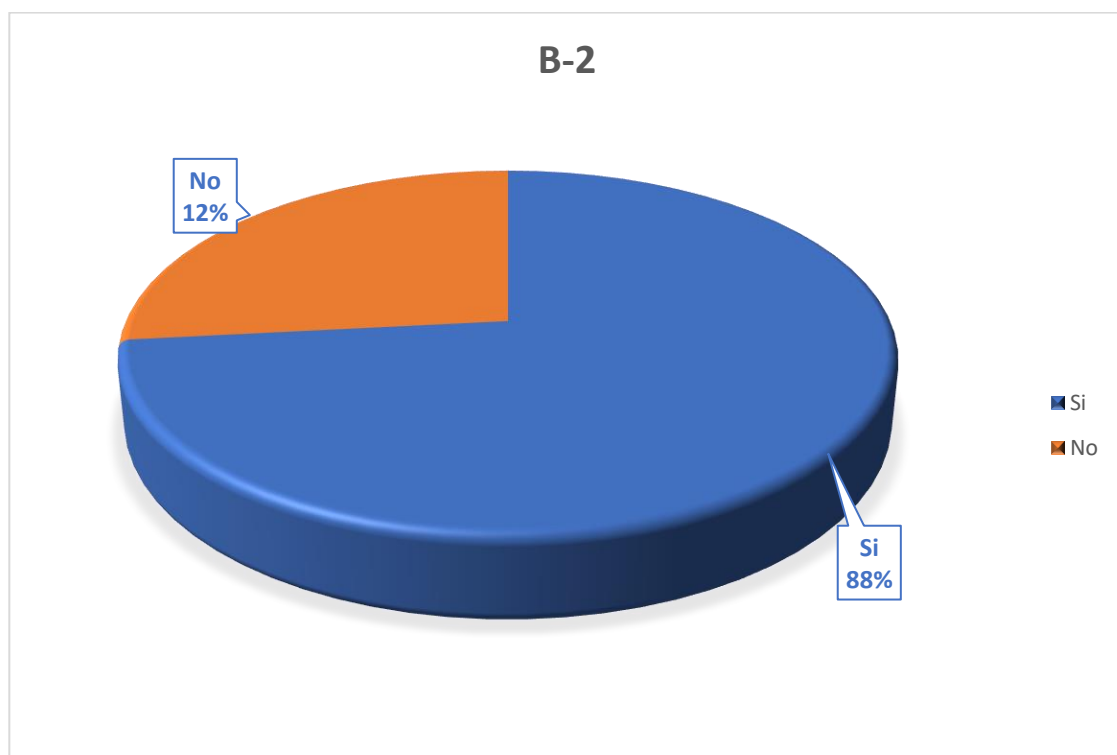


Fuente: Elaboración propia.

Análisis e interpretación:

A la interrogante, se debería desalojar al ocupante precario quien, sin título alguno que viene poseyendo un bien inmueble en forma pacífica, pública y continua por más de 10 años, En esta segunda sección como se observa que, el 94% de los encuestados considera que la premisa propuesta es acertada, en razón de no se debería desalojar al ocupante precario quien vive por más de diez años. Mientras que un 06% opina lo contrario.

Gráfico 7: PREGUNTA B-2: Considera Ud., ¿qué se afectaría el Principio del Debido Proceso, si en una demanda por desalojo por ocupación precaria, no se valoran adecuadamente los medios de prueba material, así como la ubicación y las medidas perimétricas del área del predio?

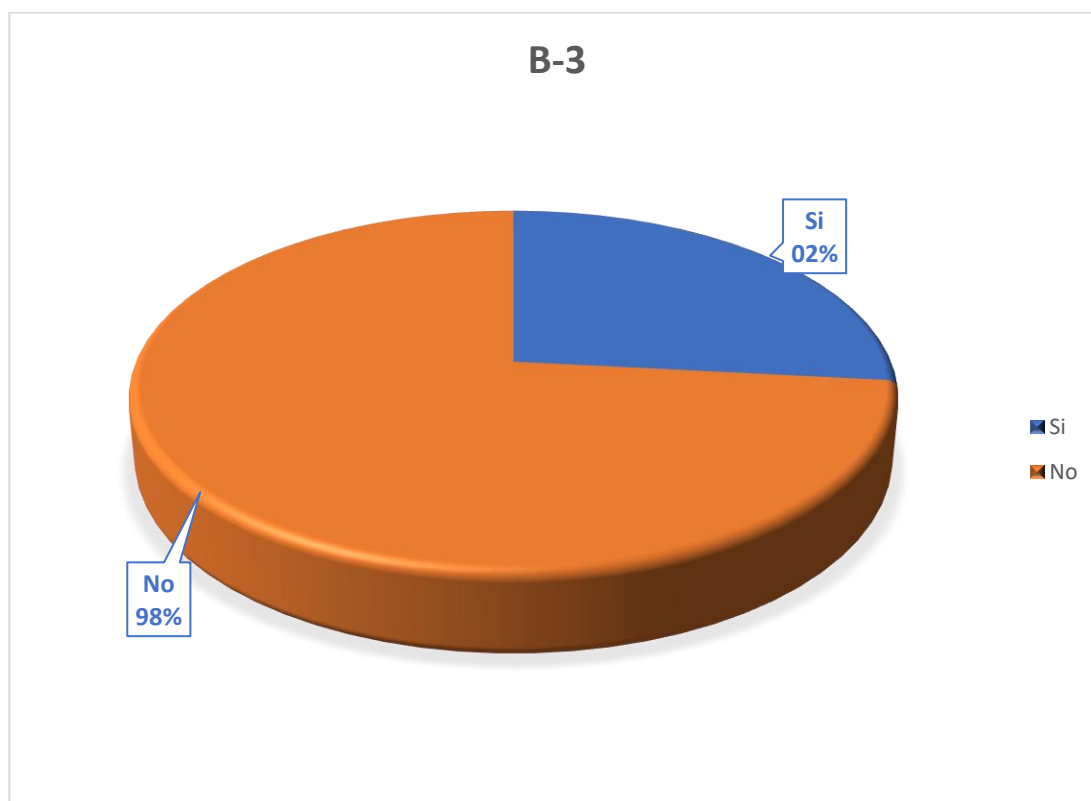


Fuente: Elaboración propia.

Análisis e interpretación:

A la interrogante, se afectaría el Principio del Debido Proceso, si en una demanda por desalojo por ocupación precaria, no se valoran adecuadamente los medios de prueba material, así como la ubicación y las medidas perimétricas del área del predio. Como resultado un 88% de los encuestados considera que la respuesta es acertada en comparación de un 12% que opina lo contrario.

*Gráfico 8: **PREGUNTA B-3:** Considera Ud., qué, la Casación N°16-2019-Lima Sur, resuelta por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, que declara infundada la casación de la parte demandante ¿se encuentra ajustada a derecho?*

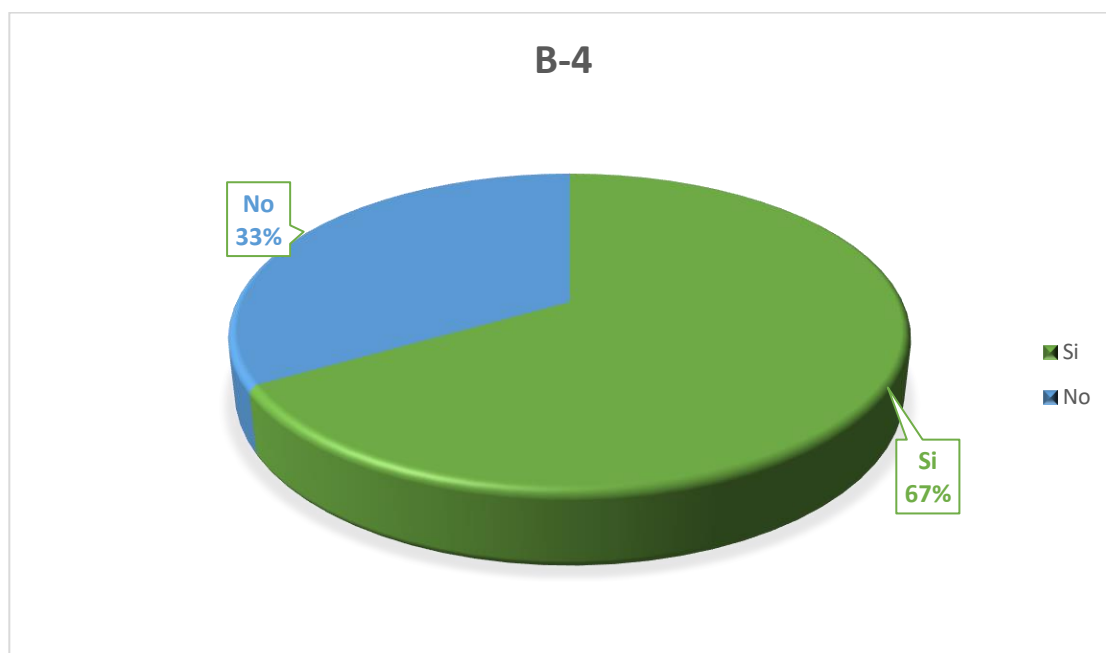


Fuente: Elaboración propia.

Análisis e interpretación:

A la interrogante, la Casación N°16-2019-Lima Sur, resuelta por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, que declara infundada la casación de la parte demandante se encuentra ajustada a derecho, En este caso, un 98% de los encuestados considera estar de acuerdo con la premisa dada. Mientras que, el 02% considera lo contrario.

*Gráfico 9: **PREGUNTA B-4:** Considera Ud., ¿qué uno o un grupo de personas que se encuentran poseyendo y habitando un bien inmueble sin título alguno por más de 10 años, se toma en consideración su posesión como legítimo?*

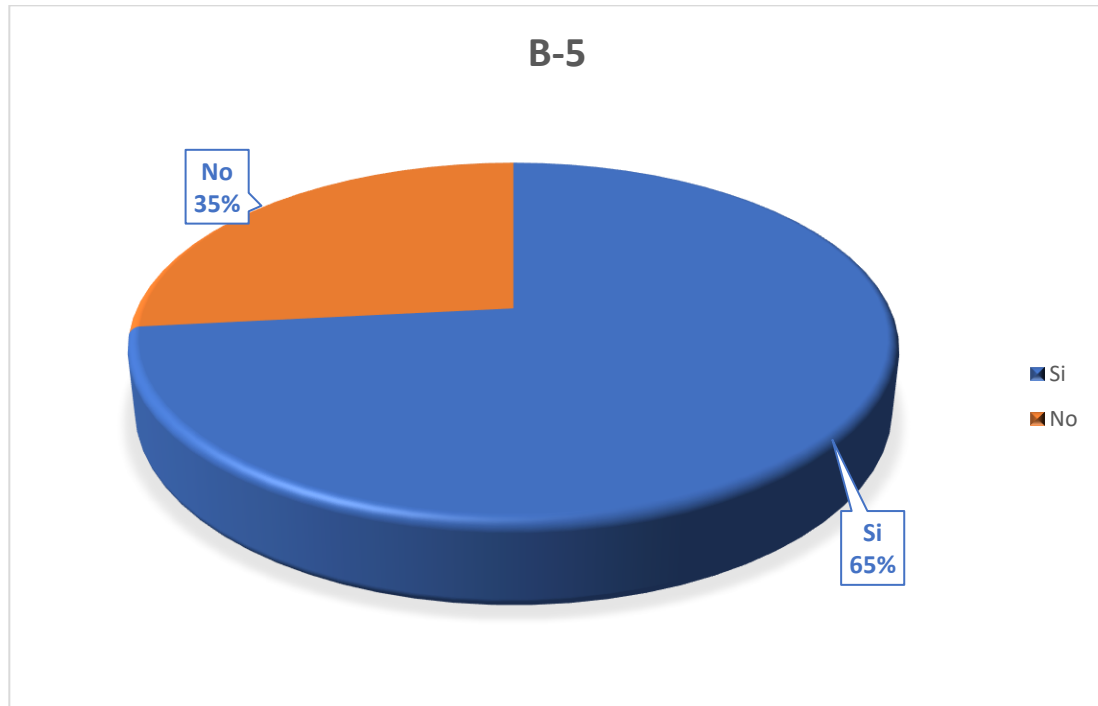


Fuente: Elaboración propia.

Análisis e interpretación:

A la interrogante, uno o un grupo de personas que se encuentran poseyendo y habitando un bien inmueble sin título alguno por más de 10 años, se toma en consideración su posesión como legítimo. Para esta premisa, los encuestados presentan un comportamiento positivo en un 67%, siendo el resto (33% de los encuestados) que mantienen al ocupante precario como ilegítimo por no contar con título y/o documento válido.

Gráfico 10: **PREGUNTA B-5:** Cree Ud., ¿qué existe diferencia por parte de una persona, en la posesión de un predio y un ocupante precario de un predio, habitándolo?



Fuente: Elaboración propia.

Análisis e interpretación:

A la interrogante, existe diferencia por parte de una persona, en la posesión de un predio y un ocupante precario de un predio, habitándolo. En esta premisa, el comportamiento de la muestra es positiva en un 65%; consideran que no, porque tanto el poseedor y el ocupante precario habitan sin título de propiedad alguno. Mientras que un 35% de los encuestados se muestra en contra ante la premisa presentada.

De esta manera se presentan los datos obtenidos y analizados para esta investigación.

CAPÍTULO V: DISCUSIÓN

5.1 DISCUSIÓN – I

De la revisión bibliográfica y de las normas que conciernen al estudio analítico de la Casación N°16-2019-Lima Sur, establecemos que la motivación de las resoluciones judiciales, es una obligación por parte del juzgador, conforme al artículo 159 numeral 5 de nuestra Constitución Política del Perú, de lo que resulta ser un tema controversial.

En la estructura del presente caso en controversia jurídica, se tiene el proceso de desalojo por una parte y por otro la tutela jurisdiccional efectiva, teniéndose presente si los demandados tienen la condición de ocupantes precarios, en razón de que esta institución jurídica ha sido resuelta en la casación materia de la presente investigación, la misma que se ajusta al principio del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva y a la motivación de las resoluciones judiciales.

Siendo así, no se advierte una inexistente motivación, motivación aparente o insuficiente, contrarias a derecho en la sentencia emitida y dilucidada por la Sala Superior Civil de Chorrillos de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, que revocó la sentencia resuelto en primera instancia por el Juzgado Civil Transitorio de Lurín de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, que declaró fundada la demanda, dando por acreditada a la parte demandante -Municipalidad Distrital de Pachacamac como propietario del bien inmueble materia de litis

Debemos indicar que en base y al desarrollo de esta investigación, tutela jurisdiccional efectiva en procesos de desalojo por ocupación precaria, existe un precedentes vinculantes de la Corte Suprema en la Sentencia del IV Pleno Casatorio Civil correspondiente a la Casación N°2195-2011 UCAYALI, sobre Desalojo por Ocupación Precaria, sentó precedente vinculante, el cual establece: -La posesión precaria tiene lugar en dos supuestos: Precario sin

título.- se configura cuando el titular del derecho entrega gratuitamente a otro la posesión de un inmueble; en este contexto, el titular, a su arbitrio y en cualquier momento, puede requerir la restitución de la posesión a cargo del beneficiario, la “restitución” importa que el titular haya previamente “entregado” para configurar el derecho a solicitar el desalojo por ocupación precaria.

5.2 DISCUSIÓN - II

En cuanto a la, **“Tutela Jurisdiccional Efectiva del Ocupante Precario – Casación N°16-2019. LIMA SUR”**, se puede decir que la hipótesis está en concordancia con los resultados de la investigación.

1. Se puede decir que el 80% de los encuestados correspondiente a 20 personas del 100% de la población, quienes manifestaron si existe afectación a la tutela jurisdiccional efectiva al interponerse demanda sobre desalojo por ocupante precario, mediando documento de posesión entregado por parte de la Comunidad Campesina o Nativa, el 20% opina lo contrario.
2. Se puede decir que el 89% de los encuestados correspondientes a 20 personas del 100% de la población, manifestaron que, si se afectaría el Principio a la Tutela Jurisdiccional Efectiva, si se desaloja al ocupante precario quien vive en forma pacífica, pública y continua, mientras que un 11° opina lo contrario.
3. En cuanto a la afectación del Principio del Debido Proceso, si en una demanda por desalojo por ocupación precaria, no se valoran adecuadamente los medios de prueba material, así como la ubicación y las medidas perimétricas del área del predio, un 88% de 20

encuestados equivalentes al 100% de la muestra, consideras que acertada pregunta, en comparación de un 12% que opina lo contrario.

4. En cuanto a la Casación N°16-2019-Lima Sur, resuelta por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, que declara infundada la casación de la parte demandante se encuentra ajustada a derecho, Un 98% de los 20 encuestados equivalentes al 100% de la muestra, consideran estar de acuerdo con la premisa dada, mientras que un 02% lo contrario.

CAPÍTULO VI: CONCLUSIONES

Se tiene las siguientes conclusiones:

- 1.** En la hipótesis general, se acepta las hipótesis alternativas, verificándose de tal manera que, existiría afectación a la tutela jurisdiccional efectiva del ocupante precario quien teniendo o contando con documento de posesión entregado por parte de la Comunidad Campesina o Nativa, le interponen demanda sobre desalojo conllevando con ello a declararse fundada la demanda.
- 2.** Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta o sin título para ello, teniéndose presente que cuando se hace alusión a la carencia de título, no está referido 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, en razón para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es propietario o no.
- 3.** Se ha identificado la importancia de motivar sus decisiones judiciales emitidas por el órgano jurisdiccional, toda vez que se deben respetar los derechos procesales de las partes, como los principios de tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso, la misma que conlleva lo contrario a infracciones normativas reguladas en la norma sustantiva civil.
- 4.** La demanda en un proceso de desalojo, no prospera, si en la diligencia de inspección judicial se constata en el lugar donde viene poseyendo un inmueble el ocupante precario, al igual viven varias otras familias no incluidas en el proceso judicial.

CAPÍTULO VII: RECOMENDACIONES

1. Que un posesionario por más de 10 años, viviendo en forma pacífica, continua y pública en un inmueble, si bien la norma es clara respecto a la figura aludida, esta debería ser práctica y efectiva, y no conllevar a procesos largos e inacabables, por lo que se sugiere a los operadores del derecho en materia civil, que el ocupante precario debería poseer el predio de por vida, otorgándole el título correspondiente, **para lo cual se debería adicionar un segundo párrafo** en el artículo 911° del C.C.
2. Se sugiere a los operadores de justicia que, en los procesos de desalojo por ocupante precario, que la demanda postulada, se haya demandado correctamente a todos los poseedores del bien materia de litis, describiendo la extensión que ocupan sus colindancias y perimétricas del predio, los cuales son determinantes para la individualización del predio atendiendo a su pretensión formulada, de no ser así, se afectaría el principio de tutela jurisdiccional efectiva.
3. A los operadores del derecho, se les recomienda mayor y mejor criterio argumentativo al momento de resolver la controversia jurídica, teniéndose presente que la no motivación de las resoluciones es una obligación que acarrea responsabilidad por conducta disfuncional.
4. Se sugiere tener presente que, en litigios sobre desalojo por ocupación precario, se deberá tener presente que, se está en discusión la posesión más no la propiedad.

CAPÍTULO VIII: FUENTES DE INFORMACIÓN

a) Libros:

- CANO MORIANO, Guadalupe (1999), *“Estudio sobre la figura del precario”*, Madrid, Edersa. También FERRER MARTIN, Daniel (1952), *“El precario y el juicio de desahucio por juicio de precario”*, en: Revista de Derecho Privado. Madrid, t XXXVI, enero-diciembre.
- CASTILLA CABEZUDO, José Luis (2021), realizó la tesis titulada *“La tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo por ocupante precario con título fenecido – contrato de arrendamiento”*, Universidad Particular César Vallejo – La Libertad – Perú.
- CASTILLO CASTRO, Luís Enrique (2015), realizó la tesis titulada *“El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario”*, para obtener el título de Abogado, por la Universidad.
- CASTAÑEDA, Jorge Eugenio (1973), citando al tratadista Daniel Ovejero. *Los derechos reales*, 4a ed., 1.1, Lima, P. L.
- CASTAÑEDA, Jorge Eugenio (1995), Ob. cit., p. 96, también DIEZ PICAZO, Luis, *Fundamentos de derecho civil patrimonial*, volumen tercero. *Las relaciones jurídico-Reales, el registro de la propiedad, la posesión*, 4a ed., Madrid, Civitas.
- DE BERNANDIS, Luís (1995), *“La garantía del debido proceso”*. Lima, Cultural Cuzco Editores.
- ESPINOZA, Eloy (2001) en Bustamante Alarcón, Reynaldo. *Derechos fundamentales y proceso justo / prólogo Eloy Espinosa - Saldaña Barrera* Lima: ARA.
- CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA. (2021). IV Pleno Casatorio Civil.
- CHAMORRO BERNAL, Francisco (2009), Mesa Redonda *“Algunas Reflexiones sobre el posible cambio de paradigma respecto a la*

- tutela jurisdiccional efectiva". En Revista Ius et Veritas N° 39 Lima: 2009.
- DIARIO OFICIAL "EL PERUANO" el día 4 de enero de 1999, p. 2361.
- FERRER MARTÍN, Daniel (1952), "*El precario y el juicio de desahucio por causa de precario*", en: Revista de Derecho Privado. Madrid, t. XXXV.
- GONZALES BAZÁN, Elías Regulo (2019), realizó la tesis titulada "La afectación de la Tutela Jurisdiccional Efectiva en el proceso de desalojo por ocupación precaria: a propósito del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2017", Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Chiclayo – Perú.
- GONZALES Gunther & LEYVA Luís (2019). *El contrato de arrendamiento*. Gaceta Jurídica.
- GONZÁLES BARRÓN, Günther (2016), "Proceso de desalojo y Posesión Precaria". 3ra Edición. Editorial JURISTA EDITORES E.I.R.L. Lima-Perú.
- GONZÁLES BARRÓN, Günther (2009), "*Derechos Reales*". 2da Edición. Ediciones LEGALES (EDILGESA S.R.L.) Lima-Perú.
- GONZÁLES PÉREZ, Jesús (2001), "El derecho a la tutela jurisdiccional. Tercera edición, Civitas, Madrid.
- HERNÁNDEZ MARÍN, Rafael (2005), "*Las obligaciones básicas de los jueces*", Barcelona, Marcial Pons.
- MORELLO, Augusto M. "*El proceso justo: del garantismo formal a la tutela efectiva de los derechos*". La Plata: Librería editora platense.
- MUSTER, F. y OPAZO, S. (2019). Realizó la tesis titulada "Decreto Ley No. 2.695: la posesión material como asignación jurídica de una función económica". Chile.
- LA ROSA REGALADO, Aldo (2015), "Contratos". Décima edición. Law & Iuris S.I. Huacho.

- LANDA, Cesar (2002), *“El derecho fundamental al debido proceso y a la tutela jurisdiccional”*. En: Pensamiento Constitucional Año VIII, N° 8, Lima: Fondo Editorial PUCP.
- OBANDO BLANCO, Víctor Roberto (2000), *“El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva en la jurisprudencia”*. Lima: Palestra.
- PRIORI, Giovanni (2003), *“La Efectiva tutela jurisdiccional de las situaciones jurídicas materiales: hacia una necesaria reivindicación de los fines del proceso”*. En Revista Ius et Veritas Año 13, N° 26. Lima.
- QUIROGA LEÓN, Aníbal (1991) *“El Derecho al Recurso en el artículo 24 de la Constitución Española”*, Lima. Universidad San Martín de Porres. Año I. N° 1 p. 61. Anuario jurídico.
- RAMÍREZ CRUZ, Eugenio María (2007), *“Tratado de derechos reales, T, I, 3ra ed.* Lima Rhodas.
- RUBIO LLORENTE, Francisco (1995), *“Derechos fundamentales y principios constitucionales”*. Editorial Ariel S.A., Barcelona.
- SOTO SALAZAR, Kiko (2020), realizó la tesis titulada *“Desalojo de la posesión precaria, sin invitación a conciliación”* (Casación N°3391-2017. Arequipa), para optar el título de Abogado por la Universidad Científica del Perú. Iquitos – Perú.
- TORRES VÁSQUEZ, Aníbal (2012), *“Teoría General del Contrato”* – Primera edición, El Pacifico editores Lima.
- VALENCIA SHUAR, Fabiana el Pilar (2021), realizó la tesis titulada *“El procedimiento de desalojo por incumplimiento de desahucio notarial en Ecuador”*, para la optar del grado académico de Abogado, por la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil - Ecuador.
- VÁSQUEZ RÍOS, Alberto (2011), *“Derechos Reales”*. Tomo I. 4ta Edición. Editorial SAN MARCOS E.I.R.L. Lima-Perú.
- VERA GUTIERREZ, Fany Soledad (2015), realizó la tesis titulada *“Posesión precaria y posesión ilegítima de un bien inmueble sentenciados en*

los Juzgados y Sala Civil — Corte Superior de Áncash 2008 – 2010, por la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo. Ancash – Perú.

b) Jurisprudencias- página virtual:

CAMPOS BARRENUZUELA, Edhin (2018), *“Debido proceso en la justicia peruana”*, disponible en: <https://lpderecho.pe/debido-proceso-justicia-peruana/>

CASACIÓN N°1730-2013 DEL SANTA. (Prescripción adquisitiva de dominio), disponible en: <http://www.dialogoconlajurisprudencia.com/boletines-dialogo-ar-boletin/noti2-270414.pdf>

GONZALES BARRÓN, Gunther (2017), *“La Propiedad y los Instrumentos de Defensa”*. Primera edición- Lima- Pacífico Editores S.A.C, disponible en: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/viewFile>

PASCO ARAUCO, Alan (2017), Disponible en: <https://Legis-pe/posesion-precaria>.

PASIÓN POR EL DERECHO, disponible en: <https://lpderecho.pe/iv-pleno-casatorio-civil-desalojo-ocupacion-precaria/>

RIOJA BERMUDEZ, Alexander (2010), *“Las clases de posesión en el Perú”*. Disponible en: <http://www.articuloz.com/leyes-articulos/las-clases-de-posesion-en-el-codigo-civil-peruano-1054756.html>

ANEXOS

Matriz de consistencia

Título: “Tutela Jurisdiccional Efectiva del Ocupante Precario”
Casación N°16-2019. LIMA SUR

I. Problema	II. Objetivo	III. Hipótesis	V. Variables e indicadores	V. Metodología
Problema general: ¿De qué manera se afecta la tutela jurisdiccional efectiva, así como la motivación de las resoluciones, por una incorrecta valoración judicial al posesionario de un predio? Problemas específicos: a. ¿El poseedor que posee un bien inmueble en forma pacífica, continua y pública, tienen la calidad de ocupantes precarios? b. En qué medida son títulos válidos para sustentar la posesión legítima de un predio, presentados por ocupantes precarios	Objetivo general: Analizar de qué manera se afecta la tutela jurisdiccional efectiva, así como la motivación de las resoluciones, por una incorrecta valoración judicial al posesionario de un predio. Objetivos específicos: a) Establecer si el poseedor que posee un bien inmueble en forma pacífica, continua y pública, tiene la calidad de ocupante precario. b) Determinar en qué medida son títulos válidos para sustentar la posesión legítima de un predio, presentados por ocupantes precarios.	Hipótesis general: Se afecta la tutela jurisdiccional efectiva, así como la motivación de las resoluciones, por una incorrecta valoración judicial al posesionario de un predio. Hipótesis específicas: a) Si el poseedor que posee un bien inmueble en forma pacífica, continua y pública, no tiene la calidad de ocupante precario. b) Son títulos válidos la posesión legítima de un predio, presentados por ocupantes precarios.	Variable Independiente. X: Tutela jurisdiccional efectiva. Variable Dependiente. Y: Ocupante precario Indicadores de la Variable Independiente. - Derecho de defensa. - Debido proceso. Indicadores de la Variable Dependiente. - Poseedor. - Propietario.	Tipo de Investigación. - Cuantitativo. Población. – Está constituido por la Casación N°13-2019-Lima Sur, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú. Muestra. – Está constituido por 20 abogados de los juzgados civiles y sala civil de la Corte Superior de Justicia de Loreto. Recolección de datos: - Encuesta. - Análisis documental e información doctrinaria.

Operacionalización de variables (Dimensiones e Indicadores)

VARIABLES	Definición Operacional de Variables	Dimensión	Indicadores	Instrumentos
Vi. (x) Tutela jurisdiccional efectiva.	Es el derecho de toda persona a que se le “haga justicia”; a que cuando pretenda algo de otra, esta pretensión sea atendida por un órgano jurisdiccional, a través de un proceso con unas garantías mínimas. Gonzales. (2001).	1. Social	1. Derecho de defensa. 2. Debido proceso.	1. Encuestas
Vd. (y) Ocupante precario.	El que tiene o disfruta sin poseer ningún título de propiedad ni ser el dueño.	2. Jurídico.	1. Posesionario. 2. Propietario.	2. Encuestas

PROYECTO DE LEY Nro.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Código Civil peruano establece claramente que la posesión implica el ejercicio efectivo de uno o varios poderes inherentes a la propiedad. Según algunos estudiosos, la posesión se define como el control o dominio real que una persona ejerce sobre las cosas de manera efectiva e independiente, con el propósito de utilizarlas económicamente. Este control está legalmente protegido sin necesidad de verificar si corresponde a un derecho específico. Se menciona que la posesión se considera precaria cuando se ejerce sin un título de posesión válido o cuando el título previo ha caducado. Para que una acción de desalojo por ocupación precaria sea exitosa, deben cumplirse tres condiciones: primero, el demandante debe demostrar plenamente ser el propietario del inmueble objeto de desocupación; segundo, se debe comprobar la falta de una relación contractual entre el demandante y el demandado; tercero, para que se considere precaria, debe existir una completa ausencia de circunstancias que justifiquen el uso y disfrute del bien por parte del demandado.

La Corte Suprema estableció un precedente vinculante en la Sentencia del IV Pleno Casatorio Civil, Casación N°2195-2011 UCAYALI, respecto al Desalojo por Ocupación Precaria. En esta sentencia, se establece que la posesión precaria puede darse en dos situaciones: en primer lugar, cuando el titular del derecho entrega la posesión de un inmueble de forma gratuita a otra persona, lo que le permite al titular solicitar la restitución de la posesión en cualquier momento. La "restitución" implica que el titular haya transferido previamente la posesión para poder solicitar el desalojo por ocupación precaria.

Aplicación de la ley

La noción legal de precario se relaciona con la falta de un título válido o con la expiración del mismo, no limitándose al documento que específicamente atestigua la propiedad, sino a cualquier acuerdo jurídico que habilite el ejercicio completo del derecho de posesión, acciones o eventos que pueden ser demostrados mediante los diversos medios de prueba permitidos por nuestra normativa procesal. Se comprende que la controversia no se centra en el derecho de propiedad, sino en el derecho a la tenencia.

Para lo cual se deberá adicionar un segundo párrafo en el artículo 911° del Código Civil peruano, sobre la institución jurídica del ocupante precario:

Artículo 911° Código Civil peruano:

DICE: La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

(Adicionar un segundo párrafo)

DEBE DECIR:

La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Por lo que se deberá adjudicar la propiedad del bien inmueble a quien ejerce la posesión con título manifiestamente ilegítimo o inválido, o sin título alguno, o sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía feneció, otorgándose a su favor el título correspondiente.

Fundamentación

El presente Proyecto de Ley se fundamenta en base a las normas jurídicas y constitucionales del derecho interno, así como a normas internacionales que forman parte de la normativa nacional.

ANÁLISIS DEL COSTO – BENEFICIO

La vigencia de la presente Ley no va a generar para el Estado ningún costo económico, puesto que se enmarca en la protección del ocupante precario a tener o contar con un bien inmueble que le dé estabilidad familiar en su entorno. De lo que, los beneficios de la presente ley son considerables, no pudiendo realizarse una cuantificación exacta, debido a la cantidad de personas que deseen poseer o contar con un bien inmueble. Pero, consideramos que los principales favorecidos de la ley serían las personas de escasos recursos económicos, que ocupan precariamente un inmueble que por el correr de los años en forma pacífica, continua y pública, pasan a ser propietarios.

Comuníquese al Señor Presidente de la República para su promulgación.

Dado en la ciudad de Lima, a los xxxxx días del mes de xxxx del año 2023.

ENCUESTA

TEMA: Título: “Tutela Jurisdiccional Efectiva del Ocupante Precario”

Casación N°16-2019. LIMA SUR

Importante:

- a) La presente encuesta ha sido propuesta para adquirir importantes datos, su identidad del encuestado es reservada.
- b) Se ruega se responda con un aspa (X), en el cuadro SÍ o NO. Desde ya, **se expresa nuestra mayor gratitud.**

- 1. A su criterio, considera Ud., ¿qué, existiría afectación a la tutela jurisdiccional efectiva al interponerse demanda sobre desalojo por ocupante precario, mediando documento de posesión entregado por parte de la Comunidad Campesina o Nativa?

Sí () No ()

- 2. Cree Ud., ¿qué se afectaría el Principio a la Tutela Jurisdiccional Efectiva, si se desaloja al ocupante precario quien vive en forma pacífica, pública y continua?

Si () No ()

- 3. Cree Ud., ¿qué, al desalojar a un grupo reducido de familias por ocupación precaria, se afectaría derechos fundamentales de terceras personas, teniéndose presente que todos pertenecen a una misma Asociación y/o Comunidad Campesina?

Si () No ()

- 4. Considera Ud., ¿qué se produce una infracción procesal cuando en el ínterin de un proceso por desalojo por ocupación precaria, no se han respetado derechos procesales, alterando actos del procedimiento, así como la tutela jurisdiccional y la falta de motivación de las decisiones judiciales, no han sido efectivas?

Si () No ()

5. Considera Ud., ¿qué el principio del debido proceso y la motivación de sus decisiones por el órgano jurisdiccional, es dar solución a un conflicto entre dos partes en busca de tutela jurisdiccional efectiva?
Si () **No** ()
6. Considera Ud., ¿qué se debería desalojar al ocupante precario quien, sin título alguno que viene poseyendo un bien inmueble en forma pacífica, pública y continua por más de 10 años?
Sí () **No** ()
7. Considera Ud., ¿qué se afectaría el Principio del Debido Proceso, si en una demanda por desalojo por ocupación precaria, no se valoran adecuadamente los medios de prueba material, así como la ubicación y las medidas perimétricas del área del predio?
Sí () **No** ()
8. Considera Ud., qué, la Casación N°16-2019-Lima Sur, resuelta por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, que declara infundada la casación de la parte demandante ¿se encuentra ajustada a derecho?
Sí () **No** ()
9. Considera Ud., ¿qué uno o un grupo de personas que se encuentran poseyendo y habitando un bien inmueble sin título alguno por más de 10 años, se toma en consideración su posesión como legítimo?
Sí () **No** ()
10. Cree Ud., ¿qué existe diferencia por parte de una persona, en la posesión de un predio y un ocupante precario de un predio, habitándolo?
Si () **No** ()



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N°
16-2019
Lima Sur
Desalojo por Ocupación Precaria**

Corresponde desestimarse la demanda de desalojo estando a que la entidad demandante no ha expuesto las condiciones reales del predio materia de litis, adjuntando una memoria descriptiva que no es real, conforme lo corroborado por el Juez durante la inspección judicial, en la que se ha verificado que no solo son los demandados los que están en posesión del predio, sino que existen diversas familias ocupando sus viviendas dentro del predio.

Lima, diez de marzo de dos mil veintidós

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**: vista la causa número 16-2019, en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha con los jueces supremos Aranda Rodríguez, Salazar Lizárraga, Cunya Celi, Calderón Puertas y Echevarría Gaviria; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el presente proceso de desalojo, la demandante **Municipalidad Distrital de Pachacamac** ha interpuesto recurso de casación a fojas dos mil seiscientos veintinueve, contra la sentencia de vista de fecha veinticuatro de julio de dos mil dieciocho, obrante a fojas dos mil quinientos treinta y ocho, que resolvió: **REVOCAR** la sentencia de fojas dos mil doscientos noventa y seis, su fecha veintitrés de abril de dos mil diecisiete, que declara: Fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, y **REFORMÁNDOLA** declararon **Infundada** la citada demanda, con lo demás que contiene.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N°
16-2019
Lima Sur**

Desalojo por Ocupación Precaria

II. ANTECEDENTES

2.1. Demanda

El once de setiembre de dos mil seis, mediante escrito obrante a fojas veintinueve, la Municipalidad Distrital de Pachacamac interpone demanda de desalojo a fin que se proceda al desalojo del inmueble ubicado frente a la avenida Víctor Malásquez, adyacente al Asentamiento Humano Portada de Manchay – Ampliación y a la Comunidad Campesina de Collanac, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima; argumentando que:

- Mediante resolución N° 016-2006/SBN-GO-JAD, del cinco de marzo de dos mil seis, se aprobó la transferencia patrimonial predial a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac del predio de 49,479.06 m² (cuarenta y nueve mil cuatrocientos setenta y nueve con 06/100 metros cuadrados), con la finalidad de destinarlo a la construcción de un complejo. Dicha resolución fue sujeto a recurso de reconsideración, que fue desestimada a través de Resolución N° 066- 2006/SBN-GO-JAD, del veintitrés de junio de dos mil seis. La resolución fue materia de apelación, que mediante Resolución N° 013-2006/SBN- GO, de fecha quince de agosto de dos mil seis, ha desestimado; en consecuencia la resolución administrativa de la Superintendencia de Bienes Nacionales ha quedado firme.
- De acuerdo a los artículos 2 y 3 de la Resolución N° 016-2006/SBN-GO- JAD, el destino de la transferencia es para la construcción de un complejo deportivo y ecológico, teniendo un plazo de cuatro (4) años para la edificación del mismo; agregando que deviene en un accionar prioritario el desalojo de las personas posesionarias precariamente, para cumplir con la condición señalada en la resolución de transferencia predial.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N°
16-2019
Lima Sur**

Desalojo por Ocupación Precaria

2.2. Contestación de la Demanda

2.2.1. El tres de octubre de dos mil seis, mediante escrito obrante a fojas cincuenta y ocho, **Emilia Yauri Carhuas de Rodríguez, Agustina Taype Huamán, Dometila Romero Sanabria y Ana Melva Manuel Romero** contestan la demanda negándola en todos sus extremos, argumentando que:

- Solicitan se declare infundada la demanda en virtud a que se encuentran ocupando y conduciendo el bien en forma pública, pacífica y continua por un promedio aproximado de veinte (20) años ya que son tierras eriazas y pertenecen al Estado; agregan que su posesión legal lo ostentan por Resolución Prefectural N° 699-2006-G-1 508/P-Lima de fecha veinticuatro de julio de dos mil seis (fojas cuarenta y ocho), donde la Prefectura de Lima en sus artículos primero y segundo resuelve estimar garantías personales para los recurrentes y posesorias sobre el inmueble que es materia de litis.

2.2.2. Mediante escrito de fojas noventa, **Andrés Víctor de la Torre Oscátegui** contesta la demanda, bajo los siguientes argumentos:

No tiene la condición de ocupante precario, toda vez que mediante **Escritura Pública de Adjudicación de fecha uno de octubre de mil novecientos noventa y siete**, otorgada por la Comunidad Campesina de Llanavilla, se le adjudicó un lote de terreno con un área de 760,000 m² (setecientos sesenta mil metros cuadrados), transferencia que fue debidamente aprobada por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Comuneros.

- Asimismo, agrega que mediante **Escritura Pública de Compraventa de fecha veintidós de marzo de dos mil uno**, la Comunidad Campesina de Llanavilla



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 16-2019
Lima Sur
Desalojo por Ocupación Precaria**

efectuó la transferencia y enajenación perpetua de un lote de terreno con una extensión de 17.6043 hectáreas (diecisiete punto

seis mil cuarenta y tres hectáreas), habiendo cancelado la suma de S/ 5,000.00 (cinco mil nuevos soles) con pleno conocimiento y aprobación de la Asamblea de Junta de Comuneros; agrega que mediante Resolución de Alcaldía N° 1357-97-MPP/A de fecha veinte de diciembre de mil novecientos noventa y siete, **la Municipalidad Distrital de Pachacamac reconoce expresamente que el recurrente ha cumplido con acreditar el derecho de propiedad sobre el terreno, adjuntando el certificado de adjudicación expedido por la Comunidad Campesina de Llanavilla**; por lo que alega que no tiene la condición de precario.

2.2.3. Mediante escrito de fecha veinte de agosto de dos mil siete, obrante a fojas doscientos setenta y cuatro, **Edgar Huamán Yarihuamán** contesta la demanda bajo los siguientes argumentos:

- Que mediante **Constancia de Posesión de fecha quince de diciembre de dos mil** y posteriormente **ratificada** con la **Constancia de fecha treinta de enero de dos mil uno, la Junta Directiva de la Asociación de Vivienda La Planicie de Manchay hizo entrega a favor del recurrente la posesión del predio** denominado Lote 1 de la manzana A, y desde la fecha de inicio de la relación posesoria el recurrente ha ejecutado acciones que acreditan el ejercicio de las facultades de uso y disfrute del bien; por lo que no tiene la condición de ocupante precario.

2.2.4. Mediante escrito del veinte de agosto de dos mil siete, obrante a fojas doscientos sesenta y tres, **Juan Robert Mendoza Romero** contesta la demanda bajo los siguientes argumentos:

- Mediante Acta de Conciliación de fecha diez de octubre de dos mil, don Fermín Héctor Bedoya Vásquez transfiere a favor de la Asociación de



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 16-2019
Lima Sur**

Desalojo por Ocupación Precaria

Vivienda La Planicie de Manchay la posesión del terreno ubicado a la altura del kilómetro 1.5 (uno punto cinco) de la avenida Víctor Malásquez del distrito de Pachacamac, anteriormente denominado Concesión Minera Portachuelo; agrega que **la Junta Directiva de la Asociación antes descrita hizo entrega a favor del recurrente la posesión del predio** denominado lote 5 de la manzana K, la cual ha sido reconocida mediante Resolución de Alcaldía; agrega el recurrente que ha ejecutado acciones que acreditan el ejercicio de las facultades de uso y disfrute del bien, habiendo construido una edificación de material noble sobre el inmueble descrito.

2.3. Puntos Controvertidos

Durante Audiencia Única del veinticinco de octubre de dos mil siete, cuya acta consta a fojas trescientos setenta y uno, se emitió la resolución número veintisiete mediante la cual se declaró saneado el proceso, y se fijó como puntos controvertidos:

1. Determinar si los demandados, tienen la condición de ocupantes precarios.
2. Determinar si procede el desalojo de los demandados del predio materia de litis.

Asimismo, se admitieron y actuaron los medios probatorios.

2.4. Sentencia de Primera Instancia

El veintitrés de abril de dos mil diecisiete, mediante resolución número ciento treinta y uno, obrante a fojas dos mil doscientos noventa y seis, el Juzgado Civil Transitorio de Lurín de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, declaró fundada la demanda, señalando que:

- De los actuados se desprende que **la PARTE DEMANDANTE, acredita ser propietaria** del bien inmueble materia de litis, **a través de**



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 16-2019
Lima Sur
Desalojo por Ocupación Precaria**

la transferencia patrimonial a título gratuito del predio con un área de 49,479.06 m² (cuarenta y nueve mil cuatrocientos setenta y nueve con 06/100 metros cuadrados), inscrito en la partida registral N° 11765508 y registro SINABIP N° 15995, del cual se desprende que el accionante adquirió la propiedad del bien antes mencionado a través de la Resolución N° 016-2006-/SBN-GO-JAD de fecha seis de marzo de dos mil seis (fojas seis).

- Por su parte los **codemandados** que alegan se encuentran ocupando y conduciendo el bien materia de litis, en forma pública, pacífica y continua por un promedio aproximado de veinte (20) años; agregando que su posesión legal lo ostentan por **Resolución Prefectural N° 699-2006-G-1508/P-Lima**, sin embargo dicho documento **no es considerado para el juzgador un título justo**; toda vez que solo resuelve estimar garantías personales y posesionarias sobre el inmueble mas no define su posesión como justa; no adjuntando esta parte otros medios probatorios que dieran lugar a que su posesión sea justificada.
- En cuanto al codemandado Víctor Andrés de la Torre Oscátegui, manifiesta no ser ocupante precario, puesto que, mediante **escritura pública de adjudicación de fecha uno de octubre de mil novecientos noventa y siete, la Comunidad Campesina de Llanavilla, le adjudicó a su favor el lote de terreno con una área 760,600 m² (setecientos sesenta mil seiscientos metros cuadrados) al recurrente**; debiendo de precisarse que el codemandado no acredita con medio probatorio idóneo que las áreas descritas en su contestación sean las mismas al inmueble materia de litis; toda vez que el inmueble que aduce materia de transferencia cuenta con un área de 760,600 m² (setecientos sesenta mil seiscientos metros cuadrados), esto es superior al área que la parte actora



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 16-2019
Lima Sur
Desalojo por Ocupación Precaria**

pretende desalojar (49,479.06 m² – cuarenta y nueve mil cuatrocientos setenta y nueve con 06/100 metros cuadrados); mientras que el inmueble que alega el codemandado que ha adquirido como producto de una compra venta cuenta con un área de 17.6043 hectáreas (diecisiete punto seis mil cuarenta y tres hectáreas), vale decir, superior a lo peticionado por el accionante; por tanto para el juzgador, los **documentos presentados no crea convicción en cuanto que sea un título justo que determine su posesión**; al no acreditar que el inmueble materia de litis sea parte o se encuentre subsumido dentro de su propiedad.

- Respecto a lo que expone el litisconsorte pasivo Edgar Huamán Yarihuamán, indica que mantiene la posesión del inmueble, en razón a la **Constancia de Posesión de fecha quince de diciembre del dos mil**, la misma que fue ratificada con la **Constancia de fecha treinta de enero de dos mil uno**, haciéndole entrega la Junta Directiva de la Asociación de Vivienda La Planicie de Manchay; corrobora lo vertido con el documento **Constancia de Posesión** emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (página ciento treinta y siete) y la Constancia de Posesión emitida por la Junta Directiva de la Asociación de Vivienda La Planicie de Manchay (página ciento treinta y ocho), **empero dichos documentos no constituye título suficiente para enervar la eficacia del proceso por ocupante precario; más aún si esta parte no acreditó que las entidades quienes emitieron las Constancias tengan facultades para otorgar la posesión del inmueble en cuestión**.
- De la Contestación de la demanda realizada por el litisconsorte pasivo Juan Robert Mendoza Romero, quien aduce que se encuentra en posesión a través de **Acta de Conciliación de partes de fecha diez de octubre del dos mil**, entre don Fermín Héctor Bedoya Vásquez,



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 16-2019
Lima Sur
Desalojo por Ocupación Precaria**

dicho documento no es un medio probatorio que cree convicción al juzgador para justificar la posesión del litisconsorte, toda vez que en dicha acta de conciliación no se precisa el bien inmueble al que alega esta parte en su contestación de demanda.

En relación al litisconsorte pasivo Asociación de Vivienda Alan García Pérez de Manchay, debe precisarse que esta parte señala que **es posesionaria** de un área de terreno de 23,588.97m² (veintitrés mil quinientos ochenta y ocho con 97/100 metros cuadrados) **conforme lo corrobora con la Resolución Prefectural N° 699-2006 -G-1508P- Lima**, sin embargo dicho documento que se adjunta en copia simple (página trescientos dos y reverso) **solo resuelve otorgar garantías personales y posesionarias a favor de Dometila Romero Zanabria entre otros**; al respecto es de indicar que dicho documento **no constituye título justo que justifique su posesión.**

- **Puede concluirse entonces, que quienes conforman la parte demandada no cuentan con justo título que justifique su posesión en el bien materia de litis.**

2.5. Recurso de Apelación

2.5.1. Mediante escrito de fojas dos mil trescientos setenta y tres, Juan Robert Mendoza Romero interpuso recurso de apelación argumentando que:

- La sentencia incumple con el requisito de la motivación adecuada y suficiente, el Juez indica que los documentos ofrecidos como medios probatorios no son títulos suficientes para determinar que el emplazado no es precario, dado que no precisa el bien inmueble que alega el recurrente.
- Son títulos válidos que sustentan la posesión legítima del predio materia de litigio.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 16-2019
Lima Sur**

Desalojo por Ocupación Precaria

Se debe tener en cuenta que el recurrente se encuentra en posesión pacífica, continua y pública por más de diecisiete (17) años del lote 5 de la manzana K, que inválidamente pretende despojar la demandante, posesión que data de la Cesión de Uso que otorgó Fermín Bedoya Vásquez (titular de la concesión minera no metálica de Portachuelo), quien transfirió a favor de la Asociación de Vivienda La Planicie de Manchay, siendo esta última la que otorgó la posesión al recurrente, medios probatorios que no han sido valorados debidamente por el Juez.

2.5.2. Edgar Huamán Yarihuamán interpuso recurso de apelación a fojas dos mil cuatrocientos dieciocho, invocando como agravios:

- Fundamentos similares a Juan Robert Mendoza Romero, señalando igualmente que, la sentencia incumple con el requisito de la motivación adecuada y suficiente, que no se sustenta en la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados al proceso.
- Está en posesión pacífica, continua y pública por más de diecisiete (17) años del lote 1 de la manzana A, que inválidamente pretende despojar la demandante, posesión que data de la Cesión de Uso que otorgó Fermín Bedoya Vásquez (titular de la concesión minera no metálica de Portachuelo), quien transfirió a favor de la Asociación de Vivienda La Planicie de Manchay, asimismo, adjuntó una constancia de posesión emitida por la propia Municipalidad demandante de fecha treinta y uno de enero de dos mil dos, que describe los linderos y medidas perimétricas de la edificación que construyó, medio probatorio que refuerza que no ostenta la condición de ocupante precario dado que posee título válido para ejercer la posesión.

2.5.3. Emilia Yauri Carhuas de Rodríguez interpuso recurso de apelación a fojas dos mil cuatrocientos treinta y dos, invocando como agravios:



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 16-2019
Lima Sur
Desalojo por Ocupación Precaria**

No obstante que se ha verificado la posesión en la Inspección Judicial efectuada el trece de enero de dos mil nueve, fojas ochocientos sesenta y nueve, con lo que está acreditada la posesión pacífica.

- Obra a fojas trescientos veintidós la Resolución Prefectural N° 699-2006- G-1508-P/Lima donde señalan que han asumido la defensa de la posesión de los terrenos materia de litigio, ante autoridades policiales y administrativa en calidad de posesionarios, adjuntando la documentación de fojas trescientos tres a fojas trescientos quince, que no han sido objeto de tacha, sin embargo, el Juzgado no le ha dado el mérito necesario que corresponde.
- El desalojo por ocupación precaria no es la pertinente para establecer la prevalencia de los títulos para ocupar el bien, sino para definir si la posesión se ejerce con o sin título pertinente.
- El Juzgado considera a la Municipalidad demandante como propietaria del predio sub litis a través de la transferencia patrimonial a título gratuito del predio, efectuada mediante la Resolución N° 016 -2006/SBN-GO-JAD de fecha seis de marzo de dos mil seis, expedida por la Superintendencia de Bienes Nacionales, pero no menciona que dicha transferencia se hizo para que se destine a la Construcción de un Complejo Deportivo Ecológico, no habiéndose cumplido con los fines de la transferencia.
- La Superintendencia de Bienes Nacionales resolvió ampliar el plazo por un período de dos (2) años, para el cumplimiento de la finalidad prevista; transcurrido este plazo, con la Resolución N° 741-2 014/SBN- DGPE/SDDI de fecha diecisiete de setiembre de dos mil catorce se resolvió declarar improcedente la solicitud de ampliación de plazo.
- La Municipalidad interpuso recurso de apelación que fue declarada infundada, dándose por agotada la vía administrativa, consecuentemente el predio materia de litis **ha sido revertido a la Desalojo por Ocupación Precaria**



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 16-2019
Lima Sur
Desalojo por Ocupación Precaria**

Superintendencia de Bienes Nacionales, por tanto, la Municipalidad no es propietaria ni titular del inmueble que pretende desalojarles como ocupantes precarios.

2.5.4. La Asociación de Vivienda Alan García Pérez de Manchay interpuso recurso de apelación a fojas dos mil cuatrocientos cuarenta y dos, invocando como agravios:

Expone similares fundamentos a Emilia Yauri Carhuas de Rodríguez, sobre la Inspección Judicial efectuada donde se acreditó la posesión pacífica, el mérito probatorio de la Resolución Prefectural N° 699-2006- G-1508-P/Lima, que el desalojo por ocupación precaria es un proceso sumarísimo, donde no cabe debate sobre la validez o invalidez de un título, así como la impertinencia temporal del Cuarto Pleno Casatorio – Casación N° 2195-2011 Ucayali, porque la demanda ha sido incoada el año dos mil seis; y que el predio materia de litis ha sido revertido a la Superintendencia de Bienes Nacionales, por tanto la Municipalidad no es propietaria.

2.6. Sentencia de Segunda Instancia

El veinticuatro de julio de dos mil dieciocho, la Sala Civil de Chorrillos de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, emitió la resolución de vista de fojas dos mil quinientos treinta y ocho, que resolvió revocar la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda y reformándola declara infundada la demanda de desalojo, bajo los siguientes argumentos:

- El Derecho de Propiedad de la Parte Demandante

El derecho de propiedad de la Municipalidad demandante respecto del predio sub litis está plenamente acreditado con la Resolución N° 016- 2006/SBN-GO-JAD.

Las Personas Demandadas y la Identificación del Predio



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 16-2019
Lima Sur**

Desalojo por Ocupación Precaria

- La demanda de desalojo es imprecisa, considerando la gran extensión del terreno sub litis de aproximadamente cinco hectáreas (49,479.06 m²), **la Municipalidad no indica cuál es el área ocupada por cada una de las cinco personas, o si todas en conjunto ocupan un área integral con explotación conjunta, para establecer el porcentaje del área ocupada por estas cinco personas demandadas**, que de ser inferior al diez por ciento (10 %) del área total del predio se estaría vulnerando el derecho de defensa de las otras personas que también ocupan el predio; desconocidas y no identificadas con la demanda.

En la demanda, no se consignan los datos de identificación del predio sub litis, no menciona las colindancias y medidas perimétricas que son datos necesarios para individualizar el predio sub litis, y no perjudicar derechos de terceras personas no demandadas.

- La Municipalidad ha adjuntado la **Memoria Descriptiva** de fojas dieciséis, **no tiene fecha de elaboración**; sobre la ubicación **se indica tiene un área de 49,479.06 m² (cuarenta y nueve mil cuatrocientos setenta y nueve con 06/100 metros cuadrados)**, forma parte de la Partida N° 11637895, está ubicado en la avenida Víctor Malásquez, adyacente al Asentamiento Humano Portada de Manchay II – sector A, y a la Comunidad Campesina de Collanac, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima; **en el rubro “Construcciones” señala el área mencionada para la adjudicación, NO presenta construcciones existentes; en “Servicios” detalla NO existen redes públicas de agua, desagüe y energía.**

- Se presume que, la referida Memoria Descriptiva ha formado el expediente administrativo presentado por la Municipalidad ante la



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 16-2019
Lima Sur
Desalojo por Ocupación Precaria**

Superintendencia de Bienes Nacionales para solicitar la transferencia del predio sub litis, infiriéndose es un proyecto recreacional deportivo que hasta la fecha no se concretiza en beneficio de la comunidad.

Apelaciones de los litisconsortes Juan Robert Mendoza Romero y Edgar Huamán Yarihuamán

Obra en autos la copia simple del Acta de Conciliación de Partes Interesadas, de fecha diez de octubre de dos mil, celebrado entre el señor Fermín Héctor Bedoya Vásquez en condición de titular de la Concesión Minera No Metálica Portachuelo con Padrón número ciento setenta y cinco, con Jhonny Olivas Ovalle en condición de Presidente de la Asociación de Vivienda La Planicie de Manchay, **adoptan la decisión que el titular minero autoriza voluntariamente el posesionamiento de la asociación de vivienda y de toda su población; señalan han realizado coordinaciones con la entidad estatal COFOPRI, que la conciliación permitirá a la dirigencia de la asociación de vivienda realizar sus trámites y gestiones ante las diferentes entidades públicas para regularizar su situación.**

• La Posesión de los Litisconsortes y otras familias

- Se ha constatado en la INSPECCIÓN JUDICIAL realizada en el predio sub litis que gran parte del predio sub litis ha sido lotizado con la existencia de calles, avenidas y pasajes, **donde diversas familias han construido sus viviendas de material noble de uno y dos pisos, cuentan con servicios de luz eléctrica y agua potable**, aproximadamente un sesenta por ciento del terreno está ocupado por viviendas, y las construcciones de las viviendas datan de aproximadamente diez años de antigüedad.

- ~~En el anterior se establece que: la Municipalidad accionante ha pretendido el derecho a la vivienda de los referidos pobladores, quienes venían en posesión de un terreno eriazado del~~



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 16-2019
Lima Sur
Desalojo por Ocupación Precaria**

Estado, iniciando en el mes de enero del año dos mil cuatro (2004) la entidad edilicia gestiones ante la Superintendencia de Bienes Nacionales para que le transfiera dicho predio, habiendo indicado en la Memoria Descriptiva respectiva obrante a fojas diecisiete de autos, que en dicho terreno no habían construcciones; lo cual ha sido desvirtuado con la inspección judicial realizada *in situ*; la posesión de diversas familias no demandadas también se corrobora con las fotografías de fojas trescientos ochenta y uno a fojas trescientos ochenta y ocho; así como las fotografías de fojas setecientos sesenta a fojas setecientos sesenta y siete (fojas trescientos dieciocho, y setecientos sesenta del segundo tomo) de autos.

- **Vigencia del Título de Propiedad de la Municipalidad**

Argumentan Emilia Yauri Carhuaz de Rodríguez y la litisconsorte Asociación de Vivienda Alán García Pérez de Manchay, que el predio materia de litis ha sido revertido a la Superintendencia de Bienes Nacionales, por tanto **la Municipalidad no es propietaria ni titular del inmueble que pretende desalojarles.**

- **Este argumento es incorrecto y carente de asidero real**, pues en la Resolución N° 741-2014-SBN-DGPE/SDDI obrante en copia a fojas dos mil doscientos cuarenta y dos (fs. 2242 – tercer tomo), en los fundamentos décimo cuarto y décimo quinto la Superintendencia de Bienes Nacionales considerando que, el predio sub litis está ocupado por los demandados, por tanto **es materialmente imposible iniciar las obras de ejecución del complejo deportivo y ecológico, resolvió que el plazo no corre, se paraliza hasta que la Municipalidad tome posesión del bien, en ninguna parte declara la reversión del bien.**



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 16-2019
Lima Sur**

Desalojo por Ocupación Precaria

- La Municipalidad demandante incorrectamente formuló recurso de apelación pues no se puede ampliar ni prorrogar un plazo que no se computa, que está suspendido o paralizado en el tiempo.
- De lo expuesto, se concluye que son infundados los argumentos impugnatorios en el sentido que, el predio materia de litis ha sido revertido a la Superintendencia de Bienes Nacionales, y que la Municipalidad no es propietaria, valorando el Colegiado que el derecho de propiedad inscrito a favor de la Municipalidad demandante continúa vigente.

- **La situación real del Predio sub litis**

Se reitera, el Juez en la inspección judicial ha constatado la situación real del predio sub litis que es distinta a la referida en la demanda de autos, debiéndose ponderar que, el presente caso no es un conflicto posesorio común entre dos personas (propietario y poseedor), en el cual se aplicaría sin mayores problemas el Cuarto Pleno Casatorio Civil, debiéndose resaltar que en autos la parte demandada no solo está conformada por las cinco (05) personas demandadas, sino por un sinnúmero de familias no identificadas, lo cual haría de imposible ejecución la sentencia de ampararse la demanda; para los fines de construir el complejo deportivo ecológico se tendría que demoler viviendas construidas con material noble por familias que no han sido demandadas en autos; máxime que cualquier proyecto vecinal edilicio debe conciliar los intereses sociales con los intereses individuales.

- El Dictamen Pericial obrante de fojas novecientos once, elaborado por los peritos ingenieros civiles designados en autos, corroboran la existencia de otros poseedores.
- **La presencia de otras familias posesionarias del predio sub litis, con antelación a la transferencia del terreno a favor de la Municipalidad fluye del Oficio N°1405-2004-SBN-GO-JAD de fojas**

Desalojo por Ocupación Precaria



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

Sentencia
Casación N° 16-2019
Lima Sur
Desalojo por Ocupación Precaria

novecientos treinta, se encuentran dos canteras, en la Cantera 1 se encuentran los siguientes poblados: **a.** Asociación de Vivienda La Planicie, **b.** Asociación de Vivienda Virgen de Chapi, **c.** Asociación de Vivienda San Cristóbal, y **d.** Urbanización Popular de Interés Social (UPIS) Vista Alegre.

De lo expuesto, y valoradas las pruebas antes glosadas, **se advierte que la demanda ha sido formulada defectuosamente, con omisión de la información real sobre la posesión del bien sub litis por diversas familias posesionarias, quienes inclusive levantaron edificaciones con material noble; quienes no han sido demandadas no obstante que la Municipalidad conocía de la existencia de dos asociaciones de vivienda en dicho lugar**; por tanto una posible sentencia favorable no podría ejecutarse sin vulnerar el derecho de defensa y el derecho a la vivienda de dichas personas no demandadas.

Por lo expuesto se concluye que, no existe congruencia entre los hechos reales con los fundamentos de la demanda **resultando improcedente la demanda, sin perjuicio que la Municipalidad demandante haga valer sus derechos conforme a ley, y si considera pertinente reformule el proyecto de complejo deportivo ecológico adecuándose a las circunstancias actuales de la posesión de dicho predio, y así con el apoyo social de la población de una vez se logre construir si no es todo el proyecto antes diseñado, por lo menos una parte del mismo para el beneficio de los niños y la juventud de dicho sector, al haber transcurrido más de diez años desde que se inició este proceso.**

La demanda de autos se declarará infundada, **valorando el Colegiado el déficit de viviendas que existe en nuestro país**, asimismo que del Proyecto Complejo Deportivo y Ecológico la



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 16-2019
Lima Sur
Desalojo por Ocupación Precaria**

Municipalidad se desconoce si está debidamente presupuestado por el Ministerio de Economía y Finanzas, debiéndose resaltar que la Municipalidad no debe descuidar la posesión directa y el ejercicio de obras en dicho sector donde ya existe un área deportiva, puesto que adquirió un predio que **ya estaba ocupado por diversas familias** con fines de vivienda, donde ya habían efectuado construcciones, en consecuencia se revocará la sentencia apelada y reformándola declarar infundada la demanda.

III. RECURSO DE CASACIÓN

La demandante Municipalidad Distrital de Pachacamac mediante escrito de fojas dos mil seiscientos veintinueve, interpuso recurso de casación contra la resolución de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha veinticuatro de junio de dos mil diecinueve, por las siguientes infracciones:

- a) **Infracción normativa del artículo 139, inciso 5), de la Constitución Política del Perú.** Alega que la Sala Superior emitió un fallo con una motivación aparente, toda vez que no cuenta con el sustento jurídico necesario para arribar a las conclusiones anotadas; existe falta de conexión entre los considerandos y lo resuelto, incurriendo en errores lógicos y de análisis de los hechos, pese a que la parte recurrente explicó de manera clara cómo se ha llegado a esta situación, determinándose claramente que la responsabilidad del origen de la interrupción fue de terceros, no teniendo en cuenta sus alegatos presentados el ocho de enero de dos mil trece.
- b) **Infracción normativa al artículo 911 del Código Civil.** Sostiene la recurrente que la norma en comento determina explícitamente el accionar que una persona debe cumplir para ser considerada como



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 16-2019
Lima Sur
Desalojo por Ocupación Precaria**

poseedor precario y las causales de inimputabilidad por hechos no atribuibles a una de las partes. Norma que ha sido desnaturalizada por la Sala Superior que concluye que no procede el desalojo por ocupación precaria.

c) PROCEDENCIA EXCEPCIONAL del recurso por la causal de infracción normativa del artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Estado.

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha incurrido en infracción al debido proceso y motivación al expedir la sentencia recurrida, asimismo, si se ha incurrido en infracción material al determinar que los demandados no tienen la calidad de precarios.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Que, el recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

Segundo.- Que, habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal relativa a la infracción normativa procesal, de conformidad con el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil – modificado por Ley N° 29364-, el cual establece que si el recurso de casación contuviera ambos pedidos (anulatorio y revocatorio), deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado, ello en atención a su efecto nulificante.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 16-2019
Lima Sur**

Desalojo por Ocupación Precaria

Tercero.- Que, la infracción procesal se configura cuando en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva, el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.

Cuarto.- Que, corresponde emitir pronunciamiento respecto a la infracción normativa excepcional del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, a fin de analizar si se ha respetado el debido proceso y la debida motivación de resoluciones judiciales.

Quinto.- Que, analizando la sentencia recurrida es posible verificar que, en efecto se ha demandado el desalojo de un área de cuarenta y nueve mil cuatrocientos setenta y nueve con 06/100 metros cuadrados (49,479.06 m²), admitiéndose a trámite la demanda respecto a Andrés Víctor de la Torre Oscátegui, Emilia Yauri Carhuas de Rodríguez, Agustina Taype Huamán, Dometila Romero Zanabria y Ana Melva Manuel Romero, para lo cual la entidad demandante adjuntó una Memoria Descriptiva a fojas dieciséis, en la cual se señala que el área no presenta construcciones existentes ni existen redes públicas de agua, desagüe y energía, que presumible fue parte del expediente administrativo con el que se solicitó a la Superintendencia de Bienes Nacionales la transferencia del predio.

Sexto.- Que, sin embargo, como es posible advertir de la revisión de autos, en audiencia única del veinticinco de octubre de dos mil siete, mediante resolución número veintisiete se admitió como prueba de oficio la diligencia de inspección judicial en el predio materia de litis, la que se llevó a cabo el trece de enero de dos mil nueve, cuya acta obra a fojas ochocientos sesenta



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 16-2019
Lima Sur**

Desalojo por situación precaria

y nueve, en la que el Juez de la causa da cuenta de lo siguiente: se procedió a inspeccionar un área de 49,476.154 m² (cuarenta y nueve mil cuatrocientos setenta y seis punto ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados), denominado Asentamiento Humano Portado I - Ampliación, en el que se advierte la existencia de viviendas, locales comerciales y área deportiva, viviendas que cuentan con servicio de luz eléctrica, redes de agua, viviendas que varían entre una y hasta dos plantas y que en su mayoría son de material noble y otras de calamina y madera, que datan aproximadamente de diez años de antigüedad y entre otras más recientes que no tienen antigüedad mayor de diez años. Asimismo, el juez de la causa advirtió haber encontrado en posesión a los demandados, así como a otras personas que no están incorporados al proceso ni se han identificado, también se advierte que las viviendas que el área que se inspecciona está siendo ocupado por un sesenta por ciento (60 %) de viviendas.

Desalojo por Ocupación Precaria

Sétimo.- Que, estando a ello, es evidente que la entidad demandante no ha expuesto las condiciones reales del predio materia de litis, adjuntando una memoria descriptiva que no es real, conforme lo corroborado por el Juez durante la inspección judicial, asimismo, se ha verificado que no solo son los demandados los que están en posesión del predio, sino que existen diversas familias ocupando sus viviendas dentro del predio, construcciones que datan de aproximadamente diez (10) años de antigüedad, ocupantes que no han sido identificados, menos aún han formado parte del proceso a fin de que puedan ejercer su defensa, por tanto, como bien lo ha indicado la sentencia de vista, de emitirse una sentencia favorable solo se vulneraría el derecho de defensa y el derecho a la vivienda de las numerosas familias no demandadas.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 16-2019
Lima Sur
Desalojo por Ocupación Precaria**

Octavo.- Que, se observa entonces que, la Sala Superior no ha incurrido en infracción a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, así como a la motivación, pues uno de los aspectos del debido proceso es dar solución al conflicto suscitado, lo cual ha realizado la Sala de mérito, al exponer una motivación acorde a la posición que defiende.

Noveno.- Que, aunado a ello, en cuanto a la infracción normativa del artículo 911 del Código Civil, también corresponde ser desestimada, atendiendo a que la Sala de mérito ha declarado infundada la demanda al no haberse demandado correctamente a todos los posesionarios del bien materia de litis, menos aún ha descrito que extensión ocupan, así como las colindancias y medidas perimétricas del predio, lo cual es determinante para la individualización del predio atendiendo a su pretensión.

Décimo.- Que, en consecuencia, al no haberse acreditado la contravención de las normas denunciadas, el recurso merece ser desestimado.

VI. DECISIÓN

Por tales consideraciones, esta Sala Suprema, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, resuelve:

- 6.1. Declarar **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Municipalidad Distrital de Pachacamac a fojas dos mil seiscientos veintinueve; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veinticuatro de julio de dos mil dieciocho, obrante a fojas dos mil quinientos treinta y ocho, emitida por la Sala Civil de Chorrillos de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, que revocando la sentencia apelada de fojas dos mil doscientos noventa y seis, su fecha veintitrés



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 16-2019
Lima Sur**

Desalojo por Ocupación Precaria

de abril de dos mil diecisiete, la reforma y declara Infundada la demanda de desalojo.

6.2. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; notificándose; en los seguidos por la Municipalidad Distrital de Pachacamac con Andrés Víctor de la Torre Oscátegui y otros, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Intervino como ponente el señor juez supremo **Salazar Lizárraga**. -

SS.

SS. ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

Khm/jd