



**Universidad
Norbert Wiener**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO Y
CIENCIA POLÍTICA**

TESIS

**"NECESIDAD PROCESAL DE LA COMPETENCIA DE
JUZGADOS DE PAZ LETRADOS EN LAS PRETENSIONES DE
DESALOJOS POR OCUPANTE PRECARIO, LIMA, 2019"**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

PRESENTADO POR:

ALEXANDER DANIEL ESPINAL LAVADO

ASESOR: WALTER MENDIZABAL ANTICONA

LIMA, PERÚ

2019

DEDICATORIA

A mis padres Luz y Daniel por su amor infinito, por su apoyo incondicional y constante, a mi hermano André por su compañía y a mi novia Laura por su comprensión y paciencia.

AGRADECIMIENTO

A mis docentes de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Norbert Wiener por su sapiencia, paciencia y enseñanza. A mi familia y seres queridos por su apoyo, confianza y amor.

PRESENTACIÓN

Esta investigación denominada: "NECESIDAD PROCESAL DE LA COMPETENCIA DE JUZGADOS DE PAZ LETRADOS EN LAS PRETENSIONES DE DESALOJOS POR OCUPANTE PRECARIO, LIMA, 2019" se estructura al elevado índice de ocupantes arrendatarios y precarios que ha hecho necesario la compulsión de la dación de un Proyecto de Ley sobre el Desalojo Notarial llamado "Express", pero ello no implica a los ocupantes precarios que, bien sabemos a raíz del IV Pleno Casatorio Civil, los arrendatarios invitados a conciliar ya se convierten en Precario, en uno u otro caso el propio hecho de ventilarse ante el Juzgado Civil, sea por una cuantía tan diminuta como son 50 unidades de Referencia Procesal para que los desalojos por falta de pago o vencimiento de contrato (se reitera que por la invitación a conciliar teniendo los extremos de dar concluido el arrendamiento y la devolución del predio), hacen que, sean pasibles de llevarse hasta la corte suprema, haciendo extenso y costoso el proceso, cuando la ventaja sería que todos los procesos en mayor cuantía y los precarios teniendo como causa o no los anteriores para los desalojos sean ventilados ante Juzgado de Paz Letrado.

El estudio consta de tres capítulos:

Capítulo I INTRODUCCIÓN: Problema de investigación: Tiene como interrogante: ¿Cuál es la necesidad procesal de la competencia de los juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, Lima, 2019?, en consideración que los resultados obtenidos, relacionada al objetivo general: Determinar la necesidad procesal de la competencia de los juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, Lima, 2019.

Las Hipótesis, variables y operacionalización de estas, han sido desarrolladas conforme al Marco Teórico y jurídico, permitiendo reconocer

que existe la necesidad de adecuar los procesos en la vía correspondiente para economía procesal y de beneficio a la sociedad.

Capítulo II MARCO TEÓRICO: se desarrolla respecto a dos ejes: La necesidad procesal de la competencia de los juzgados de paz letrados y las pretensiones de desalojos por ocupante precario.

Capítulo III MÉTODO: se especifica, tipo, diseño, nivel, método, población, técnica de resultados.

Capítulo IV RESULTADOS: Sistematiza la información recolectada permitiendo procesar, analizar e interpretar los datos, para ser representados en cuadros y gráficos trabajados con la técnica estadística SPSS 24.

ÍNDICE

DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO	iii
PRESENTACIÓN.....	iv
ÍNDICE	vi
RESUMEN	ix
ABSTRACT	x
CAPÍTULO I	11
INTRODUCCIÓN	11
4.1. Problema de investigación	11
1.2. Delimitaciones del problema.	12
a) Espacial	12
b) Social	12
c) Temporal.....	12
d) Definición conceptual.....	12
1.3. Definición operacional del problema	13
1.3.1. Problema General.....	13
1.3.2 Problemas Específicos.....	14
1.4. Objetivos de la investigación	14
1.4.1. Objetivo General	14
1.4.2. Objetivos Específicos	14
1.5. Hipótesis de investigación	15
1.5.1. Hipótesis General.....	15
1.5.2. Hipótesis Específicas	15
1.6. Justificación, importancia y limitaciones	16
CAPÍTULO II	19

MARCO TEÓRICO	19
2.1. Antecedentes de la investigación	19
Nacionales	19
Internacionales	21
2.2. Bases legales	23
Nacional.....	23
Internacional	26
2.3 Bases teóricas.....	28
2.3.1.1 Posesión precaria	32
2.3.1.2 Tutela jurisdiccional efectiva	43
2.3.2.1 Competencia juzgados civiles especializados	54
2.3.2.2 Vencimiento de contrato	64
2.4 Definición de término básicos	74
CAPÍTULO III	77
MÉTODO	77
1.3. Metodología de la Investigación	77
1.3.1. Tipo y nivel de investigación	77
1.3.2. Método y Diseño de investigación.....	79
1.3.3. Variables y dimensiones.....	81
1.6.3. Técnicas e Instrumentos de Recolección de datos.....	85
CAPÍTULO IV.....	89
RESULTADOS.....	89
4.1. Análisis de Tablas y gráficos	89
4.2. Discusión De resultados:.....	102
BIBLIOGRAFÍA	106
ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA	115
ANEXO 2: CUESTIONARIOS	116

Cuestionario sobre Variable Independiente:.....	116
Cuestionario sobre Variable Dependiente:	118
ANEXO 3: Anteproyecto de Ley.....	120
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD.....	125

RESUMEN

Actualmente existe elevado índice ocupantes arrendatarios y precarios que ha hecho necesario la compulsión de la dación de un Proyecto de Ley sobre el Desalojo Notarial llamado "Express", pero ello no implica a los ocupantes precarios que, bien sabemos a raíz del IV Pleno Casatorio Civil, los arrendatarios invitados a conciliar ya se convierten en Precario, en uno u otro caso el propio hecho de ventilarse ante el Juzgado Civil, sea por una cuantía tan diminuta como son 50 unidades de Referencia Procesal para que los desalojos por falta de pago o vencimiento de contrato (se reitera que por la invitación a conciliar teniendo los extremos de dar concluido el arrendamiento y la devolución del predio), hacen que, sean pasibles de llevarse hasta la corte suprema, haciendo extenso y costoso el proceso, cuando la ventaja sería que todos los procesos en mayor cuantía y los precarios teniendo como causa o no los anteriores para los desalojos sean ventilados ante Juzgado de Paz Letrado, generando así la interrogante: ¿Cuál es la necesidad procesal de la competencia de los juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, Lima, 2019?.

El método de investigación que se aplica en la presente es el deductivo hipotético, bajo el diseño no experimental transversal, de nivel explicativo, que se operacionaliza a través de dos instrumentos, mediante la técnica de encuesta, al aplicarse a una muestra compuesta por 40 especialistas en derecho Civil, dos cuestionarios destinados a recoger información respecto a las variables.

Finalmente se estableció que existe relación causal entre la competencia de los Juzgados de paz letrados y las pretensiones de desalojos por ocupante precario, ello debido a los resultados de las encuestas.

PALABRAS CLAVE: Necesidad procesal, ocupante precario, desalojo, competencia.

ABSTRACT

Currently, there is a high number of tenant and precarious occupants that has made it necessary to certify a Bill on the Notarial Eviction called "Express", but this does not imply precarious occupants who, well aware of the Fourth Civil Casatory Plenary, the tenants invited to conciliate already become Precarious, in one or the other case, the very fact of venturing before the Civil Court, for such a minute amount as 50 Procedural Reference Units so that the evictions due to lack of payment or expiration of contract (it is reiterated that by the invitation to conciliate having the ends of giving the lease and the return of the property), they make it possible to take it to the supreme court, making the process extensive and expensive, when the advantage would be that all the processes in greater quantity and the precarious ones having like cause or not the previous ones for the evictions are ventilated before Court of Justice Letrado, thus generating the question: What is the procedural necessity of the competence of the courts of peace lawyers in the pretenses of evictions by precarious occupant, Lima, 2019 ?.

The research method applied here is the hypothetical deductive, under the transverse non-experimental design, of explanatory level, which is operationalized through two instruments, by means of the survey technique, when applied to a sample composed of 40 specialists in Civil Law, two questionnaires designed to collect information regarding the variables.

Finally, it was established that there is a causal relationship between the competence of the Peace Courts and the pretense of evictions for a precarious occupant, due to the results of the surveys.

KEY WORDS: Procedural necessity, precarious occupant, eviction, competition.

CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN

4.1. Problema de investigación

En la actualidad se ha podido evidenciar que, es indudable que los propietarios muchas veces ven un perjuicio patrimonial en caso de personas que arriendan inmuebles de éstos a fin de ver en el proceso civil un aliciente más que una limitación de aprovecharse civilmente en lo civil ¿cómo? No devolviendo el bien en el plazo pactado o que deje de pagar en los plazos establecidos, sean por Ley o convencionalmente.

El proceso debe ser rápido y justo; pero, la realidad es distinta a raíz de la carga procesal, ante ello el IV Pleno Casatorio trajo un problema, que ante un arrendatario que se la vencido el plazo o ante el inquilino que deja de pagar dos meses y quince días tengo que invitar a conciliar (dada la obligatoriedad de la conciliación extrajudicial en éstos procesos), pero, indicando dos extremos: dar por concluido el contrato y compulsar la devolución del predio, inmediatamente lo convirtió en precario, por ende, el proceso debería ser ante Juzgado civil y ello implica que el arrendatario pueda ir hasta en Casación a la Corte Suprema.

Es menester, que en estos casos de desalojo que es vía sumarísima se cumpla tal naturaleza implícita, la rápida y ágil por ello es necesario que se den soluciones para tal fin y no como el caso de los desalojos “express” que, si el arrendatario ante el traslado del Notario, niega los hechos, se judicializa, lo que devendría otra vez la demora del proceso.

Por ello es que se pretende de establecer la necesidad que los procesos sean por ante el juzgado de Paz letrado sin contrariar los supuestos procesales, solamente con algo tan simple como el que por una cuantía de 250 unidades de referencia procesal y en todos los casos de precariedad, sean de viabilizados por el Juzgado de Paz Letrado.

1.2. Delimitaciones del problema.

a) Espacial

La aplicación de la investigación se realiza en el distrito judicial Lima Centro.

b) Social

El contexto social de la presente investigación, tiene como unidad de análisis, los arrendadores, pero, por la naturaleza hermenéutica y temática de la investigación debe de tomarse como sujetos a encuestar a los abogados CAL que litigan en lo civil.

c) Temporal

La presente investigación, se realiza desde setiembre del 2018 a marzo de 2019.

d) Definición conceptual

Variable independiente: Competencia de los juzgados de paz letrados.

Soberanía atribuida en gestionar ecuanimidad en su entorno, dispuesto al servicio de ciudadanos con competencia facultativa judicial con el objetivo de dar solución a los conflictos con “rapidez y honestidad” al solventar reclamaciones generadas en los juzgados de paz de los distritos. La competitividad es una disposición de la jurisdicción, sin embargo estos juzgados no tienen competencia en relación a otros cuestionamientos; Casal, Arismendi y Carrillo (2008) “Un Juez competente es, al mismo tiempo, Juez con jurisdicción; pero un Juez incompetente es un Juez con jurisdicción pero sin competencia” (pág. 217).

Variable dependiente: Desalojo por ocupante precario

Evicción judicial por posesión precaria se desglosa cuando se tiene una propiedad “sin título alguno”, el Cuarto Pleno Casatorio Civil Casación N° 2159-2011 (2012): “Se establece como doctrina vinculante, a la posesión precaria el cual determina qué título no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad...”.

1.3. Definición operacional del problema

1.3.1. Problema General

¿Cuál es la necesidad procesal de la competencia de los juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, Lima, 2019?

1.3.2 Problemas Específicos

- ¿Cuál es el proceso vigente por posesión precaria en los Juzgados de Paz Letrados con relación a las pretensiones de desalojos por ocupante precario?
- ¿Cuál es la trascendencia de garantizar el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva con respecto a las pretensiones de desalojo por ocupante precario por vencimiento de contrato?
- ¿Cuál es la necesidad procesal de la competencia de Juzgados civiles especializados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario?
- ¿Cuál es el proceso por vencimiento de contrato en los juzgados civiles especializados con relación a las pretensiones de desalojos por ocupante precario?

1.4. Objetivos de la investigación

1.4.1. Objetivo General

Determinar la necesidad procesal de la competencia de los juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, Lima, 2019, proponiendo una modificación del artículo 547 CPC del Código Procesal Civil.

1.4.2. Objetivos Específicos

- a. Evaluar proceso por posesión precaria en los Juzgados de Paz Letrados con relación a las pretensiones de desalojos por ocupante precario.

b. Comprender la trascendencia de garantizar el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva con respecto a las pretensiones de desalojo por ocupante precario por vencimiento de contrato

c. Analizar la necesidad procesal de la competencia de los juzgados civiles especiales en las pretensiones de desalojos por ocupante precario.

d. Describir el proceso por vencimiento de contrato en los juzgados civiles especializados con relación a las pretensiones de desalojos por ocupante precario.

1.5. Hipótesis de investigación

1.5.1. Hipótesis General

Existe la necesidad procesal de la competencia de los Juzgados de Paz Letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, a fin de permitir la celeridad inherente en la administración de justicia.

1.5.2. Hipótesis Específicas

a. Existe la necesidad procesal en determinar el proceso por posesión precaria en los Juzgados de Paz Letrados con relación a las pretensiones de desalojos por ocupante precario.

b. Existe la necesidad procesal de garantizar el derecho a la tutela judicial efectiva con respecto a las pretensiones de

desalojo por ocupante precario por vencimiento de contrato.

- c. Existe la necesidad procesal de examinar la competencia de los jueces civiles especiales en las pretensiones de desalojos por ocupante precario.
- d. Es necesario conocer el proceso por vencimiento de contrato en los juzgados civiles especializados con relación a las pretensiones de desalojos por ocupante precario.

1.6. Justificación, importancia y limitaciones

a) Justificación

Justificación teórica:

Hernández (2014) Afirman que la mayoría de las investigaciones se efectúan con un propósito definido, pues no se hacen simplemente por capricho de una persona, y ese propósito debe ser suficientemente significativo para que se justifique su realización. Además, en muchos casos se tiene que explicar para qué es conveniente llevar a cabo la investigación y cuáles son los beneficios que se derivaran de ella. (pág. 51)

La justificación teórica de esta investigación, se sustenta en la relevancia de sustentar doctrinariamente y basado en la realidad, la necesidad de la competencia de los Juzgados de Paz Letrados en los procesos de desalojo.

Justificación práctica:

La justificación práctica se sustenta en el reconocimiento que los resultados garantizan la acción del Estado para

garantizar que los fines de justicia para los arrendadores que ven en el proceso civil una limitación más que en un soporte pragmático en sus legítimos intereses Según. Hernández (2014) “Implícitamente se formulan las interrogantes ¿Ayudan a resolver algún problema real?, ¿tiene implicaciones trascendentales para una gama de problemas prácticos? (pág. 52)

Justificación metodológica:

La justificación metodológica, recae en el análisis que se realiza de los conceptos y normas que componen las variables, su interpretación y aplicación en la realidad fáctica, alcanzando a determinar conclusiones que permitan responder a las interrogantes de la problemática, demostrar las hipótesis formuladas, a través de la verificación de que existe entre las variables una relación de causa y efecto.

Hernández (2014) Este aspecto se formulan indirectamente las preguntas para el investigador ¿la investigación contribuye a la definición de un concepto, variable o relación entre variables?, ¿pueden lograrse con ella mejoras en la forma de experimentar con una o más variables?, ¿sugiere como estudiar adecuadamente una población? Desde luego, es muy difícil que una investigación pueda responder positivamente a todas estas interrogantes; algunas veces solo cumple un criterio. (pág. 52)

Justificación legal o jurídica:

La justificación legal de la presente investigación se alcanza al con el aporte al ámbito jurídico, por reconocer que es necesario que los procesos por ocupantes precarios sean ventilados por ante el Juagado de Paz letrado aumentando la cuantías de los vencimientos de contratos y falta de pagos.

Hernández (2014) Con la investigación, se llenará algún vacío de conocimiento?, se podrán generalizar los resultados a principios más amplios?, la información que se obtenga puede servir para revisar, desarrollar o apoyar una teoría?, ¿se podrá conocer en mayor medida el comportamiento de una o de diversas variables o Ya relación entre ellas?, ¿se ofrece la posibilidad de una exploración fructífera de algún fenómeno o ambiente?, ¿qué se espera saber con los resultados que no se conociera antes?, ¿se pueden sugerir ideas, recomendaciones o hipótesis para futuros estudios?. (pág. 52)

b) Importancia

El aporte que representa esta investigación es relevante por tener en consideración que el Estado tiene el deber de velar por la sociedad, siendo que en el presente caso que se propone una fórmula legal.

Así dijo Bravo (1994) en comentario: se puede decir que la finalidad de la investigación social en su conjunto, es el conocimiento de la estructura e infraestructura de los fenómenos sociales, que permita explicar su funcionamiento (investigación básica) con el propósito de poder llegar a su control, reforma y transformación. (pág. 12)

c) Limitaciones

Presupuestal

En el presente caso no se tienen limitaciones que afecten sustancialmente el desarrollo de la investigación.

Temporal:

Así mismo, no se tuvieron limitaciones en este aspecto.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

Nacionales

Cajusol, N. (2018) *“Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento”*. Investigación de tipo básica, método cualitativo, nivel teórico doctrinario, descriptiva, cuyo aporte: las directrices en los procesos de desalojo están ajustado bajo el Código Procesal Civil (2013), Decreto Legislativo N° 1177 (2000), la poca efectividad en base a los acuerdos de arrendamiento y sus formas de aplicar los desahucio en la obtención a una solución al problema expuesto, recae en el incumplimiento de lo establecido en dicha ley, por lo tanto es demandante relacionar las normativas en los “procesos de desalojo” con la eficacia y eficiencia para que las personas involucradas no se vean perjudicadas, reducción de los trámites administrativos del Poder Judicial y ser acertado en los servicios ofrecidos.

Curi, A. (2017), *“La ineficacia de la ley N° 30201, en las técnicas sobre desalojo por falta de pago, para la restitución oportuna del bien en el plazo legal, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco periodo enero - julio de 2017”*. Investigación de tipo descriptiva, bajo un enfoque de ámbito jurídico

social y nivel descriptiva explicativa, bajo los objetivos orientadores direccionados a los tiempos de los expedientes existente en el “Segundo Juzgado de Paz Letrado”, concluyendo: mientras que en la Ley N° 30201 establece reducir el plazo legal para la restablecimiento “del bien” al propietario se evidencia una duración de un (1) año, de los cual se considera que Código Procesal Civil (2013) el artículo N° 593 contenga una condición de inspección con rúbricas legitimadas ante Juez de Paz logrando una inmediata restitución “del bien” para que se cumpla la expulsión en quince días hábiles de conformidad con dicho artículo; inutilizando el “artículo 554 del Código Procesal Civil (2013)” referente a los medios probatorios.

Bendezu S. (2017) *“Principios y Derechos del Propietario en los Procesos de Desalojo por Resolución del Contrato de Arrendamiento a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte Superior de Justicia de Ventanilla 2015 – 2016”*. Trabajo de investigación con enfoque cualitativo y diseño fenomenológico de tipo básica, orientado al método efectivo del “Cuarto Pleno Casatorio Civil”, del cual concluye: Al forjar discrepancias en las técnicas de desalojo según los juicios que obtengan cada especialista de determina: 1.- Diferencias precisas sobre los procesos en “desalojo por resolución de contrato” y por “ocupante precario”; 2.- Afecta directamente al propietario por ser un instrumento que va direccionado en ayuda al demandado; 3.- Los procedimientos como sucesión existen contrariedad en sus definiciones conceptuales de “restitución “del bien”” y “posesión sobre el bien” en lo referente al derecho comparado.

Acevedo M. y Alva A. (2016) *“Posesión precaria y título, bajo el análisis de la casación 178412-ICA y el Cuarto Pleno Casatorio Civil”*. Investigación de método Inductivo-deductivo, bajo normas Jurídica, hermenéutica, de tipo analítico sintético, cuyas conclusiones: Para determinar si la situación familiar debe prevalecer como principio constitucional en el amparo familiar basado en diversas leyes: “Código Civil, Constitución Política del Perú, Segundo y Cuarto Pleno Casatorio Civil y diversos casaciones” se determinó que la relación

familiar no establece título suficiente para poseer, debido a que dicho proceso lo define es el “*derecho de posesión*”.

Olláquez L. (2016) “*Calidad de las sentencias de Primera y Segunda Instancia sobre desalojo por ocupante precario, en el Expediente N° 00821- 2009-0-2402-SP-CI-01, del Distrito Judicial de Ucayali – Campo Verde. 2016*”. Trabajo de grado orienta a una investigación con enfoque cualitativo, nivel exploratorio descriptivo, con diseño no-experimental, aportando: se orientó a la calidad en las sentencias emitidas de “primera y segunda instancia”, relacionadas a la circunstancia sobre desalojo por ocupante precario, determinó que las partes narrativas concernientes a las instancias estudiadas estuvieron en una categoría de “muy alta y alta” respectivamente.

Internacionales

Azofeifa, G. y Bolaños, A. (2016) “*Análisis jurídico del desahucio en los arrendamientos civiles y comerciales a la luz de la Ley 9160: Monitorio Arrendaticio*”, Investigación con paradigma cualitativo, método inductivo analítico, tipo bibliográfico teórico, concluyendo lo siguiente: las causas en la disminución de los periodos en el progreso han tenido una extensión fuera de lugar en tiempo y espacio sobre lo supuesto en los juzgados de Costa Rica; según los lineamientos legales el término implanta en una durabilidad de 15 días para el demandado en enfrente la desocupación o la celebración de una “audiencia oral” luego se pronunciará la sentencia; la prórroga se establecerá en 5 días para mostrar la inconformidad.

Martínez, M. (2016) “*Gestión de los jueces de paz en la solución de los conflictos de la comunidad. Caso localidad de Suba (2004-2015)*”. Investigación con paradigma cualitativo, tipo básico, nivel descriptivo; aporta las siguientes conclusiones: 1.- Cada juez de paz en la región de Suba Colombia, corrigen los problemas de modo desigual, por ser autónomos en

sus procesos, vinculan los riesgos personales del entorno al momento de la conciliación, por ello se debe preservar sus derechos, atenuar conductas en favor de una medida en la discordia; 2.- Elementos internos y externos que inciden en la capacitación y preparación de los jueces de paz al momento de la conciliación para llegar a un acuerdo; 3.- Enfocar el conflicto como preferencia de los jueces de paz ya que ostentan con una comunicación eficaz, seducción, empáticos y aplican la psicología para la solución de conflictos.

Villazana, H. (2014) *“Eficacia y transcendencia de la conciliación dentro del procedimiento previo a la demanda de desalojo en la Superintendencia Nacional de arrendamientos de vivienda (SUNAVI)”*. Investigación de tipo documental, diseño bibliográfico, nivel descriptivo, su aporte: orientado a la mediación de los conflictos sociales en notabilidad a las audiencias en “*demanda por desalojo*” y lo que representa el incumplimiento de los acuerdos entre las partes y el rol que constituye el defensor público en la ciudad de San Diego Carabobo, lo que perjudica el “principio de igualdad” reflejado constitucionalmente y en la Ley Orgánica.

Leguizamón J. (2014) *“El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos”*. Trabajo de grado de modalidad cualitativa documental, diseño bibliográfico y tipo descriptivo, aporta las siguientes conclusiones: las leyes de arrendamiento muestran indecisión legales que ostentan a las partes que celebren contrato de alquiler en Colombia, dirima conflictos, un proceso interminable e incosteable desistan por la inseguridad jurídica por carecer de eficacia que garantice los derechos, por cuanto al tenedor posee un amparo en sus derechos por encima de los que posea el patrono “del bien” arrendado, lo contrario en Estados Unidos donde tiene privilegio el arrendatario por contrato y acuerdo, al momento del desalojo es un proceso corto y de obediencia garantizando los derechos y deberes de ambos.

Caal, R. (2018) "*Desalojos forzosos en Alta Verapaz en el marco del respeto de los derechos humanos en el cumplimiento de las leyes y tratados internacionales en materia de derechos humanos*". Trabajo de grado de tipo secuencial, paradigma cualitativo, diseño bibliográfico de nivel descriptivo histórico-jurídico-propositivo, enfoca su investigación a los problemas social-cultural del país, aportando las siguientes conclusiones: los desahucios obligados y una división en la estructura social, originan conflictos agravados en la población agraria dada la situación precaria, los empleado públicos violentan los derechos de las colectividad pueblerina al no tener estos una formalidad estandarizada en documentos legales donde todo se puedan direccionar causando extenuación en los organismos gubernamentales; profundizando la discrepancia en Guatemala en diferencia y discriminación en "las comunidades indígenas", generando conciliación en instituciones mundiales en Medidas Cautelares.

2.2. Bases legales

Nacional

Constitución Política del Perú (1993), La norma constitucional dentro del ámbito de la presente investigación, protege:

"Derechos Fundamentales de la Persona – Artículo 2. Inciso 23), Toda persona tiene derecha a:

23. A la legítima defensa"

"Poder Judicial - Artículo 139 inciso 3), al establecer: "artículo 139º.- son principios y derechos de la función jurisdiccional":

"3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni

por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación”.

Decreto legislativo N° 1177(2015),

“Decreto legislativo que establece el régimen de Promoción del arrendamiento Para vivienda”

Código Civil (2015)

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

SECCIÓN TERCERA Derechos Reales Principales

“Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011-UCAYALI, del 13 de agosto de 2012, de la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia de la República”.

Código Procesal Civil (2013)

“Artículo 546.- Procedencia.- Se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos: 1. Alimentos; 2. Separación convencional y divorcio ulterior; 107 3. Interdicción; 4. Desalojo; 5. Interdictos; 6. Los que no tienen una vía procedimental propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o, porque debido a la urgencia de tutela jurisdiccional, el Juez considere atendible su empleo; 7. Aquellos cuya estimación patrimonial no sea mayor de veinte Unidades de Referencia Procesal; y 8. Los demás que la ley señale”.

“Artículo 547.-Competencia.- Son competentes para conocer los procesos sumarísimos indicados en el inciso 2, del Artículo 546, los Jueces de Familia. En los casos de los incisos 3, 5 y 6, son competentes los Jueces Civiles. Los Jueces de Paz Letrados conocen los asuntos referidos en el inciso 1. del

Artículo 546 siempre que exista prueba indubitable del vínculo familiar y no estén acumuladas a otras pretensiones en la demanda. En los demás casos, son competentes los Jueces de Familia. En el caso del inciso 4. del Artículo 546, cuando la renta mensual es mayor de cinco unidades de referencia procesal o no exista cuantía, son competentes los Jueces Civiles. Cuando la cuantía sea hasta cinco unidades de referencia procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrados. En el caso del inciso 7. Del Artículo 546, cuando la pretensión sea hasta diez unidades de referencia procesal, es competente el Juez de Paz; cuando supere ese monto, el Juez de Paz Letrado. (*)

(*) Artículo vigente conforme a la modificación establecida por el Artículo 3 de la Ley N° 27155, publicada el 11-07-99”.

Ley Orgánica del Poder Judicial – Decreto Supremo N° 017-93-JUS(2012)

“Artículo 3.- Objeto de la Ley. La presente Ley determina la estructura del Poder Judicial y define los derechos y deberes de los Magistrados, los justiciables y los auxiliares jurisdiccionales, para asegurar el cumplimiento y pleno respeto de las garantías constitucionales de la administración de justicia”.

Ley de Justicia de Paz- LEY N° 29824(2012)

“Artículo 16. Competencia, El juez de paz puede conocer las siguientes materias”:

“2. Conflictos patrimoniales por un valor de hasta treinta (30) Unidades de Referencia Procesal”.

“5. Sumarias intervenciones respecto de menores que han cometido acto antisocial y con el solo objeto de dictar órdenes provisionales y urgentes, sobre tenencia o guarda del menor en situación de abandono o peligro moral. Concluida su intervención remite de inmediato lo actuado al juez que corresponda; adicionalmente dicta

medidas urgentes y de protección a favor del niño o adolescente, en los casos de violencia familiar”.

“Artículo 28. Apelación. La sentencia que expide el juez de paz es apelable en segunda y última instancia ante el juez de paz letrado o el juez especializado o mixto, más cercano, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de notificada. El juez de paz letrado o juez especializado mixto tiene treinta (30) días hábiles para resolver. La apelación solo tiene por objeto revisar si se ha observado el debido proceso y el fondo del asunto, en especial, el derecho de defensa de los justiciables. Las actas de conciliación no son apelables, salvo la existencia de algún vicio de nulidad”.

Ley 30933 que, regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, siendo su objeto “establecer y regular el procedimiento especial de desalojo mediante la intervención de notario y con ejecución judicial.” Debe acotarse que, esta normatividad publicada el 24 de abril de 2109, no guarda interferencia procedimental (que es la línea dela tesis).

Internacional

Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos – OEA (2012)

“Artículo 17.- Derecho a la privacidad y su protección por la ley. 1. Nadie será objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia, ni de ataques ilegales a su honra y reputación. 2. Toda persona tiene derecho a la protección de la ley contra esas injerencias o esos ataques”.

“Artículo 25.- Medidas Cautelares 1. Con fundamento en los artículos 106 de la Carta de la Organización de los Estados Americanos, 41.b de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, 18.b del Estatuto de la Comisión y XIII

de la Convención Interamericana sobre Desaparición Forzada de Personas, la Comisión podrá, a iniciativa propia o a solicitud de parte, solicitar que un Estado adopte medidas cautelares. Tales medidas, ya sea que guarden o no conexidad con una petición o caso, se relacionarán con situaciones de gravedad y urgencia que presenten un riesgo de daño irreparable a las personas o al objeto de una petición o caso pendiente ante los órganos del Sistema Interamericano”.

“2. A efectos de tomar la decisión referida en el párrafo 1, la Comisión considerará que”:

“a. la gravedad de la situación, significa el serio impacto que una acción u omisión puede tener sobre un derecho protegido o sobre el efecto eventual de una decisión pendiente en un caso o petición ante los órganos del Sistema Interamericano”;

“b. la urgencia de la situación se determina por la información que indica que el riesgo o la amenaza sean inminentes y puedan materializarse, requiriendo de esa manera acción preventiva o tutelar; y”

“c. el daño irreparable significa la afectación sobre derechos que, por su propia naturaleza, no son susceptibles de reparación, restauración o adecuada indemnización”.

Organización de las Naciones Unidas – ONU, Derechos Humanos Desalojos forzosos Resolución 1993/77 (1977)

“La práctica de los desalojos forzosos constituye una violación grave de los derechos humanos, en particular el derecho a una vivienda adecuada”

Convención americana sobre derechos humanos suscrita en la conferencia especializada interamericana sobre derechos humanos(1969)

“Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada”

“1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones. 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley”.

2.3 Bases teóricas

Organismos calificados con reglamento legal son “Los Juzgado de Paz y Jueces de Paz”; esta representación surge como contenido en el letrado desde la “Constitución de 1823”; un “Juez de Paz” es un comisionado legislativo de un tribunal inferior o de mayor jerarquía, electo mediante una delegación para conservar la paz. Obedeciendo a competencia, estos jueces exoneran equidad meramente y dominan las diligencias administrativas específicas en el derecho común.“ Los jueces de paz” son escogidos entre los habitantes del entorno, Ley de Justicia y de Paz (2012) señala: “Artículo II. Acceso al cargo. El juez de paz accede al cargo a través de los mecanismos de participación popular y de selección contenidos en la presente Ley” (s/p).

En algunas ocasiones no poseen las competencias o instrucción legal prudente para el compromiso del cual fue calificado, ciertas autoridades poseen formas de capacitación y adiestramiento. A su vez “Los juez de Paz Letrados” en su efecto son de profesión abogado, capacitados para resolver situaciones críticas a nivel social empleando el derecho originario, impugnan los casos observados por los “Juzgados de Primera Instancia”. El por lo tanto la entidad administradora de imparcialidad ubicada en todos aquellos municipios exento de magistratura de “1ª instancia e instrucción”, por la estructura del órgano jurisdiccionales tenemos: La Constitución Política del Perú (1993): “Artículo 143...Los órganos jurisdiccionales son: la Corte Suprema de Justicia y las demás cortes y juzgados que determine su Ley orgánica.” (s/p)

La estructura está comprendida de la forma siguiente: “*Juzgado de Paz*”: Pone en claro y fallan en asuntos de ofensas mínimas, según su competencia. “*Juzgado de Paz Letrado*”: Soluciona reclamaciones sobre los veredictos de los juzgados de Paz No Letrados; disipan casos de faltas, según competencia. “*Juzgados Especializados y/o Mixtos*”: Solucionan apelaciones en sentencias de los JPL; casos que les son presentados, según la materia (civil, penal, laboral). “*Salas Superiores R*”: Solventan apelaciones de los pronunciamientos de los Juzgados Especializados o mixtos. “*Salas Supremas*”: Ultima instancia que se puede recurrir. Por su parte cualquier ciudadano tiene derecho a ser defendido tal como lo señala: La Declaración Universal de los DH (ONU, 1948): “Artículo 10. Toda persona tiene derecho, en condiciones de plena igualdad, a ser oída públicamente y con justicia por un tribunal independiente e imparcial...”.

Órganos Jerárquicos del Poder Judicial (Art. 143)



2.3.1 Competencia Juzgados de Paz Letrados

Soberanía atribuida en gestionar ecuanimidad en su entorno, dispuesto al servicio de ciudadanos con competencia facultativa judicial con el objetivo de dar solución a los conflictos con “rapidez y honestidad” al solventar reclamaciones generadas en los juzgados de paz de los

distritos. La competitividad es una disposición de la jurisdicción, sin embargo estos juzgados no tienen competencia en relación a otros cuestionamientos; Casal, Arismendi y Carrillo (2008)“Un Juez competente es, al mismo tiempo, Juez con jurisdicción; pero un Juez incompetente es un Juez con jurisdicción pero sin competencia” (pág. 217).

La competitividad con respecto a la autoridad no recae del dogma doctrinario, por lo que se piensa que dicha competencia involucra el trabajo de discernimiento; escasea una providencia debido que “el Juez es soberano” estima los hechos, la paráfrasis de gestiones en las normativas que estipule conveniente para cada situación. La Ley Orgánica del Poder Judicial(2012)(LOPJ) señala: “Artículo 54º. Juzgados de Paz Letrados para conocer asuntos civiles, penales y laborales en los Distritos que solos o unidos a otros, alcancen los volúmenes demográficos rurales y urbanos y reúnan los requisitos que establezca el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial...” (s/p)

En función de la “competencia territorial”, La Ley Orgánica del Poder Judicial (2012) señala:

“Artículo 55º.- La competencia territorial de los Juzgados de Paz Letrados la establece el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial. El Consejo Ejecutivo Distrital fija además, el sistema de distribución de procesos entre los Juzgados de Paz Letrados cuando sea necesario. Asimismo el Consejo Ejecutivo Distrital, puede disponer la especialización de los Juzgados de Paz Letrados, cuando así convenga para la mejor administración de justicia, y lo justifique la carga procesal”(s/p)

Por ser la competencia una capacidad legal de practicar el oficio en correlación con un asunto, direccionando potestad, criterio, garantía y equidad en la defensa por lo que responde a principios de los cuales

permiten a estas instancias al acierto de la funcionabilidad que la ley manda.

Una sección del sistema demarca la competencia según: imparcial, la eficaz y la provincial. Ser imparcial se respalda con el origen de la causa; la eficacia de sus funciones lo que establece la ley según su jerarquía del sumario y la provincia donde ejerce en atención a las ordenanzas. Sin embargo para el Código Procesal Civil (2013):“Art. 547. Los Jueces de Paz Letrados conocen los asuntos referidos en el inciso 1. Del Artículo 546 siempre que exista prueba indubitable del vínculo familiar y no estén acumuladas a otras pretensiones en la demanda”(s/p)

Una clara evidencia que se acoge de forma concisa la generación de confianza al “juez civil” la comprensión de cualesquier cuestionamiento que nazcan lo señalado por la norma en CPC Comentado (Ledesma N. , 2008) “corresponde a los órganos jurisdiccionales civiles el conocimiento de todo aquello que no esté atribuido por la ley a otros órganos jurisdiccionales”(s/p).Las pautas de capacidad y competitividad en la materia muestran los sucesivos:

(Ledesma N. , 2008)“(i) son imperativas, en cuanto no admiten prórroga alguna por acuerdo entre las partes (así, por ejemplo, no sería válido el acuerdo de someter una determinada controversia de competencia del Juez de Paz Letrado a la competencia del Juez Especializado Civil y viceversa); (ii) son especiales, por lo que no son aplicables por analogía; y, (iii) excluyen, incluso cuando las pretensiones estén cuantificadas, la aplicación del criterio de distribución de competencia por la cuantía”. (s/p)

La competencia para los expertos “especialistas” reside en la facultad de aptitud fragmentado en la clasificación reglamentaria hallamos a los tribunales “contencioso-administrativo, provisionales,

civiles, penales, familia y laborales”. Coexisten “órganos judiciales” de contención específica que realiza con correspondencia a conjuntos de argumentos específicos relacionado a los conjuntos de individuos, tal el tema de “juzgados de en la materia comercial y juzgados en materia de familia”, en caso de infracciones menores y de tutela.

2.3.1.1 Posesión precaria

La problemática situacional administrativa de la justicia a nivel global ha transferido en lo referente a medios alternos jurisdiccionales cuando se trata de compromiso entre individuos. En la exploración para alcanzar la eficiencia y proyectar un alto camino a la justicia cada Nación busca elementos jurisdiccionales con el propósito de mermar la cantidad de querellas a los que se afrontan las instituciones para tal fin. Entre las técnicas más eficaces se tiene la mediación y la conciliación a través la negociación, muy efectiva cuando se trata de conflictos personales como los de posesión.

Sesgado (2001) define “posesión como el ejercicio de hecho de uno o más inherentes a la propiedad, apartando lo posesión en aquellos casos de quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro conserva la posesión en nombre de este y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas” (págs. 240-255). Lo que se reconoce jurídicamente en la dependencia de un hecho con algo, sin haber una analogía jurídica de la misma, a todo el contexto descrito se relaciona la precariedad, la teoría subjetivista de la posesión como “un hecho o un derecho” de Savigny (1845) “en el que una o más personas se sirven gratuitamente de un bien ajeno sin un título legítimo que justifique su goce y por ignorancia o mera tolerancia de su dueño” (pág. 323)

En concordancia con la teoría subjetiva de savigny Palacios (2008) expone que se identifica la voluntad especial, diferente de lo

habitual que existe en todos los sucesos legales. Se puede interpretar a modo la alineación en la intención de poseer algo para determinados fines, deforma como sucede con el dolo en los hechos ilícitos. De igual forma ocurre en los acuerdos, realizados de mala fe, ilícitos en ello la voluntad marca su norte en un propósito evidente de apropiarse del bien ajeno, por lo que tiende a producir una alteración en el estado jurídico de las personas, para ser poseedor se requiere que la voluntad general propia a toda persona que crea una correlación de derecho con la cosa, lleve orientada al mismo tiempo el deseo de imponerla para sí como suyo el ejercicio de un derecho de propiedad.

Manifiesta Palacio sobre Jheringen su teoría objetiva, suprime el mecanismo deliberado el “animus” solo se “precisa el corpus” y, consta según Palacios (2004) “cuando el propietario lleva frente a la cosa como si fuera su propietario, todo el que tiene acercamiento con la cosa debe ser acogida por la ley, con prescindencia de su intencionalidad”. (pág. 135)

Para Ramírez (2004) sostiene que Jhering opera frontalmente la noción savigniana de concebir el corpus como un puro poder factico sobre la cosa la falta primordial de savigny consiste respecto su ilustre refutador en que identifica la noción de la cosa con la del poder físico sobre la cosa, sin señalar que esta última no es más que una verdad referente y restringida, por la que llega a violentarla perdiendo toda la verdad, quedando reducida a ser la negación de sí misma para asentar este postulado nuevamente, Jhiering recurre a la tipificación de la posesión con la propiedad, el interés de la propiedad se opone a que se restrinja la noción de la posesión a la tenencia física de la cosa.

La posesión precaria se desglosa cuando se tiene una propiedad “sin título alguno”, el Cuarto Pleno Casatorio Civil Casación N° 2159-2011 (2012): “Se establece como doctrina vinculante, a la posesión precaria el cual determina qué título no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad...” (s/p). A todo este concepto, se desprende la variedad en el enfoque relativo en relación “a la posesión precaria” y “el título” que sobrelleva al solicitante a una incertidumbre de conseguir un resultado triunfante, y el demandado posee herramientas para confundir y enredar hasta llegar a un fin incierto. No obstante igualmente sucede al contrario. Una explicación lo relata Acevedo y Ava (2016):

“Un caso hipotético sobre un sujeto A entrega el bien al sujeto B, con el fin que este lo use o disfrute en forma temporal, por virtud de una relación jurídica o social, y luego de vencido el plazo de la relación, el sujeto B estará obligado a devolver el bien, durante ese ínterin, ambas partes mantienen la condición de poseedores”.

“El que recibe es el –poseedor inmediato-; mientras que el tradens, que tiene el derecho de exigir la devolución, es el –poseedor mediato-. Puede considerarse como precario al poseedor inmediato”. (pág. 25):

El Código Civil (2015) peruano lo reseña “posesión precaria, artículo 911°.- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. (s/p). A ello se derivan dos componentes “Ausencia de título” y del “Título fenecido”; del primero se obtiene que el poseedor ingreso de hecho en la propiedad, no posee título alguno, un hurtador, tomador por entrar furtivamente: “CAS. N°799-2000 (2000)”, “Para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por parte de la emplazada”. (s/p)

Con “el título” fenecido por fallo legal y acatamiento de los términos concluyentes, por consecución del término, mutuo desacuerdo, anulación, quedando consumado por incapacidad funcional del acto jurídico aprobado la posesión “del bien” el poseedor inmediato según Código Civil (2015) “Artículo 905º.- “Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título” (s/p) pudiendo ser el precario el que posee sin título.

A. Cuantía –Competencia JPL

“Competencia por razón de cuantía”: Según el importe de la petición se reparte el asunto entre sentenciador, esta regla permite a un preciso conjunto de magistrados conocer de la querrela. Al respecto se cita comentario al artículo 10 de la norma procesal civil que fundamenta la competencia por cuantía.

“Ledesma (2008) La norma permite que el juez -de oficio- corrija el monto de la cuantía reclamada tomando como referencia el contenido y anexos de la demanda. Véase la demanda de ejecución de un título valor (pagaré) más intereses convencionales y gastos procesales. El juez advierte que el monto demandado no solo se refiere al valor del título, sino que incluye la liquidación de intereses a la fecha de la demanda, por lo que para evitar la capitalización de intereses sobre los intereses ya liquidados, los mismos que forman parte de la suma demandada, de oficio fija el monto de la suma demandada en base a la suma consignada en el título ejecutivo, dejando pendiente la liquidación de los intereses pactados para la posterior ejecución”.(pág. 111)

En relación a la competencia, Priori (2004) muestra que “la competencia en función del valor económico del petitorio (cuantía) tiene una justificación económica en el sentido que se quiere asignar a oficios y tipos de procesos que representen menor costo

para el Estado y los particulares” (pág. 46) continua señalando el jurista “ello para que ni los particulares ni el Estado tengan que soportar con el proceso un mayor costo que aquél que representa en sí el conflicto de intereses que con él se quiere evitar o resolver” (pág. 46)

El Código Procesal Civil (1993) artículo 547 constituye caso de los procesos de desalojo, cuando “la renta mensual tenga un tope hasta cincuenta unidades de referencia procesal, son competentes los jueces de paz letrados”. La trascienden tal sobre el contexto es referido en la base hasta el monto de “las cincuenta (50) unidades de referencia procesal (URP)” como beneficio mensual en la implantación sobre qué juzgado será el competente para desarrollar un proceso de desalojo, considerando que la URP correspondiente al año 2019 es de S/ 420.00, la competencia de los juzgados de paz Letrado comprenderá hasta los S/ 21,000.00 de utilidad mensual.

De manera que la cuantía es imprescindible por lo que delimita la competencia del proceso que lograra preparar ante Juzgado de Paz Letrado, hecho que envuelve el proceso en llegar en segunda instancia ante juzgado especializado civil; por lo descrito no requiere que llegue hasta la Corte Suprema a través del recurso casación, norma adjetiva civil artículo 392 del CPC.

El proceso de desalojo se encuentra reglamentado según la cuantía tramitándose en “vía sumarísima”, lo que deriva un desenlace en su contexto expedito y una decisión terminante en un período sensato, para Casujol (2018)

“En materia de arrendamiento, a fin de procurar la devolución rápida “del bien” arrendado a la parte

arrendadora, el legislador promulgó – posteriormente al Código Procesal de 1993- normas como la Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177, las cuales tampoco han logrado dicho objetivo. De esta forma, en el país conviven tres normas que regulan el proceso de desalojo y ninguna de ellas logra dar una protección efectiva a los derechos legítimos de los arrendadores” (pág. xi)

B. Desalojo por ocupante precario

La observación originaria del desalojo por ocupante precario constantemente ha sido el que posee el bien calificado como el factor frágil en el trato legal y, a la vez meritorio de un privativo amparo, forjando el lema “El poderoso reclamante contra el ocupante débil”. Entendiéndose que el originario conseguía atropellar en derecho a desalojar al secundario, por lo que procedería inicualemente a abandonar el bien con la posiblemente de haberlo habitado por muchos años. Perfil inmediato dado por cualquier electivo.

Productos de estos hechos reinciden sobre bienes de propiedades en residencia. Este antecedente práctico enlaza el desalojo con el lugar importante del recurso de resguardo a las personas, en su impulso al bienestar personal y al familiar. Por ello Hernández(1997) considera que “El juicio por desalojo.... Tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble... su objetivo es dejar libre el uso de los bienes del litigio, sustrayéndolos de sus detentadores” (pág. 112); asumiendo como principio el contrato por arriendo o cualesquiera que estuviese como título, en tal circunstancia la persona adquiera posesión de una propiedad, en excepcional ocurrencia se alcanza desalojar a un poseedor sin título.

En los casos para proceder a un desalojo se tiene:

- Por falta de pago de los convenios según el tratado
- Destino diferente para el cual se le fue otorgado claramente
- Por generar pactos con otros entes fuera del contrato original generando arrendamiento a terceros
- *Por ocupación precaria*
- Vencimiento de contrato
- Fin de un contrato sin fecha de culminación
- Por sentencia con cadena a futura

La jurisdicción comprende los asuntos de “propietario que nunca fue poseedor” versus “poseedor sin título”, soluciona utilizando el “desalojo por ocupación precaria”. Se advierte, por un lado reclamante presenta el documento de propiedad, caso contrario al habitante; en este aspecto el desalojo cambia a un elemento de amparo a la propiedad; y no a la posesión. Comité de reforma procesal (1912) admite “el desalojo por El desalojo por precario se decide en proceso sumario, incompatible con la naturaleza y fines de la reivindicatoria”(pág. 282), la recuperación tranca cualquier querrela en relación a la propiedad “del bien”. Justo a lo acreditado que el desalojo no cierra, ni podrá hacerlo, la discusión al dominio, justamente por ser un proceso sumario que lo sujeta.

En caso por un proceso de tutela a la propiedad, las dos partes quedarían autorizadas para exhibir, aportar y comprobar sus razones. Cuando el desalojo comporta al quebrantamiento del hogar ocasionando un desacato del derecho humano “en contar con una vivienda adecuada”. El poseedor como patrón no podrá ser desalojado por vía sumaria, cuenta con un título patrimonial

independiente de notabilidad social, de lo cual debería utilizar un proceso plenario garantizado. Moreno (1951) “Desalojo por diferentes causas que ocurriese, conteniendo el precario, no protege la propiedad, sino la posesión, por lo que es una acción posesoria y sumaria, esto es, resulta incompatible con la reivindicatoria o con la tutela de dominio” (pág. 416).

C. Proceso sumarísimo

Definición: El proceso sumarísimo, es la institución jurídica que el legislador ha establecido en la norma adjetiva civil, cuyo proceso es de naturaleza breve, reviste de mínima cuantía de sucesos legales y la asamblea de “audiencia única” con la correspondiente sentencia. Para Hernández (2000), “el proceso sumarísimo se trata de un proceso donde existen una serie de limitaciones donde se imponen, con el fin de abreviar su plazo de tramitación”(s/p).

Para Ramos (2013)“El proceso Sumarísimo, dentro de los procesos contenciosos, es la vía procedimental que se caracteriza por contemplar los plazos más breves, la menor cantidad de actos procesales y la concentración de las audiencias en una sola, denominada audiencia única, en la cual, inclusive, se produce la expedición de la sentencia, salvo que excepcionalmente, el Juez reserve su decisión para un momento posterior”(s/p)

De modo que, se caracteriza por restricciones legales, como la disminución de los términos (más cortos en correlación a los restante procesos contenciosos) y por la reunión de las concernientes audiencias “de saneamiento, conciliación y de pruebas” en una sola, “comúnmente llamada audiencia única”, asumirá el lugar el mandato del fallo, o que el juez dictamine para otra ocasión. A su vez en el Código Procesal comentado por Ledesma (2008) cita “Casación N° 1922-9 En un proceso

sumarísimo sobre desalojo por ocupación precaria, resulta impertinente pretender determinar cuál de los justiciables tiene mejor derecho de propiedad” (pág. 835)

Según Ledesma(2008) expresa “El procedimiento sumarísimo se responde a un diseño laio, de reducidos plazos y limitado debate probatorio, a fin de lograr respuestas rápidas, todo ello justificado por la urgencia de obtener tutela jurisdiccional, pero, en este caso, será el juez quien califique las circunstancias que hagan atendible dirigir el debate de la pretensión por un modelo sumarísimo”(pág. 833)

- **Competencia.**

El proceso Sumarísimo es reglamentado en el Código Procesal Civil(1993)“Titulo III”, el cual comprende los siguientes “asuntos contenciosos”: Conforme al Código Procesal Civil (1993) “artículo 546 en esta vía se tramitan procesos de:1.- Alimentos;2.- Separación convencional y divorcio ulterior;3.- Interdicción;4.- Desalojo;5.- Interdictos;6.- Los que no tienen una vía procedimental propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o, porque debido a la urgencia de tutela jurisdiccional, el Juez considere atendible su empleo;7.-Aquellos cuya estimación patrimonial no sea mayor de veinte Unidades de Referencia Procesal; y8.- Los demás que la ley señale.

Entre estos podemos mencionar: a) Asignación de pensión a herederos forzosos aun dependientes del ausente(artículo 58 Código Civil (2015)); b)Convocatoria judicial asamblea general asociación (art. 85 Código Civil (2015)); c) Declaración de pérdida, derecho del deudor plazo (art. 181 Código Civil (2015)); d)Fijación judicial del plazo (art. 182 Código Civil (2015))” Por otro lado,

Código Procesal Civil(1993)en las reglas contenidas en el “Titulo II (Competencia) de la Sección Primera Jurisdicción, acción y competencia” instaura lo concerniente para conocer “los procesos sumarísimos (y de las demás clases de procesos) relativo a la competencia.

C. Vencimiento de contrato

Al vencimiento de contrato se debe tener presente la existencia de un litigio, en persona que teniendo un contrato como principio por el alquiler de un bien que, estipulado por un lapso explícito, a su término, el inquilino opone resistencia a efectuar el convenio asumido. El propietario debe solicitar al ente competente. La doctrina establece tres formas de solución al litigio presentado: “auto tutela, autocomposición y heterocomposición”, siendo esta última regulada por la Constitución política del Perú quien apunta al Poder Judicial, organismo jurisdiccional, como encargado de disolver y solventar problemas que surgen en la sociedad. Dotado por jueces de niveles diferentes, capacitados en gestionar y solventar problemas, bajo los lineamientos del Código Procesal Civil. Por ello:

Martel (2005)dice “el mantenimiento de la paz social en justicia no se consigue haciendo que el Estado sea depositario de la exclusividad de la función jurisdiccional, o prohibiendo o sancionando punitivamente el ejercicio de la autodefensa, es necesario y fundamental que el Estado sea capaz de crear instrumentos adecuados y eficaces para satisfacer las pretensiones de los justiciables que formulan antes los órganos jurisdiccionales”.(pág. 28)

El planteamiento del CPC, se aprecia desde la perspectiva en dar respuesta a los litigios, pero la burocracia, la incertidumbre en relación a los fallos judiciales, poca proximidad al proceso, lo contextualizan como un proceso lento para la pronta solución en el

desalojo por vencimiento de contrato que Martel (2005) dice “la actuación omisiva o displicente de los jueces, auxiliares jurisdiccionales y personal administrativo son vertientes en la lentitud del proceso” (ob.cit)

El CPC (2013) en su artículo 546, refiere que un juez en parte del componente del conflicto del cual debe adquirir conocimientos de la demanda y argumentos de las partes, examinar los hechos y los medios demostrativos dados para poder alcanzar y declarar la correlación jurídica que piense pertinente. Sin embargo para el caso, no es recurrente que un juez posea conocimiento sobre el contrato de alquiler, ya que está registrado por el arrendador y el arrendatario los derechos y deberes de ambos y no es demandante que el juez exponga la vigencia de los plazos pautados que formalmente están declarados. Pero el CPC ofrece la Audiencia como precisión *sine qua non* para solucionar cualquier litigio.

En la correlación arrendaticia para que el vencimiento de contrato surta sus efectos jurídico es necesario el arrendador cumpla con dos requisitos primero la solicitud a conciliar, una vez agotado sin resolución al conflicto, corresponde accionar el segundo requisito, que se configura con la entrega eficaz de la carta notarial al arrendatario, cumplido estos dos pasos podrá accionar el desalojo por contrato de arrendamiento vencido, visto que el arrendatario ya no tiene tal titularidad, en consecuencia pasa a llamarse precario.

Aquí es preciso señalar, Ley N° 26872(Ley de Conciliación, 2008), señala: Artículo 6 “Si la parte demandante, en forma previa a interponer su demanda judicial, no solicita ni concurre a la Audiencia respectiva ante un Centro de Conciliación extrajudicial... el Juez competente al momento de calificar la demanda, la

declarará improcedente” De manera que no es potestativo del arrendador cumplir con este paso, sino es una obligación materializar dicho hecho. Es de resaltar no siendo aplicable en el desalojo exprés a tenor de la modificación del artículo 594 CPC(2013).

Por su parte, la carta notarial, es la comunicación expresa que hace el arrendador al arrendatario para la restitución del bien, tal comunicación debe ser efectiva para que pueda surtir sus efectos legales, en caso contrario existirá incertidumbre de la validez o invalidez de la pretendida resolución de contrato, en la medida que exista incertidumbre respecto de su comunicación. En consecuencia el contrato proseguirá de forma ilimitada en el tiempo. Solo y cuando se materialicen de forma efectiva estos pasos previos solo así el arrendatario es calificado como un precario y las consecuencias jurídicas son que el arrendador podrá accionar el desalo, que por criterio del IV Pleno Casatorio es competente para conocer el juez civil especializado mas no el juez de paz letrado, porque este hecho de acuerdo a la corte suprema es supuesto de posesión precaria con título fenecido.

2.3.1.2 Tutela jurisdiccional efectiva

Un derecho dado a cualquier persona que compone una sociedad, en relación al denominador de “efectiva” proporciona una evocación al escenario en la defensa propia del contenido mismo. De Bernardis (1985)define como “manifestación constitucional de un conjunto de instituciones de origen eminentemente procesal” (págs. 27-35), la intención reside en precaver la independiente dirección al canon jurisdiccional como compromiso del Estado de un debido proceso, con inspección de los elementos precisos en lograr la “eficacia del derecho ”implícito en las pautas jurídicas, de

modo que el resultado final este ajustada a derecho y con un contenido imperceptible.

El Código Procesal Civil (1993) como título preliminar señala: “Artículo 1.- Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.- Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”(s/p); continua en su “sección primera jurisdicción, acción y competencia”: “Artículo 2.- Ejercicio y alcances. Por el derecho de acción todo sujeto, en ejercicio de su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y en forma directa o a través de representante legal...” (s/p)

Como en todo “Estado de Derecho”, se ofrecen a los ciudadanos el derecho a la “tutela jurisdiccional efectiva”, se pretende indicar al presentar una necesidad en disipar un compromiso que le compete o una inseguridad jurídica, el “Órgano Jurisdiccional” corresponde a proporcionar una consulta expedita, segura y eficiente a la petición solicitada siendo de representación representativa e intransferible.

En relación al desalojo por ocupante precario, los propietarios tienen prioridad tanto en los derechos como en los principios, derivados inclusive por las leyes que rigen el país, en relación al Código Civil constantemente se ha modificado en función a beneficiosos, en la apreciación que se forma en apoyo al fortalecimiento de estos derechos, coexistiendo los “Plenos” que ordenan la relación al caso, certificando el acatamiento y obediencia de forma inexcusable. La apreciación se razona a los compendios y facultades del Cuarto Pleno Casatorio, marcando sus directrices en función lo que estipula “los derechos constitucionales”.

El escenario presente sobre el conocimiento de “precario”, y las proximidades imprecisas que soporta, forma, un arduo síntoma en forma negativa a la “seguridad jurídica” y una pérdida de ecuanimidad que el régimen legal del cual es requirente ajustar. De acuerdo Gonzales (2011) citando “(el Cuarto Pleno Casatorio, de conformidad a la sentencia emitida por la corte suprema a fecha 03 de diciembre del 2007, casación N° 4078-2006, Lima, 03.12.2008)”, “había sido establecido que todo arrendatario a quien se le resolviera el contrato de arredramiento, mediante clausula expresa pactada de manera anticipada, se constituirá en poseedor precario ya que el título que ostenta ha terminado.” (s/p)

El Ocupante Precario lo determino Pozo (2015), afirma que:

“Casación N° 2195-2011 Pucallpa, del IV Plano Casatorio Civil, una persona tendrá la condición de precario cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”. (s/p)

A. Principio de Celeridad procesal

La celeridad procesal producto del distinto estándar procesal con una organización al proceso estableciendo breves términos, identificándose por su premura, en “acusación directa y procesos especiales”. Por el contexto anterior el principio más significativo del sistema procesal es la “celeridad”, sin aplazamientos ni prorrogas infundadas, que debilitan el debido derecho del proceso y defensa; por lo que se debe conformar la ordenación sistemática del cual involucra la ley en un pronóstico de período mínimo. El entorno posee por esencia objetividad en evidencia documentadas y subjetividad en el comprendido de la cualidad, estos elementos

deben estar en la cercanía y contacto permisible del juez, ya que el conflicto a solucionar esta en su decisión.

La cercanía a los datos proporciona al juez de paz letrado una síntesis de convencimiento a la preparación de una sentencia eficaz y rápida. Palacio (1994) establece “El principio de celeridad, es la expresión concreta de la economía por razón de tiempo. Los plazos, normas expeditas y sancionadoras de la dilación innecesaria. Una justicia tardía no es justicia”, (pág. 83).

B. Principio de Economía Procesal

Es más eminente, la noción en su sentido de prudencia económica, está expresado: “tiempo, gasto y esfuerzo”, la iniciación del contrariado a la economía procesal sobre el Derecho, dispone en forma instintiva la actividad del proceso procurando alcanzar su finiquito, la complacencia de “las pretensiones” para la eficacia con la suma voluntad y precio de la gestiones y realizaciones legales; alcanzar el enorme beneficio con el imperceptible consumo y tiempo, para Carretero (1971):

“Tiempo, La urgencia de acabar pronto el proceso y por otra la urgencia del otro por prolongarlo. Debe ser ni tan lento, ni tan expedito. Gasto, las desigualdades económicas no deben ser determinantes. La necesidad de los costos del proceso no impida que las partes hagan efectivo todos sus derechos. Esfuerzo, posibilitar de concretar los fines del proceso evitando la realización de actos innecesarios para el objetivo deseado, simplificar, la economía de esfuerzo”. (págs. 99-105)

Este aspecto, ha coexistido la economía procesal en recurrencia a una sensible justicia, mantiene a promover el expediente y la instrucción de los asuntos procesales, eliminando

las dificultades de cualquier disposición que lo repriman, dando complacencia plena a las pretensiones de los involucrados, en el tiempo y momento que lo requieren. Para el CPC (2013) en su “Artículo V.- Principios de Inmediación, Concentración, Economía y Celeridad Procesales” (s/p), el cual alude a la acción de hechos probatorios se ejecutan ante el Juez. El argumento constituye la preparación del máximo resultado con el imperceptible de esfuerzo; representando a los sucesos legales y a los consumos que involucren.

C. Efectividad de los juzgados de paz letrados - JPL

En iniciación, “la Justicia es esencial del Derecho” y mantiene todo su apoyo en la sentencia de un “Estado Constitucional de Derecho”. La experiencia, conocimientos, habilidades y destreza son componentes esenciales para alcanzar la efectividad de los JPL; la justicia promovida únicamente por jueces competitivos y letrados educados en relación del credo y de la conducción de las nociones legales, ha empañado y colocado aparte el valor de los hechos.

Muchas son las causas de menor cuantía, corresponderá conceder de un juicio diferente de las vías tradicionales, pensando en un paso excelente y expedito, una sola audiencia, anticipadamente asuma la contingencia de conciliar y si no es viable el acuerdo conciliatorio, se procederá a sentenciar. El atribuir medidas que satisfagan el re-proyecto de tutela cautelar que definitivamente nos afirma la efectividad de las decisiones judiciales. Es ineludible descifrar las normas procesales según los “Principios” que presiden cualquier proceso y a la vez aprueban al Juez ejercer como un efectivo conductor y obtenerlos desenlaces esperados.

La conciliación judicial y oralidad procesal como iniciación y representación en precisar los “procesos judiciales” es diligente en alcanzar y conseguir sentencias más concisas a la realidad y exactitud de los hechos contenciosos, avalando pronunciamientos libres que excluyan la dificultad del retardo judicial originando la efectividad en los JPL. Refiriéndose a la oralidad y la escritura Henríquez (2005) sostiene:

“un lugar común de la ciencia procesal que emblematiza la celeridad y la tardanza. El proceso escrito es desesperadamente lento y el proceso oral es premiosamente breve y eficaz. El debate entre las partes como la evacuación de pruebas en el proceso deben ser incorporadas en la misma audiencia, *adudiudicem*, es decir, ante el juez que sentenciará, quien, por su misión, debe participar personal y activamente en la evacuación de la prueba, a los fines de poderse formar personalmente, un juicio valorativo”.

“La dinámica probatoria del proceso debe quedar agrupada en la audiencia oral, pública y contradictoria” (pág. 80)

Las jornadas conciliatorias demandan saber cabalmente las herramientas y técnicas antes de iniciar el proceso; quedando explícito que todos los juzgados conservan el equivalente nivel de palabra, siendo la efectividad por parte del nivel de exactitud tengan. El CPC (2013) señala:

“Audiencia de conciliación. - Artículo 326.- Presentes las partes, o sus apoderados o representantes con capacidad para ello, el Juez escuchará por su orden las razones que expongan. De inmediato propondrá la fórmula de conciliación que su prudente arbitrio le aconseje. También puede disponer la suspensión de la audiencia y su posterior reanudación dentro de un plazo no mayor de diez días. Si la fórmula conciliatoria fuese

aceptada, se anotará en el Libro de Conciliaciones que cada órgano jurisdiccional llevará al efecto, dejándose constancia en el expediente. Si la propuesta no es aceptada, se extenderá acta describiéndose la fórmula planteada, mencionándose además la parte que no prestó su conformidad a la misma. Si la sentencia otorga igual o menor derecho que el que se propuso en la conciliación y fue rechazado, se le impone al que lo rechazó una multa no menor de dos ni mayor de diez Unidades de Referencia Procesal, salvo que se trate de proceso de alimentos, en cuyo caso el Juez puede reducir la multa en atención al monto demandado y al que se ordena pagar en sentencia".
(s/p)

Instaurar las declaraciones que realizan los JPL, para ser eficaces, deben ser manifestadas en forma oral, los escritos suscitados por las partes, conviene ser exhibidos de manera escrita.

D. Efectos Legales

Los compromisos emanados por habientes sin pertenencia se han derivado a lo largo de América Latina. Un gran porcentaje en acciones judiciales de "desalojo por ocupación precaria", forma parte como evidencia de prueba a la suma jerarquía social que se debe prestar a la problemática sobre la propiedad en Perú. Diferentes complicaciones bajo el entorno socio-económico están establecidas por "títulos de propiedad" debidamente inscritos; lamentablemente las personas no entienden lo importante que es estar amparado legalmente con un documento escrito firmado y sellado como aval para la seguridad jurídica y no con la simple presunción de la posesión de un bien.

Según el profesor italiano Barassi (1983): "se debe reconocer, pues, que generalmente el estado de la posesión implica situación de las energías productoras de una cosa o de un patrimonio, para

su goce normal”. “Por consiguiente, esta actividad es favorablemente considerada por las leyes, en cuanto económicamente es mucho más útil que la vacua titularidad del derecho que representa un estado de cosas improductivo ... y que es considerado con razón como una pérdida de riqueza, como un daño social” (págs. 176-177)

La afirmación conclusiva de la posesión posee un específico objetivo; pacifismo en el ámbito socio económico, para ello la identidad del hecho (posesión) y el derecho (propiedad); la segregación entre esta dualidad en un alcance al converger un imaginable compromiso que coloque en controversia el orden jurídico y el sustento de la sociedad.

La colectividad peruana legalmente se encuentra organizada en un sistema de “normas y principios generales” donde se establecen el orden público, a tal fin los que constituyen la “sociedad peruana” no podrán proceder infundadamente, en este contexto el desalojo forma parte de estos lineamientos señalados en la constitución política, el Código Civil, el Código Procesal Civil entre otros.

2.3.2 Desalojo por ocupante precario

El Desalojo es la institución jurídica procesal, constituida por el legislador para proteger el derecho de propiedad encaminado a restablecer el uso y disfrute de un bien que se encuentra habitado por quien no tiene título o el que tenía expiro. Esta preceptuado en la ley adjetiva civil(1993) artículo 585 y siguientes señalan “La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo”(pág. s/p). En consecuencia, se rige por un proceso sumarísimo y no solo se refiere al predio, sino también es ajustable a la restitución de otros “bienes muebles e inmuebles”. Al respecto,

indica el artículo 596 “Lo dispuesto en este sub-capítulo es aplicable a la pretensión de restitución de bienes muebles e inmuebles distintos a los predios, en lo que corresponda.”

“Para Ledesma (2008) interpreta que, el desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario”.(pág. 961)

El Desalojo, es un proceso corto al menos en teoría, el jurista Mejorada(2018) señala el proceso de desalojo consiste en que “el juez verifica de manera sumaria el derecho del demandante que reclama se le entregue un bien y la condición del demandado a quien se le atribuye no tener el derecho de estar en el bien”(pág. s/p) De manera que, en el Perú el desalojo procede en dos situaciones precisas: Propietario contra invasor y Arrendador contra arrendatario, proceso originalmente de naturaleza apremiante, breve, donde básicamente no hay mucho que probar más que era analizar propietario que tiene un título inscrito contra demandado que no tiene título.

La razón de ser es restituir el uso del bien en conflicto y de ser necesario aplicar la ejecución forzada mediante la fuerza pública por mandato de la autoridad competente ante la actitud contumaz de quien no le asiste derecho alguno de permanencia en el bien. El desalojo va siempre vinculado con el precario.

“Según Palacio (1994) La sentencia de desalojo se ejecuta a través del lanzamiento, que es el acto mediante el cual, con intervención del oficial y el eventual auxilio de la fuerza pública, se hace efectiva la desocupación del inmueble por el inquilino y demás ocupantes”(pág. 120).

En cuanto a la figura jurídica denominada “Precario” se encuentra indicado en el Código Civil artículo 911, el cual determina “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. Es decir para ser considerado precario requisito sine qua non no tener derecho sobre un bien, no tener título que lo faculte como titular de ese derecho, y estar en posesión del mismo, debe proporcionar la separación total de cualesquier eventualidad que evidencie “el uso y disfrute del bien”, de manera que pueda originarse por dos situaciones: 1) Un invasor, usurpador, no tiene título y 2) una relación arrendaticia, figura contractual y que, previa resolución de contrato ha culminado.

En ese sentido calificar de precario facilita poder obtener la restitución del bien y activa de manera ipso facto a solicitud del interesado el proceso de desalojo de naturaleza sumarísimo, es preciso puntualizar que existen tres tipos de ilegitimidad: a) Ilegitimidad por no tener título (procede el Desalojo, proceso breve) es decir, propietario que no posee contra poseedor que no es propietario, b) Ilegitimidad por tener título inválido (procede la Reivindicación, proceso amplio), c) Ilegitimidad por tener título valido pero ineficaz (procede la Reivindicación, proceso extenso).

Por su parte se determinó un concepto amplio sobre el ocupante precario por el Cuarto Pleno Casatorio Civil (2011).

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

“2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al

documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.

“3. Interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil, en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no”.

“4. Establecer, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció...”(pág. s/p)

En los primeros cuatro supuestos, el Cuarto Pleno Casatorio define al precario en primer lugar, como aquel que ocupa un inmueble que no es suyo, no cancela nada, no tiene título que avale su permanencia y en caso que si hubiere este ya no esté vigente. En segundo lugar señala la falta no necesariamente del título sino de cualquier documento que de manera similar surta tal efecto que permita a la parte accionada permanecer en el bien, visto que no está en conflicto la propiedad sino el derecho a poseer. En tercer lugar, hace referencia a la restitución de origen fundamentalmente legal. En cuarto lugar, aclara quienes tienen legitimidad activa para iniciar el proceso de desalojo e indica todo aquel carente de derecho para permanecer en el bien tiene legitimación pasiva en el proceso.

Sin embargo, la Casación (2014) N° 2156 Arequipa: “Presupuestos para demandar desalojo por ocupación precaria, determino lo siguiente”:

“Para que prospere la acción de *desalojo* por la causal de *ocupación precaria* se requiere la concurrencia de los siguientes presupuestos: i) Que, el actor acredite su derecho a la restitución del bien al tener condición de *propietario* o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil que otorgan derecho a la restitución del predio; ii) Que, no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado; iii) Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada; y, iv) Que, ante la existencia de título que justifique la *posesión* del emplazado esta resulte ineficaz, es decir, que la *posesión* sea ilegítima, que no se ajusta a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: a) que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido; b) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y, c) que se adquiriera de aquél que teniendo derecho a la *posesión*, se encontraba impedido de transmitirlo”.(pág. s/p)

En ese sentido, el Desalojo no solo procede contra el poseedor precario sino también contra el poseedor ilegítimo, con título nulo, con título ineficaz, resuelto, aquel que adquirió la posesión de quien no era propietario o de quien no tenía facultad de transferir el bien, en síntesis, Desalojo se efectúa contra cualquier tipo de poseedor de acuerdo con la referida casación.

2.3.2.1 Competencia juzgados civiles especializados

La función territorial la realiza el Estado mediante los órganos de la administración de justicia, los tribunales, por consiguiente, para poder efectuar “la garantía constitucional” de la justicia para

cualesquiera es indispensable fraccionar la ocupación entre “un número de tribunales creados proporcionalmente con la población y de acuerdo a la división político territorial del país”.

En ese sentido, las facultades, atribuciones y deberes que la ley le asigna al juez viene a ser la medida de la función jurisdiccional por lo que la competencia que ejerce va en función a “la materia, el valor, el territorio y a los criterios de desplazamiento de competencia”, donde todo acto ejecutado por un juez que no éste facultado para ello por la competencia requerida al respecto será invalido. Por su parte Escudero (2016) precisa la competencia es la “Capacidad o aptitud que la ley reconoce a un juez o tribunal para ejercer su jurisdicción en determinada categoría de asuntos” (pág. 52).

Según, Priori (2004) Puntualiza “la competencia como la aptitud que tiene un juez para ejercer válidamente la potestad jurisdiccional. Dicha aptitud está definida en virtud de determinados ámbitos que la ley se encarga de establecer. De esta forma, la competencia es un presupuesto de validez de la relación jurídica procesal. Como lógica consecuencia de lo anterior, todo acto realizado por un juez incompetente será nulo”.(pág. 39)

De manera que la Carta Magna asigna la administración de justicia a los jueces, No obstante, en la norma adjetiva civil regula dentro de que medio es válido y es allí cuando la competencia delimita el entorno lo cual incide en el ejercicio de la función jurisdiccional y en efecto conozca el juez y emita sentencia válidamente de la pretensión en específico.

- **Preceptos que regulan la competencia**

El principio de Legalidad comprende el sistema de leyes que debe ser cumplido, que otorga la aprobación a determinadas

acciones, actos o circunstancias. En este orden de ideas, la legalidad es un atributo y un requisito del poder legal que nace y se ejerce de acuerdo con las leyes.

En el Perú, la competencia de los órganos jurisdiccionales se rige por el Principio de Legalidad, está prevista en la Ley Orgánica del Poder Judicial y de más ordenamientos. En efecto, las reglas de la competencia se fijan y determinan por norma, hace alusión al derecho al Juez natural, es uno de los elementos que conforman el contenido de este derecho fundamental es que el Juez que conozca un caso debe ser el predeterminado por la legislación, con el objeto de asegurar su plena independencia en el ejercicio de la potestad jurisdiccional.

Este principio se encuentra establecido en el Código Procesal Civil(1993). Artículo 6.- “La competencia sólo puede ser establecida por la ley. La competencia civil no puede renunciarse ni modificarse, salvo en aquellos casos expresamente previstos en la ley o en los convenios internacionales respectivos” (s/p). La licitud tiene, no obstante, una exclusión: la competencia por razón del turno, dicho principio determina el repartimiento interino dela labor de los juzgados, conocimiento del Poder Judicial será el que establezca esta competencia.

Así la Competencia Civil, es ejercida por los jurisdiccionales civiles encargados en conocer todos aquellos procesos que no se encuentren atribuidos en otros órganos jurisdiccionales, esto se encuentra establecido en el Código Procesal Civil (1993) artículo 5.- “Corresponde a los órganos jurisdiccionales civiles el conocimiento de todo aquello que no esté atribuido por la ley a otros órganos

jurisdiccionales”.(pág. s/p), en efecto, y está regulado en “Capítulo I del Título II de la norma adjetiva civil”.

En sintonía con lo anterior la Ley Orgánica del Poder Judicial(2012) regula la “competencia de los Juzgados civiles” se constituyen en un mecanismo garante del derecho de justiciables, que acuden a formular la protección de una determinada pretensión y a obtener una respuesta oportuna, por lo general conocen ante que órgano competente acudir.

“Ley Orgánica del Poder Judicial(2012) Competencia de los Juzgados Civiles Artículo 49.- Los Juzgados Civiles conocen: 1.- De los asuntos en materia civil, que no sean de competencia de otros Juzgados Especializados; 2.- De las Acciones de Amparo; 3.- De los asuntos que les corresponden a los Juzgados de Familia, de Trabajo y Agrario, en los lugares donde no existan éstos; 45 46 4.- De los asuntos civiles contra el Estado, en las sedes de los Distritos Judiciales; 5.- En grado de apelación los asuntos de su competencia que resuelven los Juzgados de Paz Letrados; y 6.- De los demás asuntos que les corresponda conforme a ley”.(pág. s/p)

- **Clasificación de la competencia**

De conformidad con los criterios establecidos en la leyes procesales, Código Procesal Constitucional, Código Procesal Civil (1993)y la Ley Orgánica del Poder Judicial(2012), los límites impuestos a los jueces permiten clasificar la competencia en:

“Competencia por razón del territorio”: El juez únicamente desempeñara su función de autoridad de forma efectiva dentro de una determinada en razón a un distrito, provincia. Por su parte Chiovenda (1922) reconoce la existencia de la competencia territorial que se conecta "a la circunscripción

territorial, a la atribuida a la actividad de cada órgano jurisdiccional"(pág. 600)

“Competencia por razón de materia”: Se sustenta en la esencia de la relación jurídica objeto de la oposición y con cimiento a esa índole se determina el conocimiento del caso, y la norma aplicable al caso materia del proceso, así lo señala el Código Procesal Civil (1993) en el artículo 9.- “La competencia por razón de la materia se determina por la naturaleza de la pretensión y por las disposiciones legales que la regulan.”

“Competencia por razón de grado o jerarquía”: conocida también como competencia funcional, según Leible (1999) “en la competencia funcional se trata de la distribución de diversa obligaciones jurisdiccionales en una causa a diversos órganos de la jurisdicción”(pág. 120) por lo que, la determinación de la competencia funcional está indicada en el Código procesal civil (1993) artículo 28. “La competencia funcional queda sujeta a las disposiciones de la Constitución, de la Ley Orgánica del Poder Judicial y de este Código” es decir, conoce determinados asuntos que está supeditado al rango o clasificación de los órganos jurisdiccionales siendo así: Juzgados que conocen del proceso en una primera instancia, por otro lado, salas civiles o mixtas que son en segunda instancia, asimismo salas civiles de la corte suprema que son llamados como una tercera instancia, que conocen y sustancian los procesos que le son encargados.

“Competencia en razón del turno” Hace alusión en la comprensión de la asignación de la labor entre los tribunales, es el “Poder Judicial” quien puntualiza los elementos de distribución de las asignaciones, con el objeto de proteger el metódico ingreso de procesos a un determinado tribunal.

“Señala, Alsina(1957) expone que "las circunstancias pueden exigir una nueva división del trabajo, en virtud de la cual, a jueces de la misma competencia se les fija determinados días para la recepción de las causas nuevas, a fin de hacer una distribución equitativa del trabajo entre los mismos. Es así como un juez, no obstante ser competente para entender en una causa civil, debe negarse a intervenir si es iniciada fuera del turno que le ha sido asignado" (pág. 511)

A. Competencia por cuantía – juzgados civiles especializados

El legislador en la norma adjetiva civil,(1993) dispone en el artículo 10.- “La competencia por razón de la cuantía se determina de acuerdo al valor económico del petitorio conforme a las siguientes reglas” (pág. s/p)en consecuencia en primer lugar: según el monto indicado en la demanda, en segundo lugar, si la cuantía es diferente a lo señalado por el accionante de oficio el juez realizara la corrección, podrá inhibirse también remitiendo al juez competente.

El Código Procesal Civil (1993)el artículo547dispone que “la competencia depende, primero, de si existió o no renta”, relación contractual y en segundo lugar, “cuál fue el monto de la renta. Así, el artículo señala que: cuando la renta mensual es mayor de 50 URP o no exista cuantía, no haya habido renta, el competente es el Juez Especializado”; en ese sentido debería interpretarse aquellos supuestos en “donde el demandante tuvo o tiene aún una relación de mediación posesoria con el demandado. Incluso si dicho arrendamiento ha quedado sin efecto, existió una renta y la misma debe ser superior a 50 URP, de conformidad con la norma conocerá el Juez Especializado Civil.

En el segundo supuesto, se trata del poseedor precario sin título (invasor), No hay cuantía en consecuencia conocerán los Jueces Especializados Civiles, y en caso contrario que exista cuantía la misma sea superior a 50 URP en función de esa cuantía es que tendrá competencia el juez civil especializado, de acuerdo con la Ley.

- **Delimitación de competencia en juzgado civil especializado - pretensiones de desalojo por ocupante precario**

Es preciso señalar para el caso de análisis, “desalojo por ocupante precario, la competencia le corresponde al juzgado especializado en lo civil”, de acuerdo a lo señalado en la Ley Orgánica del Poder Judicial(1993) . Indica: Artículo 49.- “Los Juzgados Civiles conocen: Inciso 1).- De los asuntos en materia civil, que no sean de competencia de otros Juzgados Especializados.”

En ese particular, ha indicado el legislador en los artículos del Código Orgánico Procesal Civil (1993) lo siguiente:

- “artículo 546 se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos... numeral 4) desalojo”,
- “artículo 547son competentes para conocer los procesos sumarísimos”.
- “artículo 546 numeral 4, cuando la renta mensual es mayor de 50 Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, con competentes los Jueces civiles”
- “artículo 24 ley determina la competencia facultativa, además del juez del domicilio del demandado, también es competente, a opción del accionante”: “inciso 1, El juez del lugar en que se

encuentre el bien o bienes tratándose de pretensiones sobre derechos reales, igual regla rige en los procesos de retracto, título supletorio, desalojo, curatela y designación de apoyos.”

B. Cuarto Pleno Casatorio Civil

Cumple una determinada función, el cual es dejar un precedente vinculante en aras de armonizar la actividad de los tribunales inferiores mediante una regla jurisprudencial a fin de establecer certidumbre jurídica.

“Código Procesal Civil(1993) artículo 400 ha señalado Pleno casatorio como la reunión de los jueces supremos civiles formada a partir de un procedimiento incidental derivado, a su vez, del procedimiento ante la Corte Suprema iniciado con la interposición de un recurso de casación; siendo que este procedimiento incidental es suscitado por la Sala Civil Suprema competente que declaró la procedencia el recurso, a fin de que emitir una sentencia para dicho caso, en el marco de la cual se pueda dictar una o más reglas jurisprudenciales vinculantes”.(pág. S/P)

En ese sentido y a fin de homogeneizar razones relacionados a los “procesos de desalojo”, por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil(2017), se trató el tema “Proceso de Desalojo: consecuencias del envío de la carta notarial requiriendo la desocupación del bien cuando el contrato de arrendamiento ha vencido”,(pág. S/P) la pregunta fue: Tras la emisión del Cuarto Pleno Casatorio Civil(2012), “¿ha quedado impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato cuando ya realizó el requerimiento (carta notarial) de restitución del bien, o es facultativo que lo haga valer por esa causal o por ocupación precaria? “(pág. S/P) Se emitió precedente judicial, cuyos hechos son los siguientes:

“El Pleno acordó por MAYORÍA que “Luego de la publicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, los jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 CC); toda vez que en todos estos casos éste último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el Especializado, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria”.(pág. S/P)

C. Efectos Jurídicos

Las consecuencias jurídicas en las pretensiones de desalojos por ocupante precario a raíz de lo dispuesto por el IV Pleno Casatorio, Civil Casación (2011) N° 2195, así mismo la casación 2014 No 2156 han incidido en que el proceso de Desalojo contra Invasor, se ha trastocado la esencia del proceso breve y sumarísimo a que se torne amplio y prolongado, por su parte el Desalojo Arrendador contra Arrendatario, la resolución del Pleno Nacional, 2017 y la sentencia que establece la invitación a conciliar lo convierte en precario está haciendo que la controversia llegue hasta la Corte Suprema, hoy por hoy el desalojo que debiera ser sencilla, practica, fácil, rápida, ahora llega hasta la corte suprema.

El proceso de desalojo por vencimiento de contrato, era simple en virtud de su naturaleza, se llevaba ante el juzgado paz letrado, apelación luego segunda instancia conocía Juez especializado en lo civil o mixto y terminaba ahí bajaba para hacer el lanzamiento-sencillo, breve sumario.

IV Pleno Casatorio, Civil Casación (2011) N° 2195 Ucayali
determino se consideran como supuestos de posesión precaria lo
siguiente:

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

No obstante, en virtud a lo preparado por el IV Pleno Casatorio, Civil Casación (2011) al ser supuestos de posesión precaria, es tarea de competencia de los JEC, lo cual incrementa la carga sumarial de los JEC, teniendo que conocer la coyuntura con un trámite más dilatado.

“Señala Abanto (2015) ¿Es conveniente considerar un supuesto de conclusión del contrato de arrendamiento como un supuesto de posesión precaria? Ello implica para el demandante el seguimiento de un proceso de dos instancias, la primera ante un Juzgado Especializado en lo Civil o Mixto, la segunda ante una Sala Civil o Mixta con el dilatado trámite del recurso de Casación ante una Sala Civil de la Corte Suprema ¿No hubiese sido mejor seguirlo considerando como un supuesto de vencimiento del plazo y facilitar su inicio ante un juzgado de paz letrado y su conclusión ante un juzgado especializado o mixto? Bajo un punto de vista de política judicial, nos parece inconveniente la decisión de la Corte Suprema, pues por un exceso de academicismo, condena a los abogados

y litigantes a tramitar un largo y dilatado proceso”.(pág. s/p)

2.3.2.2 Vencimiento de contrato

En el ámbito del Derecho referirse al vencimiento del contrato no es más que haber llegado a la fase de prescripción o finalización de un acuerdo voluntario celebrado entre las partes, ahora bien dentro del contexto arrendaticio el contrato puede fenecer, puede ser motivado a cualquiera de estas tres razones: la primero, porque las partes así lo establecieron mutuamente, decidieron poner una fecha de término, cuando suscribieron el acto jurídico y esa fecha lleo, por lo que son libres de prorrogar el contrato o simplemente finalizarlo.

Sin embargo es preciso indicar que en el Perú un contrato de arrendamiento aun habiendo llegado la fecha de término, el continua vigente, siendo necesario aquí que el arrendante manifieste por medio de misiva notarial al arrendatario solicitando el bien, de no hacerlo el contrato prosigue bajo las mismas estipulaciones. La segunda razón puede deberse al incumplimiento de las partes en sus obligaciones como puede ser incumplimiento del pago de la renta, dando lugar a la resolución contractual. En tercer lugar puede ser cuando una de las partes decide rescindir del contrato y ello deberá estar establecido mediante clausula en el contrato de arrendamiento, para poder finalizar la relación arrendaticia antes de la fecha termino.

Ahora bien, dentro de una relación arrendaticia “luego de haber vencido el plazo del contrato, el arrendador exige la devolución del bien mediante carta notarial”, establecido en el Código Civil (2015) artículos 1700 y 1703 “Se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o

extrajudicial al otro contratante”(pág. s/p). Es de puntualizar, de conformidad con norma sustantiva civil artículo 1704, el hecho que prescriba el plazo del pacto, no implica desocupación del bien, debe existir la petición de devolución así el acuerdo se entienda abolido y se configure el aparcerero en precario.

A. Desalojo ocupante precario – Criterio IV Pleno Casatorio

Bajo el contexto de la relación arrendamiento, siendo que el habiente inmediato se niega a devolver el bien, pese a que se le envió carta notarial, y por ende perdió su titularidad de arrendatario, configurándose en precario, ante esta situación el arrendador puede demandar por Desalojo, siendo importante precisar que en la norma sustantiva civil, artículo 1704 y en la norma adjetiva civil, artículo 679 se reconocen el Desalojo y el mismo se puede plantear ante dos escenarios: Primero, ante un ex arrendatario que ya perdió su titularidad por vencimiento de contrato aunado al hecho que le fue presentada carta notarial requiriéndole la devolución del inmueble, hecho que lo califica como precario y en segundo lugar, cuando aún se está en presencia de la relación arrendaticia, pese a que venció el contrato aún no se le ha presentado carta notarial, en consecuencia no tiene la calificación de precario todavía.

Para el jurista Abanto (2015) “Durante la vigencia del C.C. (1984) hasta la entrada en vigor del CPC (1993), el Desalojo por vencimiento del plazo y por falta de pago eran competencia de jueces de paz letrados o especializados y mixtos según la cuantía”(pág. s/p) No obstante continua reseñando el mencionado jurista “Posteriormente surgió una corriente doctrinaria y jurisprudencial que comenzó a considerar los supuestos de conclusión del arrendamiento como supuestos de posesión precaria por fenecimiento de título”.(pág. s/p)

Así mismo ha expresado el referido letrado que ha sido “llevada por mayoría de la Corte Suprema estableciendo como regla 5.2 de la sentencia Cuarto Pleno Casatorio Civil, imponiendo nuevo orden al convertir supuestos de vencimiento del plazo en supuestos de posesión precaria. Siendo competencia de J.E.C o Mixtos” (pág. s/p) finalmente expresa el jurista, “vencimiento del plazo arrendaticio con cláusula de allanamiento a futuro con firmas legalizadas, el arrendador puede optar por el Desalojo por ocupación precaria conforme a reglas del CPC y conforme a la regla 5.2 del Cuarto Pleno Casatorio Civil” (pág. s/p).

IV Pleno Casatorio Civil Casación (2011) N° 2195 considera como “supuestos de posesión precaria” Lo siguiente:

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

B. Restitución de la posesión

En el Perú los procesos orientados en restitución de la posesión del bien, inmueble o predio son diversos, entre los que se cuentan: el proceso sumarísimo de Desalojo por ocupación precaria (Considerando el IV Pleno Casatorio Civil) o Desalojo por

prescripción de contrato(Considerando el IV Pleno Casatorio Civil), asimismo se tiene El Desalojo Exprés o Rápido, originado por contrato con cláusula de allanamiento a futuro, como también el Desalojo conforme a lo regulado por el decreto Legislativo N° 1177 el proceso Único de Ejecución por Desalojo. Es relevante tomar en cuenta que todos convergen con el único fin que es restituir la posesión, así se tiene:

- **Desalojo Express o Rápido.** La Ley sobre Registros de Deudores Judiciales Morosos (2014), regula el desalojo exprés o rápido, aplica “solo a aquellos contratos de arrendamiento de inmuebles en los cuales el arrendador haya pactado una cláusula de allanamiento a un futuro proceso de desalojo”. El Código Procesal Civil (2004) en artículo 594 “El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo, de ampararse la demanda, el lanzamiento sólo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo (...)”(pág. s/p). En el 3er párrafo modificado del referido artículo determina “la cláusula de allanamiento a futuro” que a su vez prevé la ley de desalojo exprés.

El demandado, en su condición de poseedor mediato, en su derecho a la defensa podrá contradecir u oponerse a esta pretensión del demandante o propietario del bien, y siendo esto así, se gestaría una controversia que finalmente tendría que ser dilucidada en la vía judicial a la espera de una respuesta definitiva.

- **El proceso Único de Ejecución por Desalojo conforme a lo regulado por el Decreto Legislativo, N° 1177.**

Regula el proceso de desalojo a través de la “vía del proceso único” de ejecución. Señala que el mismo no requerirá de

conciliación previa para su inicio, y disposición respecto de los efectos de la apelación de sentencia, la misma que se concederá sin efecto suspensivo, como lo refiere el Decreto Legislativo N° 1177(2015) “artículo 15 literal k; el recurso de apelación contra la sentencia se interpone dentro del plazo de tres (03) días hábiles y se concede sin efecto suspensivo”.(pág. s/p)

Por otro lado, es de advertir, los procesos de ejecución exigen previamente la presencia de un título ejecutivo establecido por ley que sirva de base para que un acreedor pueda hacer efectivo sus derechos de cobro, ya sea que se trate una obligación de dar, de hacer o no hacer, cabe precisar lo expresado por Sánchez (2017) que el decreto regula en su artículo 15° el “Proceso Único de Ejecución de Desalojo”, “considerando que los Formularios Únicos de Arrendamiento (en sus diferentes modalidades) tienen mérito ejecutivo siempre que estén suscritos ante un notario y estar registrados”(pág. 287).

Establece la competencia de los JPL de la potestad en el cual se sitúe la propiedad arrendada, otorgando el plazo de 5 días para contestar la demanda, admitiendo como medios probatorios únicamente aquellos que no requieren actuación, admitiendo excepciones y defensas previas, debiendo el demandado acreditar la actualidad del pacto de arriendo o la cancelación de los réditos concertadas. Establece también que el juez deberá sentenciar en un plazo máximo de tres días hábiles bajo responsabilidad.

Señala en caso de manifestarse fundada la reclamación, el fallo sumarial establece el desalojo, forzar la cerradura, si existe actitud contumaz al precepto sumarial. Asimismo, cursará oficio a la “Policía Nacional del Perú”, en el intervalo de tres días laborales

computados a partir de la notificación, obligatoriamente y bajo compromiso, den protección y aval a la conclusión del desahucio, bajo apercibimiento de denunciarlos ante el Ministerio Público.

Respecto de la apelación, establece que el sentenciador sumo en un lapso “no mayor de tres días” de despacho de tomado la causa a sentirá o no el “recurso de apelación”, en decisión inimpugnable, el sentenciador informará a los involucrados que el asunto será resuelto dentro del lapso de los tres días de despacho siguientes. Por último, señala que en caso el arrendatario u ocupante se adueñen de los objetos componentes de las edificaciones rentados, tales como acabados, fregaderos, servicios higiénicos llaves de paso, serán denunciados penalmente por Delito contra el Patrimonio.

B. Desalojo por vencimiento contrato – limita la competencia

En base a las consideraciones del IV Pleno Casatorio, específicamente en el segundo supuesto de posesión precaria, así preceptuado en el numeral 5.2 “Será caso de título de posesión fenecido cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil” en lo atinente sobre el vencimiento del “contrato de arrendamiento”, estima bajo la premisa de posesión precaria, es de resaltar no es la restitución del bien lo que se pretende en una solicitud de desalojo por término de contrato sino la restitución de la posesión.

En ese sentido, del criterio del IV Pleno Casatorio deviene para el demandante el seguimiento del proceso ante juez especializado civil y posiblemente ante la corte suprema, generándose en la praxis un conflicto de competencia, es de tener presente antes del pronunciamiento del IV Pleno Casatorio, el

contrato una vez fenecido era considerado como un aparente de término del plazo y facilitaba la iniciación del proceso ante JPL y su conclusión ante “Juzgado Especializado o Mixto”.

Por otro lado, la casación N°4628 Arequipa establece básicamente la invitación del a conciliar convierte al arrendatario en poseedor precario, considerando tal hecho para calificar como posesión precaria, implicancia que pase a conocer el juez civil especializado, por el hecho de estar inmerso en el supuesto de posesión precaria, en suma concatenado con el criterio del IV pleno Casatorio al respecto conocerá desde un inicio el juez especializado civil.

Casación Civil N° 4628 (2013) Arequipa determinó: Arrendatario deviene en poseedor precario con la sola invitación a conciliar.

Cas. N° 4628. Décimo Tercero.- Del contrato de arrendamiento de fecha cinco de enero de dos mil ocho que obra en autos a fojas noventa y uno, se consigna en su cláusula segunda como fecha de vencimiento el cinco de febrero de dos mil diez; que asimismo a fojas diecisiete obra el acta de conciliación número 1151-2010 de fecha once de junio de dos mil diez; es decir, de fecha posterior al referido contrato de arrendamiento, cuando este último ya se encontraba vencido; por consiguiente, constituyendo la conciliación un acto de requerimiento de devolución del inmueble arrendado, desde la referida fecha el contrato de arrendamiento se constituye en un título fenecido y por tanto deviene en precario el poseedor, deviniendo por tanto en amparable la presente demanda de desalojo por ocupación precaria.

D. Etapas del proceso de Desalojo por vencimiento de contrato

El Desalojo, proceso que comprende un conjunto de pasos necesarios a ejecutarse por vía procedimental que tiene por finalidad restituir el derecho de posesión del predio o inmueble arrendado, es de naturaleza sumaria, su origen recae en el contrato de arrendamiento con plazo determinado, al no darse la restitución del bien, previa carta notarial el arrendador se ve obligado a demandar el desalojo. Gutiérrez (2000) refiere al respecto “Es un proceso de menor cuantía o urgente y que sus actos procesales se realizan en forma concentrada, oral y los plazos son menores al proceso abreviado”(pág. 139).

Dado que, proceso de conocimiento sumarísimo, se inscribe dentro de dos etapas, etapa del conocimiento y la segunda etapa, parte de la existencia del derecho y está diseñada para su exigencia o cumplimiento.

La Demanda, Conflicto que nace por el incumplimiento del arrendatario de devolver el bien arrendado al arrendador al vencerse el plazo pactado en el contrato, siempre que se trate de un contrato escrito, no requiere tomar conocimiento, se admite mediante auto y trámite, dispone traslado al demandado, le otorga 5 días para contestar, con contestación de la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, el juzgador fija fecha para audiencia Única, la que deberá realizarse dentro de Diez días siguientes de contestada o de transcurrido el plazo para hacerlo. En ese orden el juzgador se fundamenta en los hechos que las partes alegan, los medios probatorios que le alcanzan y, resolver luego de tener la certeza del derecho y atribuirlo al que aparece como titular, Audiencia donde se debe declarar el saneamiento del proceso,

proponer la conciliación, actuar las pruebas ofrecidas y admitidas y debe emitirse sentencia. Ahora bien, de manera excepcional puede tomar diez días para dictar sentencia, de conformidad con la ley. Todo lo que se debe tramitar en el peor de los casos, en 45 días, siempre que se respeten los plazos señalados por la norma procesal.

Es de resaltar, el señalamiento de la fecha única de la audiencia está condicionada a la disponibilidad de espacio en la agenda del juez, la que por lo general está cubierta hasta cuando menos dos meses por delante. Por lo que, la audiencia en la que debería declararse saneado el proceso, proponer la conciliación, actuar las pruebas y dictar sentencia se debe programar para dos o más meses posteriores a la fecha en que se dicta la resolución pertinente.

Por otra parte, a razón del IX Pleno Casatorio, mediante sentencia vinculante la Casación 4442-2015 Moquegua 2015 Dispuso: Sí es posible en los procesos de Desalojo ventilar la validez del título, siempre que sea una nulidad manifiesta, ello porque es un proceso de cognición y como tal no puede admitirse ninguna restricción manifestó que si es posible incluso en la etapa resolutive, lo que conlleva de que si se verifica que es nulo es título correspondería que se declare infundada la demanda de desalojo en caso contrario corresponde se declare fundada la demanda y se ordene su desocupación.

De manera que, en relación al demandante, se requiere la presentación del contrato de arrendamiento, o la declaración de parte donde se reconozca la relación contractual y la carta notarial que previamente se le presento al demandado, por otra parte con

relación al solicitado si intenta objetar la labor debe probar que el contrato es oportuno a la fecha, sea porque no ha caducado o ha sido renovado, para lo cual debe cortejar con un instrumento que lo manifieste, logra presentar la afirmación del demandante. Este prototipo de desalojo se remite al contrato ya vencido o no, si envió carta notarial al demandado y si está obligado a entregar el predio o el inmueble arrendado al arrendador.

No obstante a la luz delo dispuesto por el IV Pleno Casatorio de efecto vinculante, debe conocer el proceso el Juez Civil Especializado e incluso pudiendo llegar mediante “recurso de casación” hasta la Corte Suprema de Justicia, tomando un tiempo aproximado de unos cinco años en resolverse para recuperar la posesión .En efecto para poder accionar el proceso de Desalojo es requisito fundamental sea calificado el arrendatario como precario pero para ello el arrendador vencido el plazo del contrato debe mediante la carta notarial solicitar el reintegro del bien hecho que convierte al arrendatario en “precario”, porque ya perdió su título de arrendatario.

En síntesis, al mandar la carta notarial al arrendatario lo configura en precario eso por un lado y por otra parte de manera semejante ocurre con la invitación al arrendatario a conciliar, porque está obligado el arrendador a hacerlo, asunto que convierte al arrendatario en precario también señalado por la corte suprema, situación que conlleva a accionar únicamente por vía del juez especializado que es el camino más extenso, no pudiendo conocer el juez de paz letrado.

**Cuadro proceso de Desalojo Código Procesal Civil y
Determinación vinculante IV Pleno Casatorio**

	Carta Notarial (opcional)
Conciliación extra judicial	Artículo 554 CPC
Demanda	5 Días para contestar
Plazo para la Defensa	Artículo 554 CPC Contestación Medios de Probanza limitados Desalojo por falta de retribución y Prescripción del tiempo
Audiencia Única	Decisión primera instancia. Artículo 555 CPC
Sentencia	Artículo 556 y 558 CPC
Apelación	Tiempo estimado (carga procesal) seis meses
Sentencia de Vista	Sala Superior
Recurso de Casación	Plazo 10 Días
Requerimiento	592 CPC Tiempo estimado de culminación del proceso primera instancia y corte suprema (3 años).
Lanzamiento	

2.4 Definición de término básicos

Acto Jurídico: “El concepto, entendida como la posibilidad o el resultado de hacer algo. Un acto jurídico, en este sentido, constituye una acción que se lleva a cabo de manera consciente y de forma voluntaria con el propósito de establecer vínculos jurídicos entre varias personas para crear, modificar o extinguir determinados derechos”. (Diccionario, 2019)

Acción Reivindicatoria: “La acción reivindicatoria puede definirse como el instrumento típico de protección de la propiedad de todo tipo de bienes, muebles o inmuebles, por cuya virtud, se declara comprobada la propiedad a favor del actor, y, en consecuencia, se le pone en posesión “del bien” para hacer efectivo el ejercicio del derecho” (Nuñez, 1953)

Cosa Juzgada: “En el contexto del derecho, se denomina cosa al objeto de una relación jurídica. Una conducta que fue juzgada, por su parte, ya cuenta con una sentencia sobre su legalidad dictada por un tribunal o por un juez”. (Diccionario, 2019)

Contrato: “Se define contrato al acuerdo entre dos o más partes relacionado con un objeto de interés jurídico. Su finalidad consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones con contenido patrimonial y constituye el acto jurídico plurilateral por excelencia” (Arias, 1986)

Conciliación judicial: “En el proceso judicial de haber audiencia de conciliación se lleva a cabo por un tercero imparcial, llamado juez, que tiene como misión fundamental solucionar el conflicto imponiendo una sentencia que es de obligatorio cumplimiento”. (Diccionario, 2019)

Economía procesal: “Se define economía procesal en la búsqueda de evitar que por actuaciones innecesarias se pretenda dilatar el proceso o procedimiento. Ello teniendo en cuenta que una situación así, haría oneroso el acceso a la justicia e implicaría un excesivo esfuerzo”. (Laguna, 2012)

Estado de Derecho: “Teoría del Estado de derecho es la disciplina filosófica que se encarga de investigar la propia esencia y su fin del Estado, siendo así su meta radica en la valoración y axiológica” (Ferrero, 1981).

Poseedores: “Se denomina poseedor a toda aquella persona que usan o disfrutan un determinado bien, pudiendo ser un inquilino, invasores, usurpadores o los propietarios de un bien” (Diccionario, Enciclopedia Jurídica, 2014)

Poseción: “Se denomina posesión básicamente al hecho de ejercer dominio sobre el bien” (Diccionario, Enciclopedia Jurídica, 2014)

Poseedor precario: “Tiene la calidad de poseedor precario aquellas personas que ejercen la posesión –usan o disfrutan- de un bien sin algún título o acto que las autorice para ello, o aquellas cuyo título ya ha fenecido”. (Palacios M. , 2008)

Principios procesales: “Son aquellos criterios o ideas fundamentales, contenidos en forma explícita o implícita en el ordenamiento jurídico, que señalan las características principales del derecho procesal orientan el desarrollo de la actividad procesal” (Ovalle, 1994)

Principio de eficacia procesal: “La duración de la tramitación del proceso no debe perjudicar al vencedor, por lo cual los efectos de la sentencia se deben retrotraer al momento del inicio de la controversia”. (Ovalle, 1994)

Proceso sumarísimo: “Se trata de un proceso donde existe una serie de limitaciones que se impone, con el fin de abreviar su plazo de trámites” (Palacios M. , 2008)

Propiedad: “Se le denomina propiedad al derecho que se ejerce en virtud de un título” (Diccionario, Enciclopedia Jurídica, 2014)

CAPÍTULO III

MÉTODO

1.3. Metodología de la Investigación

1.3.1. Tipo y nivel de investigación

Tipo

La presente investigación es básica, porque analiza el marco legal y teórico de las variables, permitiendo comprender, interpretar y puntualizar que existe la necesidad de adecuar los procesos de desalojo, proponiendo una fórmula legal.

La investigación se ha desarrollado analizando mediante la aplicación de dos instrumentos (cuestionarios), a través de técnica de encuesta, permitiendo recoger datos referidos respecto a las variables analizadas y sus dimensiones, haciendo posible identificar el contexto real, sin afectar las variables.

Hernández (2014) La investigación pura, posee alto nivel, por tener un fundamento que busca trascender a la utilidad, considerando que los resultados, deben alcanzar un propósito que es garantizar el respeto de los derechos garantizando la efectividad del debido proceso

y el alcance preventivo de las medidas cautelares cuyo efecto no tienen efectos definitivos por ser fundamentadas en prejuizgamiento y pasibles a variar y restituir derechos al estado anterior. “Es necesario vincular las variables a este fenómeno, porque el propósito de los estudios correlacionales es conocer cómo se puede dar o comportar un concepto o variable en función al comportamiento de las variables que se hallan vinculadas o relacionadas.” (pág. 329)

Nivel

El carácter explicativo de la presente investigación, se alcanza al recopilar información a través del estudio del marco teórico y normativo, interpretándolo o contrastándolo con la realidad concreta que se llega a obtener a través de la aplicación de los instrumentos de investigación, de tal forma que ha permitiéndolo identificar el origen que existe necesidad de reconocer que las Instituciones del Estado cumplan con los fines para los cuales han sido creadas, garantizando así que se alcance a respetar los derechos reconocidos por los diferentes documentos normativos y vinculantes del ámbito nacional y supranacional.

Hernández (2014) En un estudio no experimental no se genera ninguna situación, sino que se observan situaciones ya existentes, no provocadas intencionalmente en la investigación por quien la realiza. En la investigación no experimental las variables independientes ocurren y no es posible manipularlas, no se tiene control directo sobre dichas variables ni se puede influir en ellas, porque ya sucedieron, al igual que sus efectos. (pág. 328)

1.3.2. Método y Diseño de investigación

Método

Métodos que utilizaremos para la investigación:

El deductivo: conlleva que del análisis del marco teórico y normativo referido a las variables y se complementa con los resultados obtenidos al aplicar los instrumentos por contener datos recogidos de una realidad, garantizando con ello los resultados planteados en las hipótesis.

Inductivo: porque con la aplicación de los instrumentos, se recaba información de las variables, sus dimensiones e indicadores, para representarlos en los resultados generales.

Analítico: El análisis teórico de las variables y sus dimensiones, es fundamental para garantizar que la recolección de datos obtenidos desde una percepción doctrinaria y normativa de la realidad en estudio, permita dar respuesta a la problemática.

Tamayo y Tamayo (2003) Las operaciones no existen independientes unas de las otras, el análisis de una de las variables se da en relación a las otras, que conforman dicho objeto como un todo y posteriormente a ello se deducen la síntesis, sobre las bases del resultado del análisis previo. (pág. 143)

Diseño

La investigación, se desenvuelve bajo el diseño no experimental, transversal, por analizar el fenómeno de estudio en un contexto determinado, sin manipular las variables, por ser relevante reconocerlas como se desenvuelven dentro del ámbito de estudio.

Hernández (2014) Podría definirse como la investigación que se realiza sin manipular deliberadamente variables. Es decir, se trata de estudios donde no hacemos variar en forma intencional las variables independientes para ver su efecto sobre otras variables. Lo que hacemos en la investigación no experimental es observar fenómenos tal como se dan en su contexto natural, para después analizarlos. (pág. 205)

Hernández (2014) No experimental.- Lo que se hace en la investigación no experimental es observar fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlos. En la investigación no experimental se realiza sin la manipulación deliberada de los variables, el investigador no tiene control directo sobre dichas variables, no puede influir sobre ellas porque ya sucedieron, al igual que sus efectos. (pág. 330)

Interpretación: En la presente investigación, no se aplica experimento

Transversal.- El carácter transversal, se alcanza respecto a la aplicación de los instrumentos, considerando que son aplicados en un solo momento a una muestra específica, con lo cual se recoge la información en un momento indeterminado para su medición e interpretación.

(Hernández, 2014, pág. 330) (2014) Los diseños de investigación transversal, cuando la investigación está centrada en analizar cuál es el nivel o estado de una o diversas variables en un momento dado o bien cuál es la relación entre un conjunto de variables en un punto del tiempo. Pueden abarcar varios grupos o subgrupos de persona objetos e indicadores. (pág. 330)

Interpretación, Los resultados del instrumento que es aplicado en un solo momento y frente a una realidad específica, responden al alcance de los objetivos formulados para dar respuesta a la problemática planteada y sustentar las hipótesis planteadas.

1.3.3. Variables y dimensiones

VARIABLE DEPENDIENTE	DIMENSIONES	INDICADORES
Competencia de los Juzgados de Paz Letrados	Posesión precaria	1. Competencia por cuantía ¿Considera que es necesario ampliar la competencia por cuantía hasta 250 unidades de referencia procesal en los juzgados de paz letrados para las pretensiones por desalojo precario?
		2. Desalojo ocupante precario JPL ¿Considera usted, el Desalojo por ocupante precario protege el derecho de poseer mediante la restitución del bien objeto de la pretensión?
		3. Proceso sumarísimo ¿Considera usted en la vía procedimental se ha distorsionado la esencia del proceso sumarísimo de Desalojo por ocupante precario?
		4. Vencimiento de contrato <i>En relación a lo señalado por el IV Pleno Casatorio Civil ¿Cree usted ha quedado imposibilitado el arrendador de accionar por vía procedimentales, demanda de desalojo por vencimiento de contrato cuando ya realizó el requerimiento (carta notarial) de restitución del bien”?</i>
	Tutela jurisdiccional efectiva	1. Principio de Celeridad procesal ¿Considera usted, que el efecto jurídico del IV Pleno Casatorio Civil sobre desalojo por ocupante precario vulnera el principio de celeridad procesal, el derecho de los particulares a obtener una tutela jurisdiccional efectiva?
		2. Principio de Economía Procesal ¿Considera usted, que el efecto jurídico del IV Pleno Casatorio Civil sobre desalojo por ocupante precario conculca el principio de economía procesal y el derecho de los particulares a obtener una tutela jurisdiccional efectiva?
		3. Efectividad de los juzgados de paz letrados ¿Considera usted que, la competencia de los Juzgados de paz letrados al admitir, tramitar y sentenciar las pretensiones de desalojo por ocupación precaria se debe fundamentar el proceso en base a la conciliación judicial y en el principio de oralidad procesal?
		4. Efectos Legales ¿Cree usted que, las consecuencias jurídicas de garantizar el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva con respecto a los procesos sumarísimos de desalojos por ocupante precario, influirá en el descongestionamiento de cargas procesales en la administración de justicia?

VARIABLE INDEPENDIENTE	DIMENSIONES	INDICADORES
Desalojo por ocupante Precario	Competencia de Juzgados Civiles especializados	<p>1. Competencia por cuantía ¿Considera que es necesario ampliar la cuantía a 250 unidades de referencia procesal en adelante a fin que los juzgados civiles especializados lleven las pretensiones por desalojo precario hasta la máxima instancia?</p>
		<p>2. Competencia por cuantía ¿Considera usted, en función a la competencia de tribunales civiles especiales, en las pretensiones por desalojo precario que se modifique el artículo 547 del código procesal civil, señala: "o no exista cuantía", en ese sentido se haga la aclaratoria que ha de entenderse por ello que nunca hubo relación arrendatario / arrendador, quedando así definida la competencia del tribunal civil especial bajo este supuesto?</p>
		<p>3. IV pleno casatorio civil ¿Considera usted, que el efecto del IV pleno casatorio civil sobre desalojo por ocupante precario, por vencimiento de contrato conlleva a que pueda ser visto hasta por la sala suprema en casación, supuesto que desnaturaliza el proceso sumarísimo de Desalojo por ocupante precario?</p>
		<p>4. Efectos Jurídicos ¿Considera usted que los efectos jurídicos del IV pleno casatorio civil por la ampliación del proceso de desalojo por ocupante precario, por vencimiento de contrato conlleva un estimado de cinco (05) años de duración del proceso, incluso pueda ser visto hasta por la sala suprema en casación, perjudica directamente a los particulares?</p>
	Vencimiento de Contrato	<p>1. Desalojo por ocupante precario ¿Considera usted que el arrendador en el supuesto de haber presentado carta notarial al arrendatario, puede únicamente demandar e iniciar proceso por ocupación precaria ante los Juzgados civiles especializados?</p>
		<p>2. Restitución de la posesión ¿Considera usted que, tener tantos procedimientos con las mismas causales, diferentes plazos, etapas y además tienen el mismo fin restituir la posesión sea por vencimiento de contrato, falta de pago, o porque es precario, es saludable para el ámbito jurídico?</p>
		<p>3. Desalojo por vencimiento de contrato ¿Cree usted que, el segundo supuesto de ocupante precario establecido en el IV pleno casatorio entorpece a la parte accionante (Demandante/propietario) En los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, teniendo en cuenta que el requerimiento se refiere a la restitución "del bien", cuando en realidad la doctrina jurisprudencial y juristas aclaran que no es la restitución "del bien" lo que se pretende en una demanda de desalojo sino la restitución de la posesión?</p>
		<p>4. Etapas del proceso por vencimiento de contrato ¿Cree usted es correcto y ajustado a la norma adjetiva civil considerar que la competencia para el desalojo sea la siguiente: 1) Desalojo contra precario, Juez especializado? 2) ¿Desalojo contra arrendatario por vencimiento de plazo, Juez de especializado?</p>

1.3.3. Población y Muestra

a) Población

La población a la que se le aplica los instrumentos de evaluación en esta investigación se ubica en distrito de Lima y está compuesta por especialistas en Derecho Civil, considerando que los abogados litigantes en lo civil saben de la problemática teórica y procedimental de la justicia en nuestro país. Al respecto: Hernández (2014) “Aquí el interés se centra en "qué o quiénes", es decir, en los sujetos, objetos, sucesos o comunidades de estudio (las unidades de análisis), de cual depende del planteamiento de la investigación.” (pág. 300)

Población es un conjunto definido, limitado y accesible del universo que forma el referente para la elección de la muestra. Buendía, L., Colás, P. y Hernández, F (1997) “Es el grupo al que se intenta generalizar los resultados.” (pág. 28)

Tabla: Población

LUGAR	POBLACIÓN
Distrito judicial de Lima	69,100 Abogados hábiles en el CAL

Fuente: <http://www.cal.org.pe/v1/wp-content/uploads/2017/11/PADRON-CAL-2018-2019.pdf>

b) Muestra

En concordancia a la posición de Hernández (2014) afirman: “La muestra es, en esencia, un subgrupo de la población. Digamos que es un subconjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto

definido en sus características al que llamamos población.” (pág. 277)

Para la muestra se ha considerado a un grupo de 40 especialistas en Derecho civil. Abogados colegiados que, no se puede determinar registralmente con una muestra porque en el CAL, no hay registro especializado como en el colegio médico o el colegio de ingenieros.

Tabla: Muestra

LUGAR	MUESTRA NO PROBALÍSTICA, INTENCIONADA Y ACCIDENTAL
Distrito judicial de Lima	40 abogados Especialistas en Derecho civil

Fuente: Propia

Criterio de inclusión:

En el presente estudio, teniendo en cuenta que la unidad de análisis se encuentra conformada por arrendadores, el criterio de inclusión para determinar la población sobre la cual se realizara la medición de las variables, está conformada por la comunidad jurídica de especialistas en derecho civil, por ser relevante el conocimiento de los sujetos respecto al marco normativo, teórico y factico. Es en consideración de la objetividad de los resultados que la población y muestra garantizan que los resultados reflejarán las percepciones con validez jurídica. Según Hernández (2014) “la población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones (....) Las poblaciones deben situarse claramente en torno a sus características de contenido, de lugar y en el tiempo.” (pág. 235).

Por lo expuesto y la finalidad de alcanzar resultados objetivos la muestra, está conformada por 40 especialistas en Derecho Civil excluyendo a otros especialistas litigantes de otras ramas del derecho.

Hernández (2014) La muestra es, en esencia, un subgrupo de la población. Digamos que es un subconjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto definido en sus características al que llamamos población (...) Básicamente categorizamos las muestras en dos grandes ramas, las muestras no probabilísticas y las muestras probabilísticas. En estas últimas todos los elementos de la población tienen la misma posibilidad de ser escogidos y se obtienen definiendo las características de la población y el tamaño de la muestra (...) en las muestras no probabilísticas, la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de causas relacionadas con las características de la investigación o de quien hace la muestra. Aquí el procedimiento no es mecánico, ni con base en fórmulas de probabilidad, sino depende del proceso de toma de decisiones de una persona o de un grupo de personas, y desde luego las muestras seleccionadas obedecen a otros criterios de investigación. (pág. 235)

1.6.3. Técnicas e Instrumentos de Recolección de datos.

a) Técnicas

Entre las técnicas contempladas para el desarrollo de la presente investigación se han considerado recabar información teórica-doctrinaria de cada una de las variables, a través de:

- La recopilación de información, que permite al investigador recurrir a las diferentes fuentes bibliográficas y hemerográficas; desarrolladas por juristas y especialistas en la materia de estudio, para lo cual aborda fuentes originales libros, revistas, periódicos escritos, trabajos de investigaciones anteriores y otros.

- La técnica de recolección de datos se plasma al aplicar las encuestas propuestas en cada uno cuestionario, permitiendo con ello recabar información de cada una de las variables, a través de su descomposición en indicadores permitiendo alcanzar mayor objetividad para los resultados.
- Técnicas de Muestreo: intencionado accidental; esencial para delimitar la muestra en la cual se aplica los instrumentos de evaluación, con la finalidad de identificar las percepciones de un grupo de agentes que tienen respecto a la materia en análisis conocimiento.

A decir de Bardales (2009) nos comenta en síntesis que está determinada por la existencia de investigaciones afines a que pretendemos realizar dentro del ámbito científico, estas limitantes circulan como teorías científicas en las distintas fuentes bibliográficas, permiten tener una visión general del problema y comprender mejor las variables de investigación. La especificación y cuantificación de las teorías, es una característica de esta limitante. (pág. 29)

Es así que la aplicación del instrumento permite identificar las percepciones respecto a las variables, haciendo posible la integración con los datos recogidos en el marco legal y teórico.

b) Instrumentos

Para la adquisición de resultados, se ha considerado como instrumentos dos cuestionarios, los cuales tienen como finalidad recoger a través de la técnica de encuesta el análisis de las dimensiones de cada variable, por lo que se han considerado que cada dimensión contiene cuatro preguntas, lo cual hace que cada cuestionario este conformado por ítems. Permitiendo cumplir con la finalidad de identificar aspectos relevantes en el estudio, teniendo en cuenta las dos variables en estudio.

1.6.4. Criterios de validez y confiabilidad de los instrumentos

Según Hernández, Fernández & Baptista (2010). La confiabilidad de un instrumento de medición se refiere al grado en que su aplicación repetida al mismo sujeto u objeto produce resultados iguales. La confiabilidad de un instrumento se refiere a la constitución interna de las personas, a la mayor o menor ascendencia de errores de medida. Un instrumento confiable significa que si lo aplicamos por más de una vez a un mismo elemento entonces obtendríamos iguales resultados. Para validar los instrumentos de la investigación se realizó con Alfa de Crombach, la escala para interpretar es el coeficiente de confiabilidad (Pino, 2010, p. 380) es:

-1 a 0 No es confiable.

0.01 a 0.49 baja confiabilidad

0.5 a 0.75 Moderada confiabilidad.

0.76 a 0.89 Fuerte confiabilidad.

0.9 a 1 Alta confiabilidad

Para la recolección de datos se utilizó como instrumento el cuestionario.

Tabla X

Resumen de procesamiento de casos

		N	%
		(Encuestados)	
Casos	Válido	40	100,0
	Excluido^a	0	0,0
	Total	40	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

Tabla X

Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos (Preguntas)
0,976	12

Interpretación:

En función de los resultados, teniendo en cuenta el índice de correlación obtenido por el Alfa de Cronbach igual a 0,976, los resultados tienen una confiabilidad aceptable (Alta confiabilidad), además de ser totalmente válido el cuestionario, puesto que es mayor que 0,50, según el baremo de estimación, razón por la cual se acepta dicho cuestionario.

CAPÍTULO IV RESULTADOS

Estando a la Hipótesis General: Existe la necesidad procesal de la competencia de los juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario. Lima 2019, a fin de permitir la celeridad inherente en la administración de justicia.

Para efectos de confirmarla se presentan los siguientes resultados:

4.1. Análisis de Tablas y gráficos

Tabla 1

Resultados de la variable Competencia de los Juzgados de Paz Letrados

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Alto	37	92,5	92,5
	Medio	1	2,5	95,0
	Bajo	2	5,0	100,0
	Total	40	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Competencia de los Juzgados de Paz Letrados

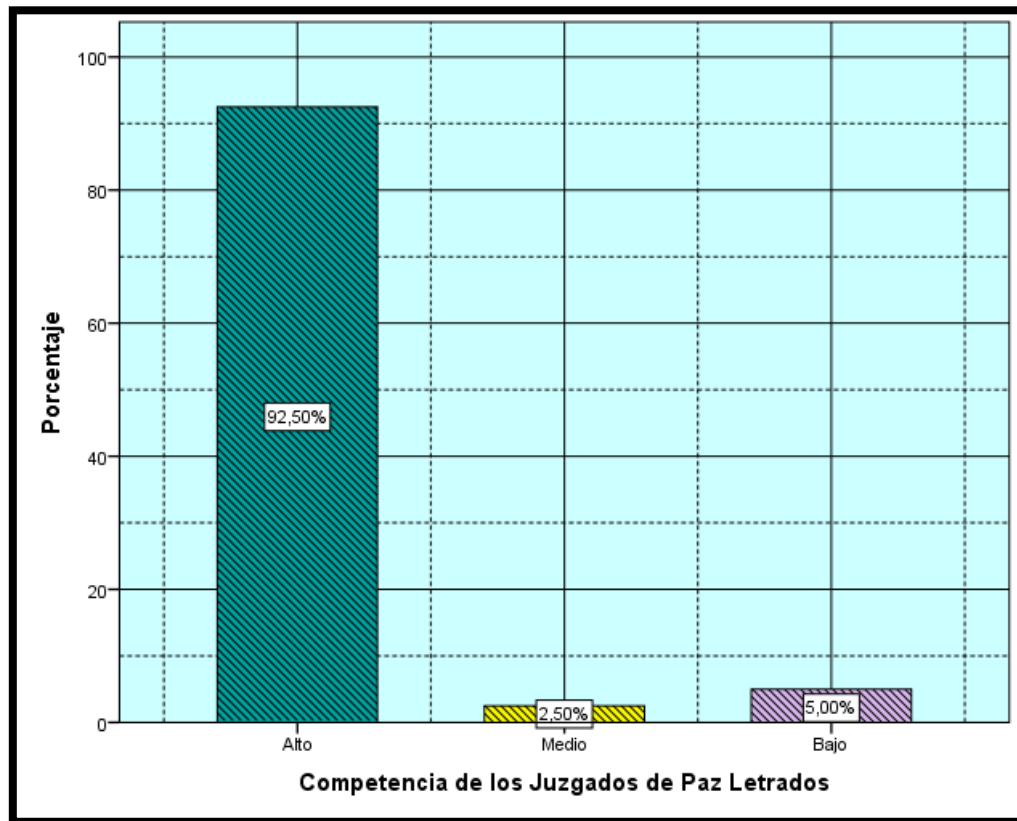


Figura 1. Gráfico de la variable Competencia de los Juzgados de Paz Letrados (Fuente: Encuesta sobre Competencia de los Juzgados de Paz Letrados)

INTERPRETACIÓN:

Al observar el contenido de la tabla y figura 1, los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 40 abogados Especialistas en Derecho civil en el distrito judicial de Lima, respecto a la variable Competencia de los Juzgados de Paz Letrados; 37, que representa al 92,5% de encuestados se encuentra en un nivel alto, 1, que equivale al 2,5% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 2, que representa al 5,0% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, ello nos lleva a concluir que, la mayoría de encuestados considera que, existe la necesidad procesal de la competencia de los juzgados de paz letrados, tal como se muestra en la tabla y gráfico precedentes.

Tabla 2

Resultados de la variable Desalojo por ocupante Precario

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Alto	36	90,0	90,0
	Medio	1	2,5	92,5
	Bajo	3	7,5	100,0
	Total	40	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Desalojo por ocupante Precario

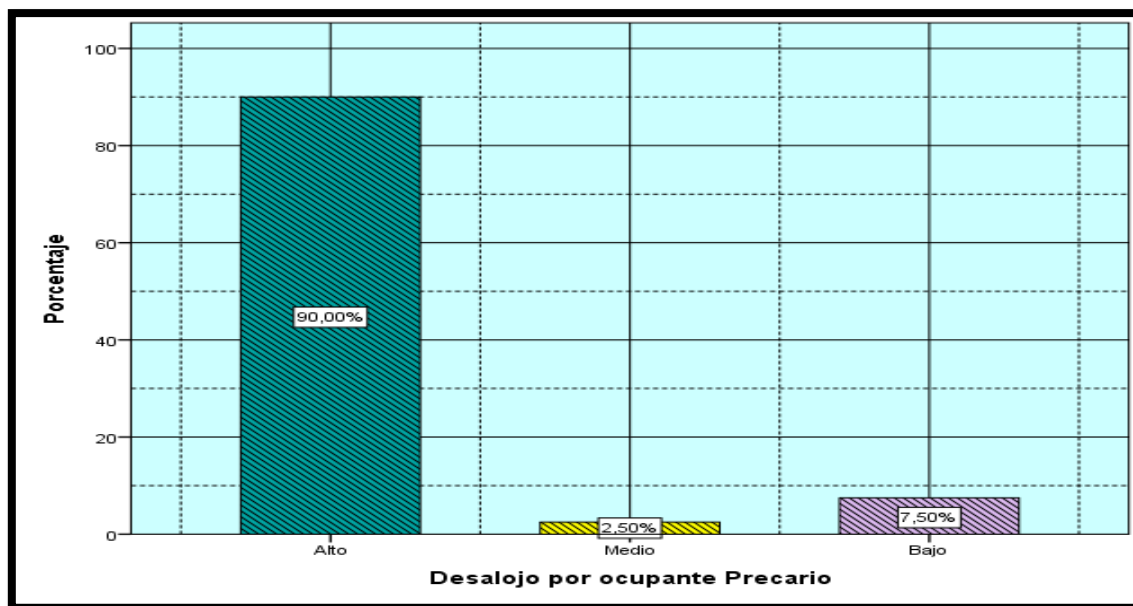


Figura 2. Gráfico de la variable Desalojo por ocupante Precario (Fuente: Encuesta sobre Desalojo por ocupante Precario)

INTERPRETACIÓN: Al observar el contenido de la tabla y figura 2, los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 40 abogados Especialistas en Derecho civil en el distrito judicial de Lima; respecto a la variable Desalojo por ocupante Precario; 36, que representa al 90,0% de encuestados se encuentra en un nivel alto, 1, que equivale al 2,5% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 3, que representa al 7,5% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, ello nos lleva a concluir que, la mayoría de encuestados considera que, es necesario asegurar el cumplimiento de las normas adjetivas de carácter civil que regulan el proceso de Desalojo por ocupante precario, tal como se muestra en la tabla y gráfico precedentes.

Tabla 3

Resultados de la dimensión Posesión precaria

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Alto	35	87,5	87,5
	Medio	3	7,5	95,0
	Bajo	2	5,0	100,0
	Total	40	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Posesión precaria

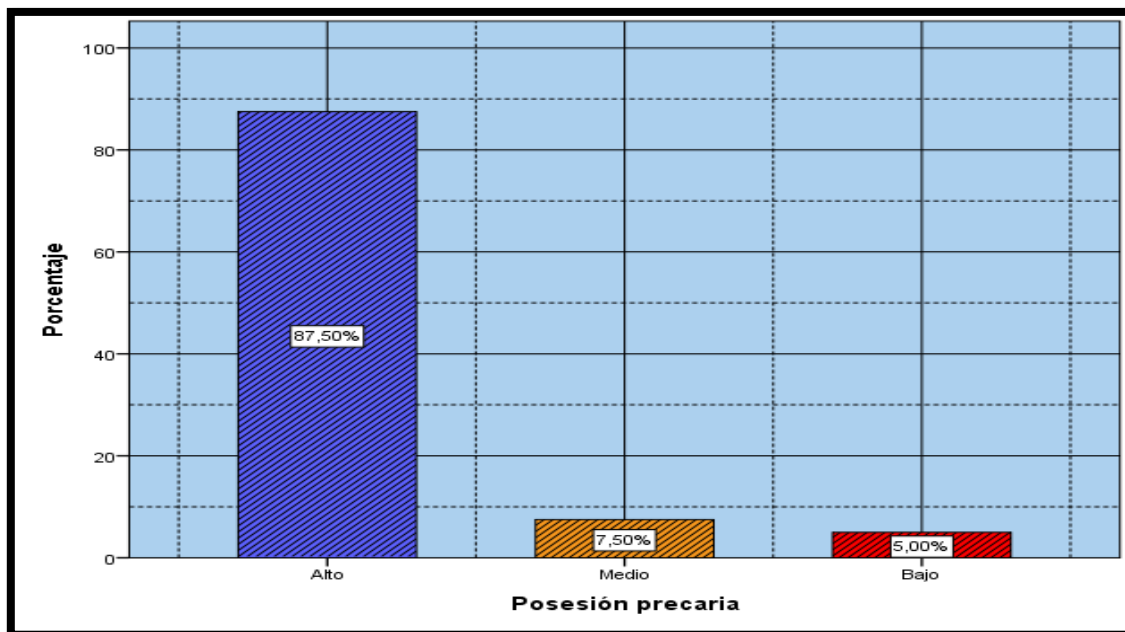


Figura 3. Gráfico de la dimensión Posesión precaria (Fuente: Encuesta sobre Posesión precaria)

INTERPRETACIÓN: Al observar el contenido de la tabla y figura 3, los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 40 abogados Especialistas en Derecho civil en el distrito judicial de Lima, respecto a la variable Competencia de los Juzgados de Paz Letrados, en su dimensión Posesión precaria; 35, que representa al 87,5% de encuestados se encuentra en un nivel alto, 3, que equivale al 7,5% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 2, que representa al 5,0% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, ello nos lleva a concluir que, la mayoría de encuestados considera que, existe la necesidad procesal en determinar el proceso por posesión precaria en los Juzgados de Paz Letrados, tal como se muestra en la tabla y gráfico precedentes.

Tabla 4

Resultados de la dimensión Tutela jurisdiccional efectiva

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Alto	37	92,5	92,5
	Medio	2	5,0	97,5
	Bajo	1	2,5	100,0
	Total	40	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Tutela jurisdiccional efectiva

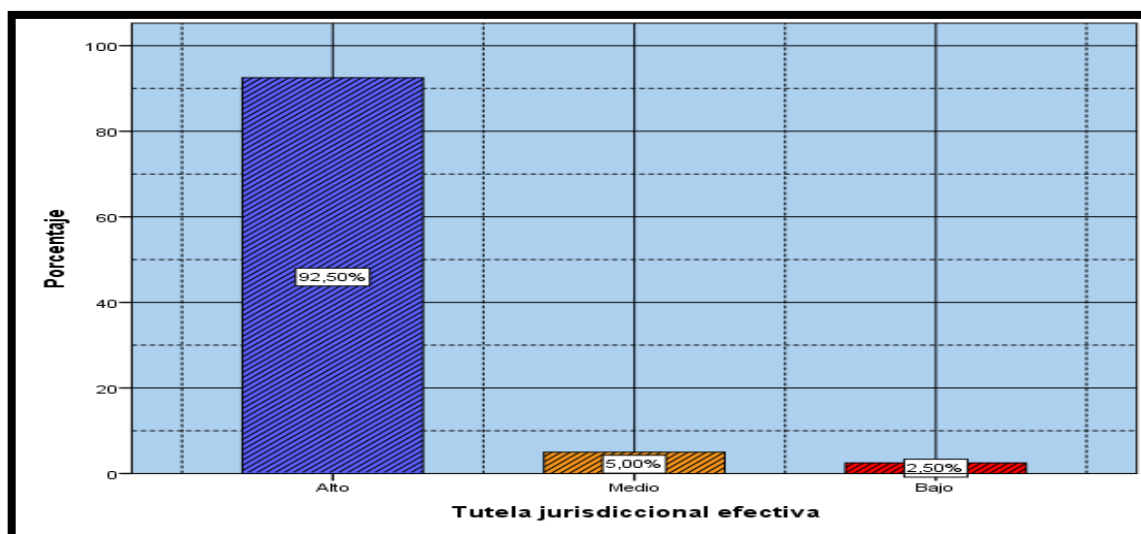


Figura 4. Gráfico de la dimensión Tutela jurisdiccional efectiva (Fuente: Encuesta sobre Tutela jurisdiccional efectiva)

INTERPRETACIÓN: Al observar el contenido de la tabla y figura 4, los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 40 abogados Especialistas en Derecho civil en el distrito judicial de Lima, respecto a la variable Competencia de los Juzgados de Paz Letrados, en su dimensión Tutela jurisdiccional efectiva; 37, que representa al 92,5% de encuestados se encuentra en un nivel alto; 2, que equivale al 5,0% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 1, que representa al 2,5% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, ello nos lleva a concluir que, la mayoría de encuestados considera que, existe la necesidad procesal de garantizar el derecho a la tutela judicial efectiva, tal como se muestra en la tabla y gráfico precedentes.

Tabla 5

Resultados de la dimensión Competencia de Juzgados Civiles especializados

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Alto	35	87,5	87,5
	Medio	2	5,0	92,5
	Bajo	3	7,5	100,0
	Total	40	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Competencia de Juzgados Civiles especializados

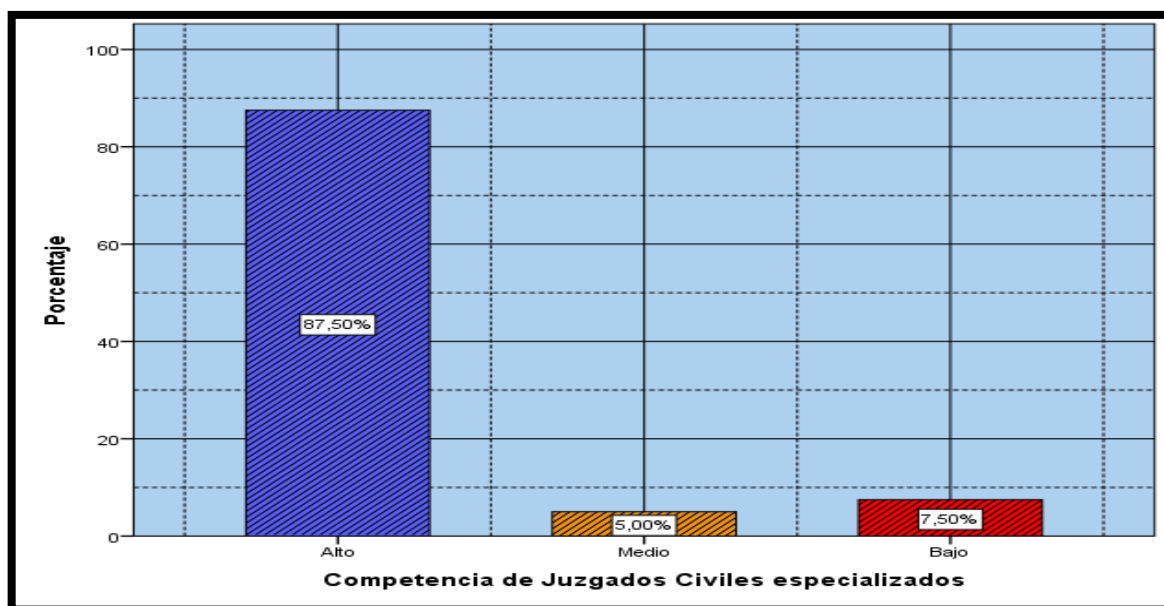


Figura 5. Gráfico de la dimensión Competencia de Juzgados Civiles especializados (Fuente: Encuesta sobre Competencia de Juzgados Civiles especializados)

INTERPRETACIÓN: Al observar el contenido de la tabla y figura 5, los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 40 abogados Especialistas en Derecho civil en el distrito judicial de Lima, respecto a la variable Desalojo por ocupante Precario, en su dimensión Competencia de Juzgados Civiles especializados; 35, que representa al 87,5% de encuestados se encuentra en un nivel alto; 2, que equivale al 5,0% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 3, que representa al 7,5% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, ello nos lleva a concluir que, la mayoría de encuestados considera que, existe la necesidad procesal de examinar la competencia de los juzgados civiles especializados, tal como se muestra en la tabla y gráfico precedentes.

Tabla 6

Resultados de la dimensión Vencimiento de Contrato

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Alto	36	90,0	90,0
	Medio	3	7,5	97,5
	Bajo	1	2,5	100,0
	Total	40	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Vencimiento de Contrato

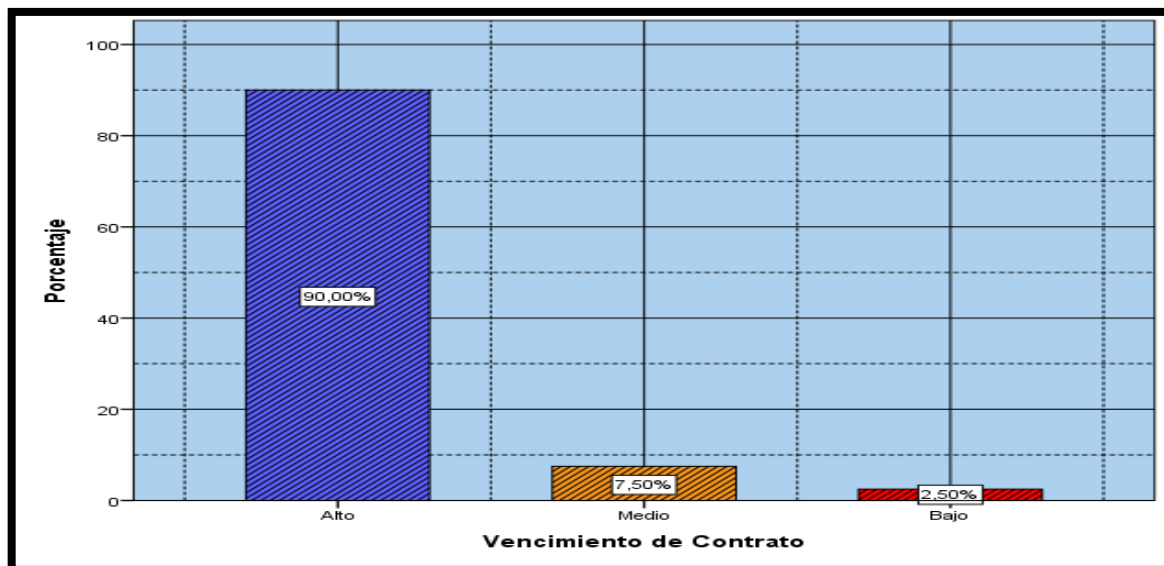


Figura 6. Gráfico de la dimensión Vencimiento de Contrato (Fuente: Encuesta sobre Vencimiento de Contrato)

INTERPRETACIÓN: Al observar el contenido de la tabla y figura 6, los resultados de la encuesta aplicada a una muestra representativa de 40 abogados Especialistas en Derecho civil en el distrito judicial de Lima, respecto a la variable Desalojo por ocupante Precario, en su dimensión Vencimiento de Contrato; 36, que representa al 90,0% de encuestados se encuentra en un nivel alto; 3, que equivale al 7,5% de encuestados se encuentra en un nivel medio y 1, que representa al 2,5% de encuestados se encuentra en un nivel bajo, ello nos lleva a concluir que, la mayoría de encuestados considera que, es necesario asegurar el cumplimiento de las normas adjetivas de carácter civil que regulan el proceso de desalojo por Vencimiento de contrato, tal como se muestra en la tabla y gráfico precedentes.

Prueba de hipótesis.

Después de procesar los resultados obtenidos de cada variable y sus indicadores correspondientes a través del programa SPSS 24, se obtuvo los siguientes valores como coeficientes:

Respecto a la hipótesis general:

H₁: Existe la necesidad procesal de la competencia de los juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario. Lima 2019, a fin de permitir la celeridad inherente en la administración de justicia.

H₀: No es cierto que, exista la necesidad procesal de la competencia de los juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario. Lima 2019, a fin de permitir la celeridad inherente en la administración de justicia.

Toma de decisión

Se puede apreciar en la Tabla 7 que, al relacionar los resultados totales de las variables Competencia de los Juzgados de Paz Letrados y Desalojo por ocupante Precario, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,876; lo que indica que existe una relación positiva alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de correlación, a través del software SPSS 24.

Tabla 7

Correlación de la hipótesis general

		Competencia de Desalojo por los Juzgados de ocupante Paz Letrados Precario		
Rho de Spearman	Competencia de los Juzgados de Paz Letrados	Coeficiente de correlación	1,000	0,876**
		Sig. (bilateral)	.	0,000
		N	40	40
	Desalojo ocupante Precario	Coeficiente de correlación	0,876**	1,000
		Sig. (bilateral)	0,000	.
		N	40	40

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Primera hipótesis específica:

H₁: Existe la necesidad procesal en determinar el proceso por posesión precaria en los Juzgados de Paz Letrados con relación a las pretensiones de desalojos por ocupante precario.

H₀: Es falso que, exista la necesidad procesal en determinar el proceso por posesión precaria en los Juzgados de Paz Letrados con relación a las pretensiones de desalojos por ocupante precario.

Toma de decisión: Se puede apreciar en la Tabla 8 que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Posesión precaria y la dimensión Competencia de Juzgados Civiles especializados, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,989; lo que indica que existe una relación positiva muy alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de correlación, a través del software SPSS 24.

Tabla 8

Correlación de la primera hipótesis específica

		Posesión precaria	Competencia de Juzgados Civiles especializados
Rho de Spearman	Posesión precaria	Coefficiente de correlación	1,000
		Sig. (bilateral)	.000
		N	40
	Competencia de Juzgados Civiles especializados	Coefficiente de correlación	0,989**
		Sig. (bilateral)	0,000
		N	40

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Segunda hipótesis específica:

H₁: Existe la necesidad procesal de garantizar el derecho a la tutela judicial efectiva con respecto a las pretensiones de desalojo por ocupante precario por vencimiento de contrato.

H₀: No es cierto que, exista la necesidad procesal de garantizar el derecho a la tutela judicial efectiva con respecto a las pretensiones de desalojo por ocupante precario por vencimiento de contrato.

Toma de decisión: Se puede apreciar en la Tabla 9 que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Tutela jurisdiccional efectiva y la dimensión Vencimiento de Contrato, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.862; lo que indica que existe una relación positiva alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de correlación, a través del software SPSS 24.

Tabla 9

Correlación de la segunda hipótesis específica

		Tutela jurisdiccional efectiva	Vencimiento de Contrato
Rho de Spearman	Tutela jurisdiccional efectiva	Coefficiente de correlación	1,000
		Sig. (bilateral)	0,000
		N	40
	Vencimiento de Contrato	Coefficiente de correlación	0,862**
		Sig. (bilateral)	0,000
		N	40

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Tercera hipótesis específica:

H₁: Existe la necesidad procesal de examinar la competencia de los jueces civiles especiales en las pretensiones de desalojos por ocupante precario.

H₀: Es inadmisibile que, exista la necesidad procesal de examinar la competencia de los jueces civiles especiales en las pretensiones de desalojos por ocupante precario.

Toma de decisión: Se puede apreciar en la Tabla 10 que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Tutela jurisdiccional efectiva y la dimensión Competencia de Juzgados Civiles especializados, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.794; lo que indica que existe una relación positiva moderada; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de correlación, a través del software SPSS 24.

Tabla 10

Correlación de la tercera hipótesis específica

			Tutela jurisdiccional efectiva	Competencia de Juzgados Civiles especializados
Rho de Spearman	Tutela jurisdiccional efectiva	Coefficiente de correlación	1,000	0,794**
		Sig. (bilateral)	.	0,000
		N	40	40
	Competencia de Juzgados Civiles especializados	Coefficiente de correlación	0,794**	1,000
		Sig. (bilateral)	0,000	.
		N	40	40

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Cuarta hipótesis específica:

H₁: Es necesario conocer el proceso por vencimiento de contrato en los juzgados civiles especializados con relación a las pretensiones de desalojos por ocupante precario.

H₀: No es necesario conocer el proceso por vencimiento de contrato en los juzgados civiles especializados con relación a las pretensiones de desalojos por ocupante precario.

Toma de decisión: Se puede apreciar en la Tabla 11 que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Posesión precaria y la dimensión Vencimiento de Contrato, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.893; lo que indica que existe una relación positiva alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación. Tal como se evidencia en el siguiente cuadro de correlación, a través del software SPSS 24.

Tabla 11

Correlación de la cuarta hipótesis específica

		Posesión precaria	Vencimiento de Contrato	
Rho de Spearman	Posesión precaria	Coefficiente de correlación	1,000	0,893**
		Sig. (bilateral)	.	0,000
		N	40	40
	Vencimiento de Contrato	Coefficiente de correlación	0,893**	1,000
		Sig. (bilateral)	0,000	.
		N	40	40

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

4.2. Discusión De resultados:

De acuerdo al trabajo de campo y el enfoque del tesista, se confirman las proposiciones, en este caso la general que, al relacionar los resultados totales de las variables Competencia de los Juzgados de Paz Letrados y Desalojo por ocupante Precario, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,876; lo que indica que existe una relación positiva alta; en consecuencia, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis de investigación

Que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Posesión precaria y la dimensión Competencia de Juzgados Civiles especializados, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.989; lo que indica que existe una relación positiva muy alta

Que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Tutela jurisdiccional efectiva y la dimensión Vencimiento de Contrato, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.862; lo que indica que existe una relación positiva alta

Que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Tutela jurisdiccional efectiva y la dimensión Competencia de Juzgados Civiles especializados, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.794; lo que indica que existe una relación positiva moderada.

Que, al relacionar los resultados totales de la dimensión Posesión precaria y la dimensión Vencimiento de Contrato, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.893; lo que indica que existe una relación positiva alta.

CONCLUSIONES

Primera.- Existe la necesidad procesal de la competencia de los Juzgados de Paz Letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, a fin de permitir la celeridad inherente en la administración de justicia, al relacionar los resultados totales de las variables Competencia de los Juzgados de Paz Letrados y Desalojo por ocupante Precario, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0,876; lo que indica que existe una relación positiva alta.

Segunda.- Existe la necesidad procesal en determinar el proceso por posesión precaria en los Juzgados de Paz Letrados con relación a las pretensiones de desalojos por ocupante precario, al relacionar los resultados totales de la dimensión Posesión precaria y la dimensión Competencia de Juzgados Civiles especializados, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.989; lo que indica que existe una relación positiva muy alta.

Tercera.- Existe la necesidad procesal de garantizar el derecho a la tutela judicial efectiva con respecto a las pretensiones de desalojo por ocupante precario por vencimiento de contrato, al relacionar los resultados totales de la dimensión Tutela jurisdiccional efectiva y la dimensión Vencimiento de Contrato, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.862; lo que indica que existe una relación positiva alta.

Cuarta.- Existe la necesidad procesal de examinar la competencia de los jueces civiles especiales en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, al relacionar los resultados totales de la dimensión Tutela jurisdiccional efectiva y la dimensión Competencia de Juzgados Civiles especializados, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.794; lo que indica que existe una relación positiva moderada..

Quinta.- Es necesario conocer el proceso por vencimiento de contrato en los juzgados civiles especializados con relación a las pretensiones de desalojos por ocupante precario, al relacionar los resultados totales de la dimensión Posesión

precaria y la dimensión Vencimiento de Contrato, se obtiene un valor de Rho de Spearman = 0.893; lo que indica que existe una relación positiva alta.

RECOMENDACIONES

Primera.- Recoger la propuesta de Ley que, se consigna en anexos por el tesista, a fin de posibilitar el principio de economía procesal, porque existe la necesidad procesal de la competencia de los Juzgados de Paz Letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, a fin de permitir la celeridad inherente en la administración de justicia.

Segunda.- La administración y la Comisión de justicia debe tener presente que, existe la necesidad procesal en determinar el proceso por posesión precaria en los Juzgados de Paz Letrados con relación a las pretensiones de desalojos por ocupante precario.

Tercera.- Si bien la propuestas de desalojos exprés son plausibles, debe tenerse en cuenta estos resultados para el mismo fin de hacer más ágiles los procesos, al existir la necesidad procesal de garantizar el derecho a la tutela judicial efectiva con respecto a las pretensiones de desalojo por ocupante precario por vencimiento de contrato.

Cuarta.- Se debe considerar los resultados cuantitativos del presente estudio, porque existe la necesidad procesal de examinar la competencia de los jueces civiles especiales en las pretensiones de desalojos por ocupante precario.

Quinta.- Se debe considerar los resultados cualitativos del presente estudio, porque es necesario conocer y proponer los cambios del proceso por vencimiento de contrato en los juzgados civiles especializados con relación a las pretensiones de desalojos por ocupante precario.

BIBLIOGRAFÍA

- Abanto, T. J. (2015). *Instituto Pacifico Defensa de la Posesión*. Obtenido de Actualidad Civil: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/jaimedavidabantotorres/wp-content/uploads/sites/125/2015/12/Desalojo-por-vencimiento.pdf>
- Acevedo M, A. A. (2016). *Posesión precaria y título, bajo el análisis de la casación 178412-ICA y el Cuarto Pleno Casatorio Civil*. Tesis , Universidad Nacional de Trujillo, Trujillo.
- Alsina, H. (1957). *Tratado Teorico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial*. Tomo II. Bueno Aires: Ediar.
- Arias, M. (1986). *Código Civil Peruano de 1984. Exégesis Tomo I*. Lima: Librería Studium.
- Azofeifa, G. y. (2016). *Análisis jurídico del desahucio en los arrendamientos civiles y comerciales a la luz de la Ley 9160: Monitorio Arrendaticio*. Trabajo de Grado, Universidad de Costa Rica, Ciudad Universitaria de Costa Rica.
- Barassi, L. (1983). *La Posesión*. Bogota: Editorial Temis, 3º edición.
- Bardales, T. C. (2009). *Metodología de la Investigacion Científica*. Lima, Perú: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Bendezu, S. (2017). *Principios y Derechos del Propietario en los Procesos de Desalojo por Resolución del Contrato de Arrendamiento a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte Superior de Justicia de Ventanilla 2015 - 2016*. Tesis , Universidad César Vallejo , Lima - Perú.
- Bravo, R. S. (1994). *Técnicas de Investigaion Social*. Madrid, España: Paraninfo.
- Buendía, L., Colás, P. y Hernández, F. (1997). *Métodos de investigación en Psicopedagogía*. Madrid: McGraw-Hill.
- Cajusol, N. (2018). *Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento*. Trabajo de Grado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo,.
- Call, R. (2018). *Desalojos forzosos en Alta Verapaz en el marco del respeto de los derechos humanos en el cumplimiento de las leyes y tratados internacionales*

- en materia de derechos humanos*. Trabajo de Grado, Universidad Rafael Landívar, Alta Verapaz.
- Carretero, A. (1971). *El principio de economía procesal en lo contencioso-administrativo*. Lima.
- Casación, N° 799-2000, Posesión precaria (18 de 10 de 2000).
- Casación. (2013). *Cas. N° 4628*. Arequipa: Diario oficial El Peruano.
- Casación, C. 2.-2. (13 de 08 de 2011). Cuarto Pleno Casatorio Civil Casación. Obtenido de <https://legis.pe/iv-pleno-casatorio-civil-desalojo-ocupacion-precario/>
- Casación, C. 2.-2. (2014). Obtenido de <https://legis.pe/casacion-2156-2014-arequipa-presupuestos-para-demandar-desalojo-ocupacion-precario/>.
- Casal J., A. A. (2008). *Tendencias actuales del derecho constitucional*. Caracas: Editorial Texto, C.A.
- Casatorio Civil, C. P. (13 de agosto de 2012). Casación N° 2195-2011-UCAYALI, (Considerandos 30 al 65) (Posesión, servidor de la posesión, precario, desalojo). *Cuarto Pleno Casatorio Civil*.
- Chiovenda, J. (1922). *Principios del proceso judicial*. Madrid: Editorial: Reus.
- Constitucion Politica Del Peru. 1993 Lima.
- Codigo Civil. 2015. Lima, Perú
- Codigo Procesal Civil . Lima, Perú
- Casacion. ; N° 799-2000, Posesión Precaria (18 De 10 De 2000).
- Casación. (2013). *Cas. N° 4628*. Arequipa: Diario Oficial El Peruano.
- Casación, C. 2.-2. (13 De 08 De 2011). Cuarto Pleno Casatorio Civil Casación. Obtenido De [Https://Legis.Pe/iv-Pleno-Casatorio-Civil-Desalojo-Ocupacion-Precario/](https://Legis.Pe/iv-Pleno-Casatorio-Civil-Desalojo-Ocupacion-Precario/)
- Casación, C. 2.-2. (2014). Obtenido De [Https://Legis.Pe/Casacion-2156-2014-Arequipa-Presupuestos-Para-Demandar-Desalojo-Ocupacion-Precario/](https://Legis.Pe/Casacion-2156-2014-Arequipa-Presupuestos-Para-Demandar-Desalojo-Ocupacion-Precario/).
- Casatorio Civil, C. P. (13 De Agosto De 2012). Casación N° 2195-2011-Ucayali, (Considerandos 30 Al 65) (Posesión, Servidor De La Posesión, Precario, Desalojo). *Cuarto Pleno Casatorio Civil*.

- D.Leg, N. 1. (18 De Julio De 2015). Régimen De Promoción Del Arrendamiento Para Vivienda. *Decreto Legislativo N° 1177*. Lima, Perú.
- D.Leg., N. 2. (3 De Enero De 2012). Ley De Justicia Y De Paz. Lima.
- D.Leg., N. 2. (Marzo De 2015). Código Civil. Lima, Perú: Décimo Sexta Edición Oficial.
- D.Ley, 1. (29 De 12 De 1993). Constitución Política Del Perú. Lima.
- Decreto Legislativo, N. (2015). *Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo Que Establece El Régimen De Promoción Del Arrendamiento Para Vivienda*. Lima- Perú.
- Comite de Reforma, P. (1912). *Exposición de motivos del Código de Procedimiento Civiles*. Lima: Casa Editora de Sanmarti.
- Curi, A. (2017). *La ineficacia de la ley N° 30201, en los procesos sobre desalojo por falta de pago, para la restitución oportuna del bien en el plazo legal, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco periodo enero - julio de 2017*. Trabajo de Grado, Universidad de Huánuco, Huánuco.
- D.Leg, N. 1. (18 de Julio de 2015). Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda. *Decreto Legislativo N° 1177*. Lima, Perú.
- D.Leg., N. 2. (3 de enero de 2012). Ley de Justicia y de Paz. Lima.
- D.Leg., N. 2. (Marzo de 2015). Código Civil. Lima, Perú: Décimo Sexta Edición Oficial.
- De Bernardis, L. (1985). *La garantía procesal del debido proceso*. Lima : Cultura Cusco S.A.
- Dec.Ley, 1. (29 de 12 de 1993). CONSTITUCION POLITICA DEL PERU. IIMA.
- DecretoLegislativo, N. (2015). *Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda*. Lima-Perú.
- Diccionario. (2014). Enciclopedia Jurídica. *Diccionario de Derecho*.
- Diccionario. (2019). *Definición.De*. Obtenido de <https://definicion.de/>
- Escudero, B. (2016). *La Parte General del Derecho Civil después de la Ley 26.994* (<https://books.google.co.ve/books?isbn=9506230943> ed.). Lima, Perú: Ediciones Universidad Católica de Salta.

- Fernández M., R. J. (1997). *El Juicio Ejecutivo. La Ley*. España: Actualidad .
- Ferrero, R. (1981). *Ciencia Política*. Lima - Perú: Librería Studium.
- Galán Amador, M. (25 de Marzo de 2008). *Metodología de la Investigación*. Recuperado el 2016, de <http://manuelgalan.blogspot.pe/2008/05/guia-metodologica-para-diseos-de.html>
- Gonzales, G. (2011). *el Cuarto Pleno Casatorio*. Lima.
- Gutiérrez Pérez, B. (2000). *Teoría y Práctica del proceso Civil*. Lima - Perú: Lima : MFC.
- Henríquez, R. (2005). *Instituciones de Derecho Procesal*. Caracas: Ediciones Líber.
- Hernández, C. (1997). *Procesos Sumarísimos* . Lima, Perú: Ediciones Jurídicas.
- Hernández, C. (18 de Julio de 2000). *Procesos Sumarísimos*. Lima – Perú, Perú: Edición Jurídica.
- Hernández, S. R. (2014). *Metodología de la Investigacion Cientifica*. Mexico: Editorial Mc Graw Hill.
- Judicial, L. O. (1993). *Publicado en el diario oficial El Peruano el 02 de junio de 1993*. Perú: Decreto Supremo N° 017-93 Jus.
- Jurisprudencia. Conforme al art. 91 del Código civil., CAS. N° 14-95 (1995).
- Judicial, L. O. (1993). *Publicado En El Diario Oficial El Peruano El 02 De Junio De 1993*. Perú: Decreto Supremo N° 017-93 Jus.
- Laguna, J. (Noviembre de 2012). *Economía procesal*. Obtenido de Revista: <https://studylib.es/doc/1960150/la-aplicaci%C3%B3n-del-principio-de-econom%C3%ADa-procesal-en-los-p...>
- Ledesma, M. (2008). *Comentarios al código Procesal Civil, tomo II*. Perú: Registro de proyecto editorial.
- Ledesma, N. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Obtenido de <https://cvperu.typepad.com/files/comentarios-al-codigo-procesal-civil-peruano---tomo---iii.pdf>
- Ledezma, N. (2010). *Comentarios al Código Procesal Civil* . Obtenido de <https://cvperu.typepad.com/files/comentarios-al-codigo-procesal-civil-peruano---tomo---iii.pdf>

- Leguizamón, J. (2014). *El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos*. Trabajo de Grado, Universidad Católica de Colombia, Bogotá D.C.
- Leible, S. (1999). *Proceso civil alemán*. by Stefan Leible; Konrad-Adenauer-Stiftung. Medellín : Bibl. Jur. Diké.
- Ley Organica, 0.-9.-J. (mayo de 2012). Ley Orgánica del Poder Judicial – Ley Orgánica del Ministerio de Público. Lima.
- Ley, N. 3. (2014). Lima- Perú.
- Ley, N. 3. (2014). La Ley sobre Registros de Deudores Judiciales Morosos N° 30201. Lima- Perú.
- Ley, O. d. (2012). (C. Jurídica, Editor) Obtenido de <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2014/09/DGDOJ-Ley-Org%C3%A1nica-Poder-Judicial-y-Ministerio-P%C3%BAblico.pdf>
- LeyDec., N. 1.-9.-J. (08 de 01 de 1993). CODIGO PROCESAL CIVIL. *Texto Unico Ordenado delCodigo Procesal Civil*. Lima, Perú.
- Ley 30939, desalojo judicial con intervención notarial
- Ley Organica, 0.-9.-J. (Mayo De 2012). Ley Orgánica Del Poder Judicial – Ley Orgánica Del Ministerio De Público. Lima.
- Ley, N. 3. (2014). La Ley Sobre Registros De Deudores Judiciales Morosos N° 30201. Lima- Perú.
- Ley, O. D. (2012). (C. Jurídica, Editor) Obtenido De <https://www.Minjus.Gob.Pe/Wp-Content/Uploads/2014/09/Dgdoj-Ley-Org%C3%A1nica-Poder-Judicial-Y-Ministerio-P%C3%BAblico.Pdf>
- Martel, R. (2005). *Tutela Cautelar y medidas autosatisfactorias en el profeso civil*. Lima: Palestra Editores.
- Martínez, M. (2016). *Gestión de los jueces de paz en la solución de los conflictos de la comunidad. Caso localidad de Suba (2004-2015)*. Magister en Políticas Públicas, Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, Colombia.
- Mejorada, M. (22 de marzo de 2018). Quien es el Poseedor Precario. Lima, Lima, Perú.
- Moreno, M. (1951). *El Precario*. Barcelona: Bosch Casa Editorial.

- Naciones, U. (11 de enero de 2012). Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. *Comité de Derechos Humanos*, 146. New York.
- Núñez, R. (1953). *Acción y excepción en la reivindicación de inmuebles*. Madrid: Reus.
- OEA. (7 al 22 de noviembre de 1969). Convención Americana sobre Derechos Humanos suscrita en la conferencia especializada interamericana sobre derechos humanos (b-32) . San José,, Costa Rica.
- OEA. (11 de enero de 2012). Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos - OEA. *Comité de Derechos Humanos*, 146. New York.
- Olláquez, L. (2016). *Calidad de las sentencias de Primera y Segunda Instancia sobre desalojo por ocupante precario, en el Expediente N° 00821- 2009-0-2402-SP-CI-01, del Distrito Judicial de Ucayali – Campo Verde*. 2016. Trabajo de Grado, Universidad Católica los Angeles Chimbotes , Pucallpa.
- ONU. (10 de diciembre de 1948). La Declaración Universal de los Derechos Humanos. *Asamblea General de las Naciones Unidas*. New York.
- ONU, R. 1. (1977). Organización de las Naciones Unidas – ONU, Derechos Humanos. *Desalojos forzosos* .
- Ovalle, J. (1994). *Teoría general del proceso*. México: 2ª ed. Harla.
- Palacio, G. (2004). *Manual de Derecho Civil*. Lima: Huallaga 4ta Ed.
- Palacio, H. (2006). *Manual del derecho civil*. Lima: Tomo II, Vol. 1.
- Palacio, L. E. (1994). *Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires: Perrot.
- Palacios, L. (1994). *Manual del Derecho Procesal Civil*. Lima.
- Palacios, M. (2008). *El Ocupante Precario*. Lima, Perú: Ediciones Jurídicas 2da. Ed.
- Pasco, A. (27 de 11 de 2017). ¿Desalojo por precario o por vencimiento de contrato? ¿Ante Juez de Paz o Juez Especializado? ¡Qué ha hecho el Pleno Nacional Civil! Lima. Obtenido de <https://legis.pe/desalojo-precario-vencimiento-contrato-juez-paz-juez-especializado-pleno-nacional-civil/>
- Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil. (3 y 4 de Noviembre de 2017). Obtenido de <http://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/ar-web/plenonacionalcivil.pdf>.

- Posada, G. P. (2004). *Derecho & Sociedad*. Recuperado el 27 de febrero de 2019, de La Competencia en el Proceso Civil Peruano: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/16797/17110>
- Posada, G. P. (2004). *Revista Derecho & Sociedad N° 22*. Recuperado el 27 de febrero de 2019, de La Competencia en el Proceso Civil Peruano: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/16797/17110>
- Pozo, J. (2015). *Teoría del ocupante precario*. Lima.
- Priori, G. (2004). *Derecho & Sociedad Asociación Civil*. Obtenido de La Competencia en el Proceso Civil Peruano: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/16797/17110>
- Priori, G. (2004). *Revista Derecho & Sociedad Asociación Civil N° 22. PUCP*. Lima. Pleno Jurisdiccional Nacional Civil Y Procesal Civil. (3 Y 4 De Noviembre De 2017). Obtenido De <Http://Www.Gacetajuridica.Com.Pe/Boletin-Nvnet/Ar-Web/Plenonacionalcivil.Pdf>.
- Reg.Ley, N. 3. (27 De 12 De 2014). Ley Que Crea El Registro De Deudores Judiciales Morosos. *Decreto Supremo N° 011-2017-Jus*. Lima, Perú.
- Reglamento, N. (2008). Ley De Conciliación. *Decreto Legislativo N° 1070 Modificó La Ley N° 26872*.
- Ramírez, E. (2004). *Tratado de los Derechos Reales*. LIMA: RODHAS 2DA ED. Lima, Perú: Rodhas 2da. Ed.
- Ramos, C. (15 de 07 de 2013). *El proceso sumarísimo*. Obtenido de <http://institutorambell2.blogspot.com/2013/07/el-proceso-sumarisimo.html>
- Reg.Ley, N. 3. (27 de 12 de 2014). Ley que Crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos. *Decreto Supremo N° 011-2017-JUS*. Lima, Perú.
- Reglamento, N. (2008). Ley de Conciliación. *Decreto Legislativo N° 1070 modificó la Ley N° 26872*.

- Sánchez, L. J. (2017). *Propuesta para viabilizar la ejecución del contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento futuro*. Lima Perú: Gaceta jurídica Civil procesal.
- Savigny, M. (1845). *Tratado de la posesión - Biblioteca de Jurisprudencia y legislación*. Madrid: Sociedad literaria y litografía.
- Sesgado, F. (2001). *Introducción al derecho*. Colombia: Temis, S.A.
- Tamayo y Tamayo. (2003). *El proceso de investigación científica*. Mexico: Limusa.
- Villazana, H. (2014). *Eficacia y transcendencia de la conciliación dentro del procedimiento previo a la demanda de desalojo en la Superintendencia Nacional de arrendamientos de vivienda (SUNAVI)*. Trabajo de Grado, Universidad José Antonio Paez , San Diego.

ANEXO

ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA

TITULO: “NECESIDAD PROCESAL DE LA COMPETENCIA DE JUZGADOS DE PAZ LETRADOS EN LAS PRETENSIONES DE DESALOJOS POR OCUPANTES PRECARIO, LIMA, 2019”

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	METODOLOGÍA
<p>GENERAL ¿Cuál es la necesidad procesal de la competencia de los juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, Lima, 2019?</p> <p>ESPECÍFICOS</p> <p>a. ¿Cuál es el proceso vigente por posesión precaria en los Juzgados de Paz Letrados con relación a las pretensiones de desalojos por ocupante precario?</p> <p>b. ¿Cuál es la trascendencia de garantizar el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva con respecto a las pretensiones de desalojo por ocupante precario por vencimiento de contrato?</p> <p>c. ¿Cuál es la necesidad procesal de la competencia de Juzgados civiles especializados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario?</p> <p>d. ¿Cuál es el proceso por vencimiento de contrato en los juzgados civiles especializados con relación a las pretensiones de desalojos por ocupante precario?</p>	<p>GENERAL Determinar la necesidad procesal de la competencia de los juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, Lima, 2019, proponiendo una modificación del artículo 547 CPC del Código Procesal Civil.</p> <p>ESPECÍFICOS</p> <p>a. Evaluar proceso por posesión precaria en los Juzgados de Paz Letrados con relación a las pretensiones de desalojos por ocupante precario.</p> <p>b. Comprender la trascendencia de garantizar el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva con respecto a las pretensiones de desalojo por ocupante precario por vencimiento de contrato</p> <p>c. Analizar la necesidad procesal de la competencia de los juzgados civiles especiales en las pretensiones de desalojos por ocupante precario.</p> <p>d. Describir el proceso por vencimiento de contrato en los juzgados civiles especializados con relación a las pretensiones de desalojos por ocupante precario.</p>	<p>GENERAL Existe la necesidad procesal de la competencia de los juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, a fin de permitir la celeridad inherente en la administración de justicia.</p> <p>ESPECÍFICOS</p> <p>a. Existe la necesidad procesal en determinar el proceso por posesión precaria en los Juzgados de Paz Letrados con relación a las pretensiones de desalojos por ocupante precario.</p> <p>b. Existe la necesidad procesal de garantizar el derecho a la tutela judicial efectiva con respecto a las pretensiones de desalojo por ocupante precario por vencimiento de contrato.</p> <p>c. Existe la necesidad procesal de examinar la competencia de los jueces civiles especiales en las pretensiones de desalojos por ocupante precario.</p> <p>d. Es necesario conocer el proceso por vencimiento de contrato en los juzgados civiles especializados con relación a las pretensiones de desalojos por ocupante precario.</p>	<p>Variable Independiente X= Competencia de los Juzgados de Paz Letrados</p> <p>Variable Dependiente Y= Desalojo por ocupante Precario</p>	<p>X1=Posesión precaria</p> <p>X2= Tutela jurisdiccional efectiva</p> <p>Y1=Competencia Juzgados Civiles especializados</p> <p>Y2=Vencimiento de contrato</p>	<p>Tipo: Básica.</p> <p>Diseño: No experimental, transversal</p> <p>Nivel: Explicativo.</p> <p>Enfoque: Cuantitativo.</p> <p>Método: Analítico</p> <p>Población: 69100 abogados colegiados en el CAL.</p> <p>Muestra: Intencional, No probabilística, accidental de 40 Abogados litigantes en derecho procesal civil.</p> <p>Técnica: Encuesta</p> <p>Instrumentos: Cuestionario de preguntas cerradas dicotómicas a la muestra seleccionada. Numero ítems 12, por variables 8 ítems, 4 por dimensión.</p>

ANEXO 2: CUESTIONARIOS

Cuestionario sobre Variable Independiente:

Competencia de los Juzgados de Paz Letrados

Estimamos y valoramos su amable participación en la presente investigación, que tiene como finalidad obtener información acerca de la **Competencia de los Juzgados de Paz Letrados**. El presente cuestionario es anónimo, responda usted con sinceridad. Lea atentamente y conteste marcando con una “X” en un solo recuadro.

Instrucciones: En las siguientes proposiciones marque con una “X” en el valor del casillero que según usted corresponde.

VARIABLE DEPENDIENTE	DIMENSIONES	INDICADORES	SI	NO
Competencia de los Juzgados de Paz Letrados	Posesión precaria	1. Competencia por cuantía ¿Considera que es necesario ampliar la competencia por cuantía hasta 250 unidades de referencia procesal en los juzgados de paz letrados para las pretensiones por desalojo precario?		
		2. Desalojo ocupante precario JPL ¿Considera usted, el Desalojo por ocupante precario protege el derecho de poseer mediante la restitución del bien objeto de la pretensión?		
		3. Proceso sumarísimo ¿Considera usted en la vía procedimental se ha distorsionado la esencia del proceso sumarísimo de Desalojo por ocupante precario?		
		4. Vencimiento de contrato En relación a lo señalado por el IV Pleno Casatorio Civil ¿Cree usted ha quedado imposibilitado el arrendador de accionar por vía procedimentales, demanda de desalojo por vencimiento de contrato cuando ya realizó el requerimiento (carta notarial) de restitución del bien”?		
	Tutela jurisdiccional efectiva	1. Principio de Celeridad procesal ¿Considera usted, que el efecto jurídico del IV Pleno Casatorio Civil sobre desalojo por ocupante precario vulnera el principio de celeridad procesal, el derecho de los particulares a obtener una tutela jurisdiccional efectiva?		

		<p>2.Principio de Economía Procesal ¿Considera usted, que el efecto jurídico del IV Pleno Casatorio Civil sobre desalojo por ocupante precario conculca el principio de economía procesal y el derecho de los particulares a obtener una tutela jurisdiccional efectiva?</p>		
		<p>3.Efectividad de los juzgados de paz letrados ¿Considera usted que, la competencia de los Juzgados de paz letrados al admitir, tramitar y sentenciar las pretensiones de desalojo por ocupación precaria se debe fundamentar el proceso en base a la conciliación judicial y en el principio de oralidad procesal?</p>		
		<p>4.Efectos Legales ¿Cree usted que, las consecuencias jurídicas de garantizar el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva con respecto a los procesos sumarísimos de desalojos por ocupante precario, influirá en el descongestionamiento de cargas procesales en la administración de justicia?</p>		

Cuestionario sobre Variable Dependiente:

Desalojo por Ocupante Precario

Estimamos y valoramos su amable participación en la presente investigación, que tiene como finalidad obtener información acerca de la **Desalojo por Ocupante Precario**. El presente cuestionario es anónimo, responda usted con sinceridad. Lea atentamente y conteste marcando con una “X” en un solo recuadro.

Instrucciones: En las siguientes proposiciones marque con una “X” en el valor del casillero que según usted corresponde.

VARIABLE INDEPENDIENTE	DIMENSIONES	INDICADORES	SI	NO
Desalojo por ocupante Precario	Competencia de Juzgados Civiles especializados	1. Competencia por cuantía ¿Considera que es necesario ampliar la cuantía a 250 unidades de referencia procesal en adelante a fin que los juzgados civiles especializados lleven las pretensiones por desalojo precario hasta la máxima instancia?		
		2. Competencia por cuantía ¿Considera usted, en función a la competencia de tribunales civiles especiales, en las pretensiones por desalojo precario que se modifique el artículo 547 del código procesal civil, señala: “o no exista cuantía”, en ese sentido se haga la aclaratoria que ha de entenderse por ello que nunca hubo relación arrendatario / arrendador, quedando así definida la competencia del tribunal civil especial bajo este supuesto?		
		3. IV pleno casatorio civil ¿Considera usted, que el efecto del IV pleno casatorio civil sobre desalojo por ocupante precario, por vencimiento de contrato conlleva a que pueda ser visto hasta por la sala suprema en casación, supuesto que desnaturaliza el proceso sumarísimo de Desalojo por ocupante precario?		
		4. Efectos Jurídicos ¿Considera usted que los efectos jurídicos del IV pleno casatorio civil por la ampliación del proceso de desalojo por ocupante precario, por vencimiento de contrato conlleva un estimado de cinco (05) años de duración del proceso, incluso pueda ser visto hasta por la sala suprema en casación, perjudica directamente a los particulares?		
	Vencimiento de Contrato	1. Desalojo por ocupante precario ¿Considera usted que el arrendador en el supuesto de haber presentado carta notarial al arrendatario,		

		<p>puede únicamente demandar e iniciar proceso por ocupación precaria ante los Juzgados civiles especializados?</p>		
		<p>2. Restitución de la posesión ¿Considera usted que, tener tantos procedimientos con las mismas causales, diferentes plazos, etapas y además tienen el mismo fin restituir la posesión sea por vencimiento de contrato, falta de pago, o porque es precario, es saludable para el ámbito jurídico?</p>		
		<p>3. Desalojo por vencimiento de contrato ¿Cree usted que, el segundo supuesto de ocupante precario establecido en el IV pleno casatorio entorpece a la parte accionante (Demandante/propietario) En los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, teniendo en cuenta que el requerimiento se refiere a la restitución “del bien”, cuando en realidad la doctrina jurisprudencial y juristas aclaran que no es la restitución “del bien” lo que se pretende en una demanda de desalojo sino la restitución de la posesión?</p>		
		<p>4.Etapas del proceso por vencimiento de contrato ¿Cree usted es correcto y ajustado a la norma adjetiva civil considerar que la competencia para el desalojo sea la siguiente: 1) Desalojo contra precario, Juez especializado. 2) Desalojo contra arrendatario por vencimiento de plazo, Juez de especializado?</p>		

ANEXO 3:
Anteproyecto de Ley
REGULACIÓN DE LA COMPETENCIA DE JUZGADOS DE PAZ
LETRADOS EN PROCESOS SUMARISIMO EN LAS PRETENSIONES DE
DESALOJOS POR OCUPANTE PRECARIO

Artículo 1.- Objeto: La debida competencia en nuestro ordenamiento jurídico procesal vigente es un presupuesto de validez para el pronunciamiento de las controversias de los justiciables, siendo vital para la admisión, tramitación y sentencia. Así en atención a la competencia los tribunales juzgados de paz letrados y los tribunales especializados civiles, conocen pretensiones por Desalojo. Sin embargo, ante la evolución de nuevos criterios jurisprudenciales vinculantes existe la necesidad de subsanar la colisión de competencia surgida y de recobrar el norte del proceso sumario, a fin de garantizar a los justiciables una tutela jurisdiccional efectiva, basada en los principios de celeridad, economía procesal, que conlleve al cumplimiento de un proceso eficaz y una justicia expedita.

Artículo 2.- Modifíquese el artículo 547^o del Código Procesal Civil (Ley N° 29887), el cual establece:

“Artículo 547.- Competencia

Son competentes para conocer los procesos sumarísimos indicados en los incisos 2) y 3), del artículo 546, los Jueces de Familia. En los casos de los incisos 5) y 6), son competentes los Jueces Civiles.

Los Jueces de Paz Letrados conocen los asuntos referidos en el inciso 1) del artículo 546.

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

En el caso del inciso 7) del artículo 546, cuando la pretensión sea hasta diez Unidades de Referencia Procesal, es competente para sentenciar el Juez de Paz y hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal para resolver mediante conciliación; cuando supere esos montos, es competente el Juez de Paz Letrado.”

Reformulando a los siguientes términos:

"Artículo 547. Competencia

Son competentes para conocer los procesos sumarísimos indicados en los incisos 2) y 3), del artículo 546, los Jueces de Familia. En los casos de los incisos 5) y 6), son competentes los Jueces Civiles.

Los Jueces de Paz Letrados conocen los asuntos referidos en el inciso 1) del artículo 546.

En el caso del inciso 4) del artículo 546, son competentes los Jueces Civiles, cuando la renta mensual es mayor de **Doscientos Cincuenta** Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía. Cuando la cuantía sea hasta **Doscientos Cincuenta** Unidades de Referencia Procesal, son competentes para conocer los Jueces de Paz Letrados, **conociendo los procesos de desalojo por vencimiento del plazo, por falta de pago y en todos los casos de ocupante precario.**

Parágrafo Único: En el caso de no existir cuantía ha de entenderse que nunca hubo relación arrendaticia, en caso contrario el solo hecho de haber existido un mes de arrendamiento, será tomado en cuenta para definir si la pretensión inicia ante el Juez de Paz Letrado o ante el Juez Especializado Civil.

Exposición de Motivos

Fundamento:

Es una realida que “Cada año, cerca de 200,000 expedientes incrementan la sobrecarga procesal del Poder Judicial. A inicios del 2015, la carga que se heredó de años anteriores ascendía a 1’865,381 expedientes sin resolver. Por ello, si hacemos una proyección, tendríamos que cada 5 años un

nuevo millón de expedientes se agrega a la ya pesada carga procesal. Esto significaría que a inicios del 2019 la carga heredada de años anteriores ascendería a más de 2'600,000 expedientes no resueltos. Estas cifras demuestran algo innegable: la cantidad de juicios que se inician todos los años en el Poder Judicial sobrepasa la capacidad de respuesta que tiene esta institución. Y, como es sabido, la sobrecarga trae como principal consecuencia que los procesos judiciales tarden de forma exorbitante” (gaceta jurídica 2019)

Es de evidencia que, los procesos de desalojo duran en promedio 3 años 4 meses dada la propia data estadística del Poder Judicial 2018 (Expreso TV: 2019)

De conformidad con el artículo 102, numeral 1, de la Ley Suprema, el Congreso, está facultado a “Dar leyes y resoluciones legislativas, así como interpretar, modificar o derogar las existentes”, por lo que teniendo presente que, la competencia de los juzgados de paz letrados y los tribunales especializados civiles para conocer sobre procesos de Desalojo se encuentra señalado en la norma procesal civil, No obstante debiendo ser claras, cónsonas con la naturaleza del proceso sumarísimo a fin de atender una relación jurídica de relevancia social como es el uso de bienes inmuebles ajenos con fines de habitación o negocio.

Es necesario asegurar el cumplimiento de las normas adjetivas de carácter civil que regulan el proceso de Desalojo, entre ellos Desalojo por ocupante precario, Desalojo por vencimiento de contrato y similares, a fin de garantizar los principios de celeridad y economía procesal, bastiones fundamentales en el proceso, que inciden en la resolución de conflictos, en tal sentido el proceso se lleven en menor tiempo posible, evitando la realización de actos innecesarios que dilatan el interior del proceso; en efecto buscar llegar a la solución de la coyuntura pero con el menor esfuerzo, mediante una simplificación de tiempo y bajo la competencia idónea para tal fin, de manera

que los justiciables puedan recurrir al órgano jurisdiccional para hacer efectivos los derechos materiales y recibir respuesta oportuna.

Alcance

El presenta ante proyecto de Ley, tiene alcance a nivel nacional.

Costo Beneficio

La aplicación del presente ante proyecto garantiza que la jurisdicción competente conozca la pretensión de conformidad a la cuantía, contribuye a que no se genere incertidumbre jurídica sino que de forma diáfana los órganos jurisdiccionales conozcan, sustancien y dictaminen, por otro lado incide en la descongestión de causas, lo que se traduce en un equilibrio de la carga procesal para ambas instancias, Juzgados de Paz Letrados como para los Jueces Especializados Civiles. Así tanto el ejercicio de las funciones delegadas a los Juzgado de Paz Letrados como Jueces Especializados Civiles actúen con la debida diligencia en favor de la sociedad en resolver los litigios en forma eficaz, eficiente y efectiva, en calidad de las sentencias promulgadas en tiempo y coste. Garantizando que los justiciables hagan uso de sus derechos o poderes que se les otorga por ley, tal es así que el arrendador o el propietario ejercen su derecho a recibir la restitución de la posesión. Asegurando con ello una tutela jurisdiccional efectiva dando solución oportuna.

Impacto en la Legislación Vigente

El impacto es de orden social en el contexto procesal, destacándose en el planteamiento de este ante proyecto de ley la incidencia de la competencia en un proceso sumario de Desalojo, establecer parámetros claros en la norma procedimental civil en consonancia con los principios fundamentales que propugna la Carta Magna, desarrollada en la ley, es por lo que han de

reforzarse, garantizarse y realizar bajo apremio de certeza y seguridad jurídica la modificación del artículo 547 de la norma adjetiva civil.

Finalmente, repercutirá en los registros de en una sana y loable organización y administración de justicia a nivel nacional que reside en la protección de derechos que a pesar de tener un respaldo constitucional directo, requieren un amparo jurídico frente al vinculado de principios procesales que, hoy en día, constituyen parte de nuestro sistema constitucional y del orden público peruano.

ANEXO 4:
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

ALEXANDER DANIEL ESPINAL LAVADO, Bachiller en Derecho y Ciencia Política, de la Universidad Norbert Wiener, con la tesis titulada NECESIDAD PROCESAL DE LA COMPETENCIA DE JUZGADOS DE PAZ LETRADOS EN LAS PRETENSIONES DE DESALOJOS POR OCUPANTE PRECARIO, LIMA, 2019, es original y cumple con los estándares APA, respetando autoría en las citas. Declaro bajo juramento que:

1) En la elaboración de este trabajo de investigación, se ha respetado las normas internacionales de citas y referencias para las fuentes consultadas.

2) Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido falseados, ni duplicados, no copiados y por tanto los resultados que se presenten en la tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada.

3) La elaboración de los instrumentos de recolección de datos fueron elaborados y subsanados, tuvieron la opinión de experto de mi asesor docente de nuestra casa de estudio Dr. Walter Mendizabal Anticona y la aplicación de los cuestionarios fueron aplicados bajo la supervisión de mi asesor y auxiliares encuestadores.

4) Que, los instrumentos fueron validados por la técnica de Alfa de Cronbach otorgando fiabilidad a los resultados.

5) Que, acorde a los datos procesados bajo la técnica Rho Spearman dentro del programa SPSS 24, fueron procesados con el asesoramiento de experto en estadística (que fue presupuestados en el proyecto), la interpretación de resultados fue realizados por el presentante bajo la guía de mi asesor.

6) De identificarse la falta, asumo las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, sometiéndome a la normatividad vigente de mi Alma Mater y SUNEDU.

Lima, 9 de agosto del 2019.

ALEXANDER DANIEL ESPINAL LAVADO