



**Universidad
Norbert Wiener**

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

Escuela Académico Profesional de Derecho y Ciencia Política

Trabajo de Suficiencia Profesional

La posesión precaria frente al proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023. Caso: (Exp. N.º 04042-2021-0-3204-JR-CI-02).

Para optar el Título Profesional de Abogado

Presentado por Br: Cabrera Paucarmaita, Gilbert Jesus

Identificador ORCID del estudiante: 0000-0001-7951-2962

Asesor: Dra. Ramírez Peña, Isabel

Identificador ORCID del asesor: 0000-0003-3248-6837

Línea de investigación: Sociedad y transformación digital

Sub-Línea de investigación: Derecho civil, penal y administrativo

Lima-Perú

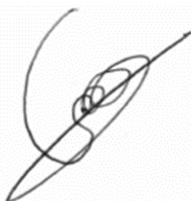
(2023)

| | | | |
|--|---|------------------------------------|--------------------------|
|  Universidad Norbert Wiener | DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN | | |
| | CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033 | VERSION: 01 REVISIÓN: 01 | FECHA: 08/11/2022 |

Yo, CABRERA PAUCARMAITA GILBERT JESUS egresada de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, declaro que el trabajo académico “LA POSESIÓN PRECARIA FRENTE AL PROCESO DE DESALOJO, EN EL JUZGADO CIVIL DE LA MOLINA Y CIENEGUILLA, 2023. CASO: (EXP. N.º 04042-2021-0-3204-JR-CI-02)” Asesorada por la docente: Dra. Isabel Ramírez Peña DNI: 02445464, ORCID: 0000-0003-3248-6837 tiene un índice de similitud de NUEVE (9%) con código verificable oid: 14912:242601732 en el reporte de originalidad del software Turnitin.

Así mismo:

1. Se ha mencionado todas las fuentes utilizadas, identificando correctamente las citas textuales o paráfrasis provenientes de otras fuentes.
2. No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquella señalada en el trabajo.
3. Se autoriza que el trabajo puede ser revisado en búsqueda de plagios.
4. El porcentaje señalado es el mismo que arrojó al momento de indexar, grabar o hacer el depósito en el turnitin de la universidad y,
5. Asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión en la información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas del reglamento vigente de la universidad.



Firma del estudiante
 Gilbert Jesus Cabrera
 Paucarmaita
 71599259



Firma del Docente
 Isabel Ramirez Peña
 02445464

Lima, 21 de julio de 2023

Índice de Contenido

| | |
|--|-----------|
| Índice de Contenido..... | 2 |
| Índice de tablas..... | 3 |
| Dedicatoria..... | 4 |
| Agradecimientos..... | 5 |
| Resumen..... | 6 |
| Abstract..... | 6 |
| I. Introducción..... | 7 |
| II. Presentación del caso jurídico..... | 8 |
| 2.1. Antecedentes..... | 8 |
| 2.2. Fundamento del tema elegido..... | 9 |
| 2.3. Aporte y desarrollo de la experiencia..... | 11 |
| 2.4. Presentación del reporte del caso jurídico..... | 12 |
| III. Discusión..... | 14 |
| IV. Conclusiones..... | 15 |
| Referencias bibliograficas..... | 15 |
| Anexo 1: Matriz de Categorización o Apriorística..... | 21 |
| Anexo 2: Resolución judicial o administrativa..... | 22 |
| Anexo 3: Declaratoria de originalidad del autor..... | 30 |
| Anexo 4: Reporte del Informe de similitud..... | 31 |

Índice de tablas

| | Pág. |
|------------------------------------|------|
| Tabla 1. Matriz Apriorística | 17 |
| Tabla 2. Resultados..... | 12 |
| Tabla 3. Resultados..... | 13 |
| Tabla 4. Resultados..... | 13 |

Dedicatoria

A mi mamá Consuelo, por su apoyo incondicional y amor infinito. Te amo con todo mi ser y solamente tengo gratitud por ayudarme a terminar esta carrera a pesar de las dificultades. Me enseñaste que, siguiendo los valores de honestidad, perseverancia, puntualidad y sobre todo respeto se puede llegar bien lejos.

Agradecimientos

A Dios por su bendición e incondicional apoyo en esta hermosa etapa universitaria. Gracias Dios por nunca soltar mi mano y ser mi mayor fuerza en los momentos difíciles; por brindarme la luz en mi camino y darme fortaleza en esta linda etapa.

A la Universidad Norbert Wiener por abrirme las puertas a la educación superior y poder cumplir mis sueños, por exigirme cada día para ser un buen profesional, asimismo a todos los miembros pertenecientes a esta, por haberme brindado su ayuda.

A la Decana Dra. Delia Muñoz Muñoz por motivar, incentivar e implementar nuevas alternativas de titulación. Igualmente, por su apoyo, dedicación y esfuerzo en la creación de este maravilloso curso, asimismo por haber brindado un alto rigor académico en este.

Al coordinador de la asignatura, el Dr. Jaime Agustín Sánchez Ortega por su apoyo constante y entusiasmo en el desarrollo del presente curso.

A mi asesora Dra. Isabel Ramírez Peña por su paciencia, dedicación y constante apoyo para la elaboración del trabajo de investigación jurídica. Sin su apoyo no hubiera podido culminar este proyecto. Sus enseñanzas las tendré siempre presente en mi carrera profesional.

A mis profesores, por su dedicación y enseñanzas en esta etapa universitaria, donde aprendí los conocimientos básicos para defender los derechos de las personas. Asimismo, por brindarme su apoyo y enseñarme mucho más de lo estipulado.

A mi mamá Consuelo y papá Gilberto, por su apoyo constante en mi objetivo de ser abogado, gracias a ellos me levante de cada caída y sin ellos no hubiera podido llegar a terminar esta meta. Ustedes son mi mayor motivación y admiración. Nunca olvidare todo lo que hicieron para que yo pueda estudiar.

A mi abuela Carmen, que está en el cielo por incitar a superarme y enseñarme la importancia del estudio. Abuelita siempre estarás conmigo y te agradezco de todo corazón por siempre apoyarme y aconsejarme.

"La posesión precaria frente al proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023"
Exp. N.º 04042-2021-0-3204-JR-CI-02

"The precarious possession in front of the eviction process, in the civil court of la Molina and Cieneguilla, 2023"
File N.º 04042-2021-0-3204-JR-CI-02

Línea de investigación: Sociedad y Transformación digital
Sub línea de investigación: Derecho Civil, penal y administrativo
Bach: Gilbert Jesus Cabrera Paucarmaita,
Correo: a2017100574@uwiener.edu.pe
Orcid: 0000-0001-7951-2962
Facultad Derecho y Ciencias Políticas
Universidad Norbert Wiener

Resumen

Introducción: La posesión precaria es una acción ilegítima, asimismo el desalojo permite la restitución de la propiedad. Tiene como: **Objetivo:** Analizar cómo impacta la posesión precaria en el proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023; y como: **Metodología:** Se utilizó el enfoque cualitativo aplicando método inductivo, explicativo y hermenéutico, con paradigma naturalista y nivel de diseño descriptivo y exploratorio empleando el estudio de caso y estudio fenomenológico, como: **Resultados:** Se ha identificado las categorías y se demostró la demora en el proceso siendo algunas veces el doble de lo que se espera. Por último, como: **Conclusión:** En este trabajo se analizó cómo impacta la posesión precaria en el proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023. Asimismo, lo más importante fue la literatura encontrada porque se evidencio que no viene ejecutándose de manera adecuada. Igualmente, lo que me ayudo fue el apoyo de bibliotecas públicas que contribuyo de manera gratuita el acceso a diversa información. Por otro lado, lo más difícil fue encontrar literatura actual puesto que la literatura encontrada estaba en diferentes idiomas como también la falta de recursos económicos para tener acceso a libros sobre mi investigación.

Palabras claves: Derecho a la propiedad, demanda de vivienda, propiedad privada, procedimiento legal, precariedad.

Abstract

Introduction: Precarious possession is an illegitimate action, and eviction allows the restitution of property. Its objective is to: Analyze how precarious possession impacts on the eviction process, in the civil court of La Molina and Cieneguilla, 2023; and as: **Methodology:** The qualitative approach was used applying inductive, explanatory and hermeneutic method, with naturalistic paradigm and level of descriptive and exploratory design using the case study and phenomenological study, such as: **Results:** The categories have been identified and the delay in the process was demonstrated being sometimes double what is expected. Finally, such as: **Conclusion:** This paper analyzed how precarious possession impacts the eviction process in the civil court of La Molina and Cieneguilla, 2023. Also, the most important thing was the found literature because it was evidenced that it is not being executed

properly. Likewise, what helped me was the support of public libraries that contributed free access to various information. On the other hand, the most difficult thing was to find current literature since the literature found was in different languages as well as the lack of economic resources to have access to books about my research.

Keywords: Right to property, demand for housing, private property, legal procedure, precarious.

I. Introducción

Para comenzar, en España, según Arnau (2022) la definición de precario no está regulada en su código civil, pero si tiene una amplia concepción en la jurisprudencia, pues el Tribunal supremo especifico que tiene tres supuestos: La posesión del precario que proviene de un contrato, la posesión ilegítima y posesión tolerada. Asimismo, en Valladolid, el investigador Cuadrado (2021) manifiesta que el impacto del COVID-19 genero un desastre en la economía familiar causando impagos en las rentas de alquileres lo que produjo un aumento en el año 2020, por lo que se adoptó disposiciones para favorecer a los inquilinos y ocupantes en desahucio. Asimismo, en Colombia, según Marín (2021) explica que el incumplimiento de liquidación de la renta acordado y la presencia de un contrato de arrendamiento son medios de prueba imprescindibles para probar e interponer una demanda para los casos de propiedades alquiladas.

Por otro lado, en Chile, la jurisprudencia define al precario como una situación de facto, que está al margen de un vínculo jurídico entre el propietario y el detentador. También, determinó que el juicio por precario tiene tres requisitos: primero que el demandado ocupe el bien, segundo que dicha ocupación sea sin contrato, tercero la mera tolerancia del dueño (Corte Suprema, 1976, citado en Selman, 2018). En México, Muñante (2017) indica que es un conflicto recurrente, que los tenedores precarios, con títulos fenecidos, se nieguen a restituir el bien, y aunque el procedimiento de desahucio, es sumarísimo, debido a los desatinos del sistema judicial, no es raudo.

Por otra parte, en Lima, según Morí y Vásquez (2022) el litigio de desalojo por precario busca la restitución a quien por justo título o norma pertenezca. Igualmente, Cajusol (2018) indica que, a pesar de los plazos breves del juicio de desalojo, suelen demorarse entre dos o más años, incluyendo en esto el proceso para la obtención de la orden de desalojo.

En la realidad problemática, el objetivo es brindar alternativas para no extender los plazos en el proceso puesto que se evidencia una demora en la vía judicial, siendo este un proceso sumarísimo, el cual no debería demorar en la práctica.

Como problema general de investigación se plantea ¿Cómo impacta la posesión precaria frente al proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023? como problemas específicos ([Ver anexo1](#)).

Con respecto al diagnóstico, la carga procesal ocurre porque tanto los asistentes judiciales como notificadores no cumplen con los plazos estipulados por ley dilatando el proceso, ante ello propongo primero que el notificador no comunique mediante notificaciones físicas y avise por casilla electrónica; y que el juez exija que

los asistentes judiciales y notificadores cumplan el plazo estipulado por ley bajo sanción. Asimismo, la importancia sobresale en la carga procesal del proceso porque este afecta a las partes demandantes puesto que las sentencias condenatorias terminan demorando más de lo pensado. Para la investigación según Arispe et al. (2020), se aplicó la justificación teórica, el cual genera un análisis sobre el conocimiento actual de las variables de la investigación, ante ello mi análisis se basa en diferentes repositorios institucionales, libros y revistas jurídicas.

Asimismo la justificación práctica, apoya a generar estrategias que ayuden a resolver el conflicto, el cual se sostiene en las diferente información encontrada que me ayudo a generar una mejor comprensión sobre mi problemática y finalmente la justificación metodológica que plantea estrategias para ocasionar un entendimiento legítimo, apoyándome en el enfoque cualitativo que me brinda la herramienta necesaria para realizar mi estudio, asimismo aplico el sistema APA y los parámetros señalados por la universidad, el cual me ayuda a obtener resultados objetivos basado en evidencia científica.

Como objetivo general se propone analizar el impacto de la posesión precaria en el proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, caso N.º 04042-2021-0-3204-JR-CI-02, 2023 y como objetivos específicos ([Ver anexo1](#)).

II. Presentación del caso jurídico

2.1. Antecedentes

Con relación a la esfera universal, Ecuador, según Valencia (2021) en su estudio para la adquisición de título de abogado empleo el método de análisis cualitativo y luego de una síntesis de interpretación crítica deduce como resultado que existen dos tipos de deportación - judicial y notarial, que se pueden encontrar en documentos públicos con diferentes consecuencias jurídicas al momento de solicitar la deportación. Concluye que el acta de desahucio notarial no está regulada como título de ejecución en el código civil, esto conlleva a todos los propietarios a iniciar nuevos procedimientos pese a ver finalizado la relación contractual, por lo que propone como reformar que se incluya el acta de desahucio como título de ejecución para así unificar la tramitación de desalojo.

Igualmente, en Argentina, Nicolás (2020), en su estudio de maestría en derecho adjetivo, empleo el método de estudio descriptivo-explicativo y el método paradigma cualitativo donde se realizó el análisis de jurisprudencia, normas, y doctrina. Explorando la convicción de fortalecer el juicio de desalojo utilizando la tutela anticipada en concordancia con el debido proceso y el derecho de los niños y adolescente. Teniendo como resultado el hallazgo de ausencia de la regulación del desahucio inmediato de la propiedad como tutela anticipada en el derecho adjetivo del país argentino. Llegando a la conclusión que la tutela anticipada corresponde al grupo de causas imperiosas, asimismo el autor agrega que debe considerar la situación del niño, adolescente y discapacitado cuando se emita una orden de desalojo, aportando un proyecto de ley que permita la implementación.

Igualmente, en España, Carrasco (2019) en su tesis de maestría, aplico como método el enfoque cualitativo, teniendo como finalidad estudiar las nuevas preferencias aplicas en un juicio de desahucio como las

variaciones que produjo la ley 1/2000 y si con la demanda de prescripción adquisitiva se puede suspender el proceso de desahucio. Teniendo como resultado que del caso estudiado con la jurisprudencia española se evidencio para ser dueño de una propiedad es importante la cierta convicción de ser tenedor de la propiedad, teniendo este supuesto y los hechos narrados del caso donde se explica que la propiedad pertenece a otra persona, queda demostrado la incompatibilidad con la prescripción adquisitiva. Llegando a la conclusión que la suspensión de desahucio por precario por presencia de prejudicialidad civil ocasiona un aumento en la carga procesal de los juzgados, de igual forma se evidencia que el tribunal supremo está ampliando el concepto de precario con incorporando a los okupas, y se evidencia que la ley en mención introdujo al procedimiento de desahucio autonomía y efectividad.

En el ámbito nacional, en Ucayali, Salvatierra (2020), en su estudio para obtener el título de abogado, empleo el método correlacional donde realizó una diferenciación entre las 2 formas de proceso de desalojo en Perú, por un lado, el proceso peculiar de desalojo con mediación Notarial, que se implementó el 2019, el otro es el proceso a través del Poder Judicial. Teniendo como resultado que este último según los datos conseguidos de las encuestas efectuadas demora en un promedio de dos o tres años, lo que trae consecuencias para el demandante. Concluyendo no utilizar el desalojo vía judicial porque muchos de ellos al demorarse conllevan en abandono y recomendó utilizar el desalojo vía notarial por ser más rápido y eficaz.

Asimismo, en Pimentel, Obiol (2020) en su tesis para obtener el título de abogado, empleo como enfoque el cualitativo, buscando ofrecer una alternativa de solución a la demora de los procesos de desalojo; dando como resultado de las encuestas realizadas en Lambayeque se evidencio una conformidad con lo establecido en considerar precario a toda persona que deba estipendio, una disconformidad en estimar en un proceso de desalojo solamente a los operadores judiciales especializados en materia civil habiendo una gran mayoría a favor de que los jueces de paz letrado conozcan los procesos. Por último, se concluye principalmente en la necesidad de plantear nuevas reformas legislativas para establecer a los juzgados de paz letrado en estos procesos.

Por otro lado, en Cajamarca, Araujo (2019) en su trabajo de estudio para la adquisición de título de abogado, empleando como método la investigación tipo básica, teniendo como diseño la propositiva y con enfoque cualitativo; sustentado en el análisis de carácter legal de la posesión precaria; dando como resultado que la posesión precaria tiene dos significados: Usurpación e ilegítima. Por último, concluye que la regulación del precario resulta ambigua ya que los tipos de posesión y la ad usucapionem resultarían similares por la propia legislación, por lo que tendrían los mismos efectos, ante ello planteo reformar el artículo 911° de la norma sustantiva donde se busca fundamentar la variación en la causa de tenencia para reglar el principio de continuidad de la posesión en el tiempo.

2.2. Fundamento del tema elegido

En la primera categoría sobre la teoría de la posesión precaria Varsi (2019) define la posesión precaria como una acción contraria al derecho, siendo ilegítima y de mala fe, asimismo expresa que se presenta en dos casos específicos: cuando no se tiene el título de propiedad o cuando fenece el título. Asimismo, Avendaño y Avendaño

(2017) explica que la precariedad está constituida por dos componentes principales: La transitoriedad y la ilegitimidad. Por otro lado, Solari (2001) define al precario como aquel que presenta defectos sustantivos o adjetivos; basado en el acto jurídico anulado por incapacidad de las partes, privación de un título o título nulo.

Con respecto a la primera subcategoría sobre la teoría de la Posesión sin título según Gaceta Jurídica S.A. (2020) explica que al aludir al poseedor precario nos referimos al usurpador sin título, esto debido a la carencia de un título legal como contractual. Por otro lado, Avendaño (1986) expresa que no solo comprende la ausencia del mismo sino también cualquier acto jurídico que valide la posesión. Por último, Messineo explica que, a pesar de la ausencia de un título, para el derecho sigue teniendo relevancia, pero considera que en el caso de un juicio la persona natural con un título tendrá una mejor ventaja que un poseedor sin título (1954, citado en Lama, 2008).

Con respecto a la segunda subcategoría sobre la teoría de título fenecido, Mejía (2017) refiere que será fenecido ya sea por cumplimiento de vigencia, por invalidez y por variación de los efectos de los actos existentes. Asimismo, Esquivel et al. (2013) explica que será aplicable cuando el título pierda validez, por lo que se trata de un caso de cambio de posesión legítima a ilegítima. Por otro lado, Del Risco (2016) a raíz del cuarto pleno casatorio indico que el fenecimiento del título no hace referencia única al título de tenencia sino también algún acto jurídico que faculte al demandado ejercer la posesión.

Con respecto a la segunda categoría sobre la teoría de Desalojo, Moreno (1951) explica que en esta no busca proteger a la propiedad misma, sino más bien la posesión, también indica que el desalojo es una acción posesoria y acción sumaria. Asimismo, Acosta et al. (2013) explica que el desalojo también llamado desahucio es un procedimiento sumarísimo que busca la restitución para el uso y goce de una propiedad en litigio. Por otro lado, Palacios (2002) expresa que este es tramitado por la vía sumarísima para presunciones reponedoras por lo tanto el dueño que demanda el desalojo por precario no hace más que reivindicar el inmueble de su pertenencia.

Con respecto a la primera subcategoría sobre la teoría de la acción posesoria, según Avendaño esta protege el derecho de tenencia (1988, citado en Salvador del Solar y Hernández, 1992). Por otro lado, Ortiz (2010) argumenta que este se otorga a quien tiene derecho a la tenencia del inmueble, teniendo como finalidad el debate de mejor derecho de posesión. Por último, Palacios (2005) define que la acción posesoria defiende el derecho de posesión o el mejor derecho de poseer; asimismo agrega que es necesario acreditar el derecho de posesión.

Con respecto a la segunda subcategoría sobre la teoría de la acción sumaria, Caponi menciona que, esta simplifica el proceso tanto para las partes como los magistrados (2008, citado en Pérez, 2017). Del mismo modo, Coronado (2023) expresa que al referirse a sumario representamos un proceso más comprensible, eficiente e idóneo con los actores; y menos difícil y pausado. Por otro lado, Tronson (2016) hace mención sobre algo similar, ya que lo sumario tiene como función la simplificación en la cognición y razonamiento necesario en la toma de decisiones; y en estructura basada en la simplicidad de procedimientos.

2.3. Aporte y desarrollo de la experiencia

En el presente trabajo se aplica el enfoque cualitativo según Streubert y Carpenter (1995) contribuye en documentar y describir la experiencia de los que enfrentaron el fenómeno. Por otro lado, las preguntas de investigación según Browne y Keeley (2018) permiten comenzar el análisis e interpretación del objeto de indagación. Igualmente, este estudio se basó en el análisis documental, el cual según Peña (2022) es un método de recolección de datos que provee los aportes imprescindibles para sustentar un estudio. Asimismo, al estudio de caso, Durán (2014) explica que busca abordar un acontecimiento de manera amplia, lo que permite una mayor comprensión. Asimismo, Yin (1989) dice que estudia un fenómeno actual en un entorno real.

De la misma forma, el estudio fenomenológico, el cual Manen explica que se centra en la experiencia vivida, enfocándose en realizar una explicación minuciosa sobre la misma (2014, citado en Castillo, 2021). Igualmente, Ciganbu y Hepworth (2016) explica que este ofrece puntos de vistas más concreto. Por otro lado, se aplicó el paradigma naturalista según Salamanca (2006) busca interpretar los fenómenos desde el ámbito subjetivo de la persona, asimismo este paradigma utiliza el método inductivo, el cual según Abreu (2014) busca las características generales que se manifiestan en las realidades para la elaboración de una proposición. De igual manera se aplica la metodología hermenéutica, donde Palmer expresan que tiene como objetivo, el análisis de la comprensión e interpretación (1969, citado en Quintana y Hermida, 2019). Además, se aplicó la metodología explicativa, que según Hernández et al. (2014) están destinados a contestar el origen de un fenómeno, como se presenta y su relación entre variables.

Por otra parte, los niveles de metodología aplicados son descriptivo, el cual según Conejero (2020) aportan una explicación al objeto de estudio y exploratorio, el cual Ramos (2020) explica que son aplicados a fenómenos desconocidos y se tiene interés por examinar sus características. Por otra parte, se aplica la triangulación, el cual Benavides y Gómez (2005) definen que el referido método es herramienta de diversos estudios. Asimismo, Patton (2002) explica que este ofrece complejidad y permite brindar variables más congruentes. En cuanto a este caso, se realiza se realiza una comparación de la diversa información lo cual brindan las fortalezas o debilidades del objeto de estudio.

La investigación se realizó en tres fases; en la primera fase, inicio con la investigación empírica, posteriormente se realizó la elaboración de la matriz apriorística. Por otro lado, como segunda fase se realizó la triangulación en donde se corrobora la posición de cada autor, para contrastar la indagación. Finalmente, como tercera fase, se realizó las conclusiones con la información recogida. Por otra parte, hubo problemas en la búsqueda de información en el ámbito extranjero, este problema es debido a las diferentes interpretaciones de cada país y los diferentes idiomas. Por ello, de la información encontrada se inició la búsqueda de la definición del objeto de estudio para encontrar una debida interpretación sobre la problemática.

La presente investigación se enfoca en un proceso de desalojo por causal de posesión precaria, siendo interpuesta por Jorge Dionisio Galicia Sánchez contra Renzo Guino Chávez Flores, con el objetivo de desocupar el inmueble que se encuentra ubicado en los aires – segundo piso – alegando que los mismos están ocupando el

predio sin su consentimiento. Finalmente, en el trabajo de investigación se cumple con los parámetros señalados en el Reglamento de Ética de la Universidad Norbert Wiener, igualmente respetando la autoría de cada autor citándolo y referenciándolo aplicando el sistema APA, séptima edición, el cual según American Psychological Association (2019) ofrece estándares para presentar una investigación respetando la autoría del inventor que exponemos en nuestra investigación. Asimismo, se evita cometer el plagio, el cual según Wager (2011) trae consecuencias a la veracidad y reputación del autor sino se evita.

2.4. Presentación del reporte del caso jurídico

| |
|--|
| Categoría 1: Posesión Precaria |
| Categoría 2: Desalojo |
| Problema general: ¿Como impacta la posesión precaria frente al proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023? |
| Objetivo general: Analizar cómo impacta la posesión precaria en el proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023 |

Con relación al análisis documental se tiene el análisis jurídico en relación al siguiente expediente:

Caso: Expediente N° 04042-2021-0-3204-JR-CI-02. Demandante: Jorge Dionicio Galicia Sanchez. Demandado: Renzo Guino Chavez Flores. Materia: Desalojo por ocupante precario.

Este fue llevado por el segundo juzgado civil de la Molina y Cieneguilla. El demandante Jorge Dionicio Galicia Sanchez interpone demanda de desalojo por ocupante precario contra Renzo Guino Chavez Flores pidiendo la restitución de su propiedad ubicado en los aires – segundo piso – alegando que está siendo ocupada sin su consentimiento. De lo expuesto, debemos señalar que en este proceso se está debatiendo quien tiene mejor derecho de posesión, asimismo se debe analizar si el demandado incurre en las causales estipuladas en el artículo 911° del Código Civil, las cuales son título fenecido o posesión sin título siendo la precariedad imprescindible para la obtención del desalojo.

En cuanto al demandado debemos expresar que absolvió la demanda solicitando la nulidad del acto de notificación, alegando que se notificó en una dirección diferente, de igual manera interpone denuncia civil contra Zarela Janet Torres Vela, puesto tiene posesión del inmueble y firmo un contrato de arrendamiento con ella. Igualmente, se declara infundada la nulidad de notificación expresando que fue notificado en la dirección expresada en la demanda, puesto que no fue devuelta la cedula de notificación como está estipulado en la norma. Igualmente se declaró la denuncia civil improcedente, ya que la señora Zarela Janet Torres Vela es copropietaria del inmueble, declarándose rebelde al demandado por no haber contestado de acuerdo a ley.

A lo expresado el demandado no interpuso ningún medio de defensa para desvirtuar lo expresado en el tribunal y de acuerdo a la carta notarial enviado por la copropietaria el vínculo contractual que tenían había caducado, por lo que el demandado no tenía posesión legitima del inmueble, asimismo la expulsión del inmueble

fue debido a la realización de mejoras sin el consentimiento de la copropietaria. Siendo la carta notarial un medio probatorio fundamental para demostrar la precariedad del demandado, puesto que demuestra la usurpación de la propiedad por parte del demandado.

Categoría 1: Posesión Precaria

Primer objetivo específico

¿Cómo impacta la posesión sin título en el proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023?

Asimismo, de la literatura encontrada podemos decir que la precariedad es una acción ilegítima que se acredita con dos supuestos: El fenecimiento de un título o que no se tenga el título de propiedad. De lo dicho se evidencia una carencia del vínculo contractual que sustente la posesión del demandado, el cual demuestra la precariedad del demandado.

Por otro lado, debo reiterar que la señora Zarela Janet Torres Vela es copropietaria del inmueble materia de Litis, puesto que fue evidenciado mediante Partida Registral 12050751 debidamente inscrito, el cual demuestra su derecho de posesión, sumado a ello la carta notarial enviada por la copropietaria y el estado de rebeldía del demandado; esto faculta al magistrado aplicar el desalojo, el cual protege la posesión misma, en un proceso rápido que restituya el uso y goce del propietario

Igualmente, de acuerdo a la información encontrada algunos investigadores internacionales y nacionales consideran la posibilidad de suspender el proceso por prescripción adquisitiva, esta consideración resulta inviable, ya que no está regulado en el país y en el presente caso, el contrato de arrendamiento fue celebrado el 31 de octubre del 2020 y fue disuelto mediante carta notarial el 06 de septiembre de 2021 teniendo posesión legítima solamente 10 meses y 6 días no cumpliendo con el plazo establecido y requisitos señalados en el código civil.

Categoría 1: Posesión Precaria

Segundo objetivo específico

¿Cómo impacta el título fenecido en el proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023?

Por otro lado, puesto que su vínculo contractual había terminado y por lo tanto concordando por lo emitido por la sala está incurriendo en causal de título fenecido. Igualmente, debemos señalar que los documentos presentados por el demandado no tienen validez legal puesto que ha sido declarado rebelde, por lo que la sala toma en consideración y aplica el artículo 461° del código Procesal Civil para declarar fundada la demanda, puesto que además de estar rebelde el demandado no asistió a la audiencia citada.

Asimismo, debo declarar que el presente caso tuvo una duración de 11 meses y 12 días desde la presentación de la demanda hasta el fallo de la sentencia, lo que evidencia una demora en el proceso teniendo en cuenta que este es un proceso sumario, el cual ofrece una simplificación en su tramitación y no debería demorar en la práctica.

Al mismo tiempo, la vía más viable es el desalojo notarial, ya que de acuerdo a los antecedentes encontrados en la presente investigación es mucho más ágil y rápido. Teniendo como base que tiene pocos requisitos, en comparación a la vía judicial donde el proceso es mucho más lento, muchas veces debido al incumplimiento de los plazos, lo que en muchas ocasiones una demora prolongada que puede durar años y en otros casos el abandono del proceso.

III. Discusión

Para empezar, el objetivo general de esta investigación es analizar cómo impacta la posesión precaria en el proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023, el cual según Varsi (2019) aludida a la categoría denominada posesión precaria manifiesta que es una acción contraria al derecho, que tiene repercusión en la segunda categoría llamada desalojo respaldada en la teoría de Acosta et al. (2013) por cuanto explica que el desalojo busca la restitución de una propiedad en litigio lo que evidencia que el presente caso cumple con el objetivo propuesto dando como resultado que la precariedad evidencia ser un favor determinante para la obtención del desalojo, asimismo se demostró una demora del proceso, puesto que el caso del presente análisis tuvo una duración de 11 meses y 12 días desde la presentación de la demanda hasta el fallo de la sentencia

Por otro lado, el primer objetivo específico es analizar cómo impacta la posesión sin título en el proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023, en correlación a la primera categoría posesión precaria y en particular a la primera subcategoría posesión sin título; la teoría de Gaceta Jurídica S.A. (2020), indica que al aludir al poseedor precario nos referimos al usurpador sin título, lo que se demuestra con lo determinado en el caso de estudio puesto que el demandado Renzo Guino Chávez Flores carecía de un título o contrato que valide su posesión como arrendatario.

Asimismo, se relaciona con la posición de Avendaño (1986) que expresa que no solo comprende la ausencia del mismo sino también la presencia de un título nulo y la posición de Messineo el cual explica que la persona natural con un título tendrá una mejor ventaja que un poseedor sin título. (1954, citado en Lama, 2008). Por lo mencionado, podemos decir que lo analizado en la presente investigación cumple idóneamente con lo expresado con el objetivo propuesto dando como resultado que la posesión sin título es indispensable para aplicar el desalojo puesto que es un requisito para atribuir la precariedad, también en el presente caso se probó que el demandado carecía de un medio probatorio para acreditar su posesión.

Igualmente, en el segundo objetivo de esta investigación es analizar cómo impacta el título fenecido en el proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023, en correlación a la primera categoría posesión precaria y en particular a la segunda subcategoría título fenecido; la teoría de Mejía (2017) expresa que será fenecido por cumplimiento de vigencia, por invalidez y por variación de los efectos de los actos existentes lo que se demuestra con lo descrito en el caso de estudio porque el contrato de arrendamiento había sido resuelto antes de la demanda, ya que el demandado realizó mejoras en el inmueble sin autorización del arrendador, por lo que por carta notarial se solicitó la entrega de llaves y desocupación del inmueble.

Igualmente, se relaciona con la posición de Esquivel et al. (2013) porque se trata de un caso de cambio de posesión legítima a ilegítima; y la posición de Del Risco (2016), el cual menciona que será fenecido cualquier acto jurídico que faculte al demandado ejercer la posesión. Por lo indicado cumple adecuadamente lo analizado en el objeto de estudio e impacta en el desalojo dando como resultado que el título fenecido es un favor determinante para aplicar el desalojo, asimismo se demostró la precariedad puesto que el vínculo contractual aludido por el demandado había vencido, por lo que había incurrido en fenecimiento sin título.

IV. Conclusiones

Primero: En este trabajo se analizó cómo impacta la posesión precaria en el proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023. Determinando que hubo impacto de posesión precaria en el desalojo basados en la teoría de Varsi (2019) que define la precariedad como una acción contraria al derecho; y la posición de Solari (2001), el cual define al precario como aquel que presenta defectos sustantivos o adjetivos; lo que permitió corroborar la pregunta general; por lo que sugerimos nuevos métodos de celeridad en la vía judicial.

Segundo: En el presente estudio se analizó cómo impacta la posesión sin título en el proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023. Determinando que hubo impacto de la posesión sin título en el desalojo basados en la teoría de Gaceta Jurídica S.A. (2020), el cual explica que al aludir al poseedor precario nos referimos al usurpador sin título; y la posición de Avendaño (1986), el cual define que comprende también la presencia de un título nulo; lo que permitió corroborar el primer objetivo específico; por lo que sugerimos la comunidad científica brindar mayores estudios sobre esta investigación.

Tercero: En el trabajo se analizó cómo impacta el título fenecido en el proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023. Determinando que hubo impacto del título fenecido en el desalojo basado en la teoría de Mejía (2017) que refiere será fenecido ya sea por cumplimiento de vigencia, por invalidez y por variación de los efectos de los actos existentes; y la posición de Del Risco (2016) el cual explica que será fenecido cualquier acto jurídico que faculte al demandado ejercer la posesión; lo que ha permitido corroborar el segundo objetivo específico; por lo que sugerimos emplear el desalojo notarial siendo más rápido y aplicable en este.

Finalmente, en este trabajo lo más importante fue la literatura encontrada porque se evidenció que no viene ejecutándose este proceso de manera adecuada. Igualmente, lo que más me ayudó fue el apoyo de bibliotecas públicas que contribuyó de manera gratuita el acceso a diversa información sobre la problemática. Por otro lado, lo más difícil fue encontrar literatura puesto que la literatura encontrada estaba en diferentes idiomas como también la falta de recursos económicos para tener acceso a diversos libros y revistas sobre mi investigación más actuales, asimismo la falta de datos respecto a mis subcategorías como también la falta de datos más recientes sobre mi trabajo de estudio de acceso gratuito y el acceso a datos más fidedignos.

Referencias bibliográficas

Abreu, J. (2014). El Método de la investigación. *Daena: International Journal of Good Conscience*, 9(3), pp. 195-

204. [http://www.spentamexico.org/v9-n3/A17.9\(3\)195-204.pdf](http://www.spentamexico.org/v9-n3/A17.9(3)195-204.pdf)

- Acosta, C., Lopéz, J., Melgar, K., Morales, S., y Torres, D. (2013). *Diccionario Procesal Civil*. Fondo editorial de Gaceta Jurídica S.A.
- Araujo, H. (2019). *Naturaleza de la posesión precaria en el derecho civil peruano [Tesis de maestría, Universidad Nacional de Cajamarca]*. Repositorio digital de la Universidad Nacional de Cajamarca. <https://repositorio.unc.edu.pe/handle/20.500.14074/2780>
- Arispe, C., Yangali, J., Guerrero, M., Lozada de Bonilla, O., Acuña, L., y Arellano, C. (2020). *La Investigación Científica*. Fondo Editorial de la Universidad Internacional del Ecuador. <https://repositorio.uide.edu.ec/handle/37000/4310>
- Arnau, F. (2022). Desahucio por precario y atribución de las vivienda en las crisis familiares. *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, 17, pp. 642-689. <https://roderic.uv.es/handle/10550/84502>
- Avendaño, J., y Avendaño, F. (2017). *Derechos Reales*. Fondo Editorial de la Universidad Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/170673>
- Avendaño, J. (1986). La Posesión ilegítima o precaria. *Themis: Revista de Derecho*, 4, pp. 59-63. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10611>
- Association, A. P. (2019). *Publication Manual of the American Psychological Association*. APA Publications and Communications Board Task Force on Journal Article Reporting Standards.
- Benavides, M., y Gómez, C. (2005). Métodos en investigación cualitativa: triangulación. *Revista Colombiana de Psiquiatría*, 34(1). http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0034-74502005000100008
- Browne, N., y Keeley, S. (2018). *Asking the Right Questions: A Guide to Critical Thinking*. Pearson.
- Cajusol, N. (2018). *Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento [Tesis para optar el título de abogado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]*. Repositorio digital de la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. <http://tesis.usat.edu.pe/xmlui/handle/20.500.12423/1558>
- Carrasco, S. (2019). *La prescripción adquisitiva de dominio como escudo de los precaristas [Tesis para optar el título de abogado, Universidad de Alcalá]*. Repositorio digital de la Universidad de Alcalá. <https://ebuah.uah.es/dspace/handle/10017/39168>

- Castillo, N. (2021). Fenomenología como método de investigación cualitativa: preguntas desde la práctica investigativa. *Revista Latinoamericana de Metodología de la Investigación Social*, 20(10), pp. 7-18. http://www.relmis.com.ar/ojs/index.php/relmis/article/view/fenomenologia_como_metodo
- Cibangu , S., y Hepworth, M. (2016). The uses of phenomenology and phenomenography: A critical review. *Library and Information Science Research*, 38(2). pp. 148-160.
- Conejero S. , J. C. (2020). Una aproximación a la investigación cualitativa. *Neumología Pedriatica*, 15(1), pp. 242-244. <https://doi.org/10.51451/np.v15i1.57>
- Coronado , L. (2023). Aplicación de tutela sumaria en procesos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento. *Yachaq: Revista de Derecho*, 14, 69-77. <https://revistas.unsaac.edu.pe/index.php/ry/article/view/1061>
- Cuadrado, P. (2021). *Instrumentos procesales para la expulsión de "okupas" de inmuebles [Tesis para optar el grado en derecho*, Universidad de Valladolid]. Repositorio digital de la Universidad de Valladolid. <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/48004>
- Del Risco, L. (2016). El desalojo por ocupación precaria a la luz del cuarto pleno casatorio. *Ius et Veritas*, 24(53), pp. 132-142. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16540>
- Durán, M. (2014). El estudio de caso en la investigación cualitativa. *Revista nacional de administración*, 3(1), pp. 121-134. <https://doi.org/10.22458/rna.v3i1.477>
- Esquivel, J., García, D., Geldres, R., Navarrete, J., Pasco, A., Roca, O., . . . Torres, M. (2013). *Diccionario Civil*. Fondo Editorial de Gaceta Jurídica S.A.
- Gaceta Jurídica S.A. (2020). *Código Civil Comentado*. Fondo Editorial de Gaceta Jurídica S.A.
- Hernández , R., Fernández , Ç., y Baptista, M. (2014). *Metodología de la Investigación*. McGrawHill Education.
- Lama More , H. E. (2008). El título posesorio en el Derecho Civil Peruano. *Revista Oficial del Poder Judicial*, 3(3), pp. 139-158. <https://doi.org/10.35292/ropj.v3i3.120>
- Marín, A. (2021). *El proceso de restitución de inmueble arrendado en Colombia: Vulneración a la Vivienda Digna [Tesis para optar el grado en derecho*, Universidad de los Andes]. Repositorio digital de la Universidad de los Andes. <https://repositorio.uniandes.edu.co/handle/1992/55124?show=full>

- Mejía, C. (2017). La posesión en virtud de un título manifiestamente nulo ¿Debe ser considerada como posesión precaria? *Lumen: Revista de la Facultad de Derecho*, 13, 37-53.
<https://doi.org/10.33539/lumen.2017.v13.570>
- Moreno, M. (1951). *El Precario*. Fondo editorial de Bosh.
- Morí, L., y Vásquez, W. (2022). *El título que determina su protección legal y el derecho de posesión frente a la demanda de desalojo por ocupante precario (Casación-N° 1355-2015-Ica) [Tesis para optar el título de abogado, Universidad Científica del Perú]*. Repositorio digital de la Universidad Científica del Perú.
<http://repositorio.ucp.edu.pe/handle/UCP/1826>
- Muñante, J. (2017). Proceso de desalojo por ocupación precaria a luz de la jurisprudencia. *Revista Jurídica del Instituto Peruano de Estudios Forenses*, 76.
<http://www.librejur.info/index.php/revistajuridica/article/view/29>
- Nicolás, F. (2020). *El juicio de desalojo y la tutela anticipada. Su proyección en la Ley N° 3.660 de locaciones urbanas de provincia de Rioja [Tesis de maestría, Universidad Nacional de Rioja]*. Repositorio digital de la Universidad de Rioja. <https://revistaelectronica.unlar.edu.ar/index.php/amdpp/article/view/578/514>
- Obiol, E. (2020). *El ex arrendatario con contrato vencido y el desalojo por posesión precaria. Análisis y propuesta para establecer la competencia de los jueces de paz letrado [Tesis para optar el título de abogado, Universidad San Martín de Porres]*. Repositorio digital de la Universidad San Martín de Porres.
<https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/7011>
- Ortiz, I. (2010). *El derecho de propiedad y la posesión informal*. Fondo editorial de la Universidad Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Palacios, E. (2002). La pretensión reivindicatoria: las dos caras de la moneda. *Ius et Veritas*, 12(24), pp. 83-92.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16172>
- Palacios, E. (2005). Los Interdictos. *Docentia et Investigatio*, 7(2), pp. 59-67.
<https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/10397>
- Patton, M. (2002). *Qualitative research and evaluation methods*. Thousand Oaks.
- Peña, T. (2022). Etapas del análisis de la información documental. *Revista Interamericana de Bibliotecología*, 45(3), pp. 1-7. <https://doi.org/10.17533/udea.rib.v45n3e340545>

- Pérez, Á. (2017). Tutela sumaria de derechos en el proceso civil: Misión y visión en latinoamerica. *Revista chilena de derecho privado*, 28. <http://dx.doi.org/10.4067/s0718-80722017000100137>
- Quintana , L., y Hermida , J. (2019). La hermenéutica como método de interpretación de textos en la investigación psicoanalítica. *Revista de Psicología y Ciencias Afines*, 16(2), pp. 75-77. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7217578>
- Ramos, C. (2020). Los alcances de una investigación. *CienciAmérica: Revista de divulgación científica de la Universidad Tecnológica Indoamérica*, 9(3), pp. 1-6. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7746475>
- Salamanca , A. (2006). La investigación cualitativa en las ciencias de la salud. *Nure: Revista Científica de enfermería*, 24. <https://www.nureinvestigacion.es/OJS/index.php/nure/article/view/288>
- Salvador del Solar , L., y Hernández, J. (1992). Fundamentos de la protección interdictal. *Ius et Veritas*, 3(4), pp. 38-43. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15327>
- Salvatierra, M., y Odicio del Aguilla, O. (2020). *El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial acelera el desalojo de arrendatarios en la provincia de coronel portillo, año 2019 [Tesis para optar el título de abogado*, Universidad Nacional de Ucayali]. Repositorio institucional de la Universidad Nacional de Ucayali. <http://repositorio.unu.edu.pe/handle/UNU/4573?show=full>
- Selman, A. (2018). Algunas consideraciones sobre el precario y la naturaleza jurídica del precarista. *Ius et Praxis*, 24(2). <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-00122018000200341>
- Solari, P. (2001). El desalojo por ocupación precaria: Nuevos criterios resolutive de la Corte Suprema de Justicia del Perú. *Advocatus*, 4, pp. 335-341. <https://doi.org/10.26439/advocatus2001.n004.2298>
- Streubert, H., y Dona Carpenter. (1995). *Qualitative Research in Nursing. Advancing the Humanistic Imperative*. Lippincott Company.
- Tronson, B. (2016). Towards Proportionality -The 'quick, Cheap and Just Balance in Civil Litigation. In *Colin Picker, Guy Seidman*, 48, pp. 183-202.
- Valencia, F. (2021). *El procedimiento de desalojo por incumplimiento del desahucio notarial en el Ecuador [Tesis para optar el título de abogado*, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio digital de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/17506>
- Varsi, E. (2019). *Tratado de Derechos Reales: Posesión y Propiedad*. Fondo editorial de la Universidad de Lima.

Yin, R. (1989). *Case Study Research: design and Methods, Applied social research Methods Series*. Newbury Park CA: Sage.

Wager, E. (2011). How should editors respond to plagiarism? *COPE Discussion Document*.

<https://doi.org/10.24318/EHhRmBWV>

Tabla N. ° 1

Anexo 1: Matriz de Categorización o Apriorística

Título: "La posesión precaria frente al proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023"

| Problema de investigación | Preguntas de investigación | Objetivos generales | Objetivo específico | Categorías | Sub categorías/ Dominios | Metodología |
|--|--|--|--|--|---|---|
| La posesión precaria frente al proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023 | ¿Como impacta la posesión precaria frente al proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023? | Analizar cómo impacta la posesión precaria en el proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023 | Analizar cómo impacta la posesión sin título en el proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023 | Categoría I: Posesión precaria | Sub-Categoría I: Posesión sin título Título fenecido | Enfoque de la investigación: Enfoque cualitativo Paradigma: Naturalista Método: Inductivo, hermenéutico, explicativo Nivel Exploratorio - Descriptivo |
| | ¿Cómo impacta la posesión sin título en el proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023? ¿Cómo impacta el título fenecido en el proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023? | | Analizar cómo impacta el título fenecido en el proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023 | Categoría II: Desalojo | Sub-Categoría I: Acción posesoria Acción sumaria | Diseño: Estudio de caso, Estudio Fenomenológico Técnica: Análisis documental basado en expediente Instrumento: Guía documental Escenario de estudio: La Molina y Cieneguilla |

Fuente: Elaboración propia (2023)

Anexo 2: Resolución judicial o administrativa



PODER JUDICIAL DEL PERÚ
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE LA MOLINA Y CIENEGUILLA



EXPEDIENTE : 04042-2021-0-3204-JR-CI-02
MATERIA : DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA
JUEZ : NILTON A. LOPEZ CAMPOS
ESPECIALISTA : IVAN OSORIO MATEO
DEMANDANTE : JORGE DIONICIO GALICIA SANCHEZ
DEMANDADO : RENZO GUINO CHAVEZ FLORES

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO: OCHO

La Molina, trece de octubre

Del dos mil veintidós.-

Traídos para sentenciar en la fecha debido a las recargadas labores del Juzgado, que tiene personal vulnerable; **Y, CONSIDERANDO;**

I.- PARTE EXPOSITIVA.-

A.- Argumentos de la demanda interpuesta por don Jorge Dionicio Galicia Sánchez .-

Mediante escrito presentado con fecha **4 de Noviembre del 2021** don Jorge Dionicio Galicia Sánchez interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Renzo Guino Chávez Flores a fin de que cumpla con desalojar el inmueble ubicado en Unidad Inmobiliaria independizado No. 03, Local Comercial segundo piso, calle Los Agroquímicos, Ex Calle 1, No. 130-134, Mz. B-1, Lote 17, Urbanización Parcelación Rústica El Sol, Las Acacias, distrito de la Molina, Lima, con un área ocupada de 230 m2, inscrita en la Partida No. 12050751 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Los principales argumentos de su demanda son:

a.- Que, el demandante tiene la condición de copropietario de la inmueble antes mencionado.

b.- Que, el emplazado Renzo Guino Chávez Flores viene ocupando el segundo piso del inmueble de mi propiedad en un área de 230. 00 m2, sin su consentimiento, ni autorización desde setiembre del 2020, hasta la actualidad.

c.- Que, le ha remitido diversas cartas notariales al demandado para que desocupe el predio de su propiedad, y el emplazado no ha contestado las cartas notariales y es renuente a entregar el inmueble.

d.- Que, el emplazado esta ocasionando perjuicios económicos al recurrente por la ocupación injustificada del bien, ya que no obtiene ingresos económicos del usufructo.

e.- Que, habiendo agotado todos los medios extrajudiciales el emplazado se niega a desocupar el bien objeto de litis por tales razones solicita que el órgano judicial ordene la desocupación, con costas y costos.

B.- Trámite del proceso.-

-Mediante resolución número 1 de fecha 26 de noviembre del 2021, se admite la demanda en la vía sumarísima.

-La resolución número 3 de fecha 4 de Abril del 2022, se declara la rebeldía del demandado Renzo Guino Chávez Flores y cita a audiencia única.

-De fojas 108 a 111 corre el acta de audiencia única que declara saneado el proceso, fija puntos controvertidos y se admiten medios probatorios.

-La resolución número 6 de fecha 19 de noviembre del 2022, dispone dejar los autos en despacho para **sentenciar**.

II.- PARTE CONSIDERATIVA.-

Primero.- El artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil dispone que 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. Mediante este derecho cualquier persona puede participar en un proceso judicial ejerciendo derecho de acción o de contradicción, con el fin de defender un derecho y obtener un pronunciamiento conforme a ley.-

Segundo.- En todo proceso el **derecho a probar** tiene por finalidad producir en el Juzgador el convencimiento sobre la existencia o no de los hechos afirmados por las partes. Así, el artículo 188° del Código Procesal Civil dispone: “Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones”.

Tercero.- Otro principio de carácter constitucional es la **motivación** de las resoluciones judiciales, conforme lo establece el artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado, en tal sentido, entre lo razonado y lo resuelto debe cumplirse con el principio de congruencia, a fin de no incurrir en contradicciones. Esta motivación no sólo debe contener una narración de lo acontecido dentro del proceso, sino también la formulación de un razonamiento lógico y justificado que lleve al Juzgador a emitir pronunciamiento, sobre la base de los hechos expuestos, las pruebas aportadas y la valoración jurídica de éstas. En la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión. La motivación además debe ser clara y precisa, con expresa mención de los fundamentos de hecho y de derecho, tal como lo establecen los incisos 3 y 4 del artículo 122° del Código Procesal Civil.

Cuarto.- En la Audiencia Unica de fecha **21 de julio del 2022**, que corre de fojas 108 a 111, se han fijado los siguientes puntos controvertidos:

“Determinar si el demandado RENZO GUINO CHAVEZ FLORES tiene la calidad de ocupante precario del inmueble denominado Unidad Inmobiliaria No. 03, (local), segundo piso, con frente a la calle Los Agroquímicos (Ex Calle 1), No. 130-134, manzana B-1, Lote 17, de la Urbanización Parcelación Rústica Sol, distrito de la Molina, Lima, con un área de 260 m2, inscrita en la partida 12050751 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.”

Quinto.- Marco jurídico de la posesión precaria.-

La parte demandante, señala que el demandado Renzo Guino Chávez Flores posee el inmueble sub litis en calidad de **poseedor precario**. En este sentido, debemos saber lo que significa la **posesión precaria**. Al respecto, el Código Civil, dispone:

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

Ahora bien, a nivel jurisprudencial, tenemos la **Casación 4350 - 2010 Lima**, de fecha 12 de diciembre del 2011, que sobre la posesión precaria señala:

*“(…) **Quinto**, reiteradas ejecutorias emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la república han establecido que la posesión precaria es la que se ejerce de facto o de forma clandestina, sin contar con título que justifique la posesión, entendiéndose como tal a la ausencia absoluta de cualquier*

circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante¹. (Subrayado es nuestro)

Sexto.- Por otro lado, el **IV Pleno Casatorio Civil** contenido en la citada **Sentencia Casatoria No. 2195-2011 - UCAYALI**, de fecha 13 de agosto del 2012, también ha establecido doctrina jurisprudencial vinculante, respecto a cómo debe ser la correcta interpretación del artículo 911° del Código Civil. Así, en los **precedentes 1, 2 y 3** del literal b) de su **“fallo”** ha establecido lo siguiente:

“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 de 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.....”**

Sétimo.- Por otro lado, la **Casación No. 389-2016-Ica**, de fecha 8 de noviembre del 2016, en su segundo considerando señala lo siguiente:

“Segundo.- (...)en un proceso de desalojo por ocupación precaria, la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de litis por carecer de título o porque el que tenía ha fenecido, en consecuencia, **el accionante debe acreditar ser propietario** o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586° del Código Procesal Civil; y por su lado, **la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión** que ejerce sobre el bien materia de controversia....” **(Negrita es nuestra)**

¹ **Casación 4350 – 2010 Lima**, de fecha 12 de diciembre del 2011.

Octavo.- De lo expuesto hasta aquí, podemos advertir que la **precariedad** en el uso de un inmueble no se determina únicamente por la **carencia de un título de propiedad** o de un contrato de arrendamiento, sino que también se presenta ante la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante. Esto significa que si existe algún elemento que justifique la posesión, ésta tendrá la calidad de título y con ello se desvirtuará toda calificación de precariedad en el poseedor.

Noveno: En base al marco normativo y jurisprudencial antes señalado podemos establecer que para que proceda la acción de desalojo por ocupación precaria **se requiere:**

- i) La existencia de un poseedor precario que es aquel que ocupa un bien ilegalmente **sin título alguno** o porque el título que tenía para poseer legítimamente ha fenecido por conclusión del plazo o por otras formas como son: anulabilidad, nulidad, **resolución**, rescisión del contrato, etc; y
- ii) Que, quien demanda **tenga derecho a la posesión real a título de propietario**, arrendador, administrador o cualquier otro que le de derecho a poseer.

Décimo.- En nuestro caso, el demandante afirma ser copropietario del inmueble sub litis, por lo tanto, le corresponderá acreditar dos hechos medulares:

- a) Acreditar su calidad de copropietario del bien materia de desalojo o restitución; y
- b) Acreditar que el demandado lo detenta el bien sin título que permita advertir la legitimidad de su posesión.

Décimo primero.- Sobre la titularidad de la propiedad de la parte demandante.-

El demandante Jorge Dionicio Galicia Sánchez acredita fehacientemente su derecho de propiedad, al ser copropietario del inmueble sub litis, conforme se corrobora con la copia literal de la Partida Electrónica No. 12050751, de fojas 4 a 12, donde se consigna que el demandante y su cónyuge Zarela Janet Torres Vela **independizaron** el inmueble denominado ahora Unidad Inmobiliaria No. 03 (Local) **Segundo Piso**, Lote 17, Manzana B-1 con frente a la Calle Los Agroquímicos No. 130-134 (Ex Calle 1), Urbanización Parcelación Rústica Sol, distrito de la Molina, con un área de 260.71 m². Es decir, el demandante y su cónyuge son en la actualidad los titulares registrales del inmueble sub litis. Antes de dicha independización, el demandante aparece **adquiriendo** la propiedad del inmueble matriz (donde se levantó el segundo piso, que hoy es materia de desalojo) mediante escritura

pública de fecha 14 de noviembre del 1989, que corre de fojas 115 a 122, donde se lo consigna como soltero.

Décimo segundo.- Ahora bien, el título de propiedad presentado por el demandante, es un título de fecha cierta, ya que se encuentra debidamente inscrito en los registros públicos, por ende es un título válido que acredita suficientemente su derecho de propiedad, y lo legitima a exigir la entrega de la posesión del inmueble sub litis, conforme a lo dispuesto por el artículo 923° del Código Civil, norma que dispone que la propiedad es el poder jurídico que nos permite reivindicar un bien.

Décimo tercero.- En lo concerniente al título que justifique o legitime la posesión del demandado.

Al respecto, el demandado justifica su posesión alegando que lo ocupa en calidad de **arrendatario**, indicando que doña Zarela Janet Torres Vela, esposa del demandante, le arrendó el inmueble, tal y conforme lo señala en la carta notarial de fecha 10 de setiembre del 2021, de fojas 62 a 63, donde señala que doña Zarela le entregó la posesión del inmueble y las llaves, en virtud a un contrato de arrendamiento; asimismo señala que ha realizado mejoras en el inmueble. Ahora bien, dicho contrato de arrendamiento, corre de fojas 45 a 46, y fue celebrado el **31 de octubre del 2020**, donde en efecto se pacta que doña Zarela Janet Torres Vela le alquila al demandado Renzo Guino Chávez Flores el inmueble sub litis, el cual se encuentra ubicado en el **segundo piso del inmueble antes detallado**, y se pacta que el contrato termina el **31 de Julio del 2022**. Sin embargo, se debe señalar que doña Zarela Janet Torres Vela le ha remitido una carta notarial al demandado con fecha **6 de setiembre del 2021**, la cual corre de fojas 89 a 90, donde le **resuelve** el contrato de arrendamiento por haber realizado mejoras sin consentimiento del arrendador, y al mismo tiempo le solicita que se retire del mismo y que haga entrega de las llaves. En ese sentido, se tiene que el demandado ya no tendría un contrato de arrendamiento vigente que lo legitime a poseer el inmueble sub litis, pues, este habría **fenecido**, de modo que dicha carta notarial que le exige que se retire del inmueble y haga entrega de las llaves, sin duda, que da por culminado el aludido contrato de alquiler mencionado, convirtiendo al demandado en ocupante precario.

Décimo cuarto.- Ahora bien, el demandado no asistió a la audiencia única, y asimismo se encuentra en **rebeldía**, por lo tanto, en aplicación del artículo 461° del Código Procesal Civil, se presume que son ciertos los hechos que sustentan la demanda, además que no ha desvirtuado la terminación de su contrato de arrendamiento; aunado a ello se debe tener presente su conducta procesal, conducta que se ha caracterizado por la poca colaboración para esclarecer los hechos, de manera que resulta creíble la precariedad que se señala en la demanda.

Décimo quinto.- De la valoración conjunta de las pruebas actuadas, se concluye entonces que el demandado Renzo Guino Chávez Flores no tiene título que justifique la posesión que ejerce sobre el inmueble sub litis, y si bien en la carta notarial de fojas 63 alega que viene efectuando una serie de mejoras, tal hecho no desvirtúa su calidad de precario, por tener un título de arrendamiento fenecido, en todo caso, las mejoras debe reclamarlo en vía de acción.

Décimo sexto.- En este sentido, el demandado al no haber acreditado tener un título que justifique la posesión que viene ejerciendo sobre el bien materia de litis, nos conlleva a concluir que tiene la condición de ocupante precario, pues, ocupa el inmueble sin título alguno, por ende, se colige que le asiste al demandante el derecho a la restitución del predio, tal y conforme se desprende del artículo 586² del Código Procesal Civil. En ese sentido, la demandante ha acreditado los requisitos a que se refiere el **noveno considerando** de la presente sentencia, y han cumplido con los hechos medulares que se mencionan en el **décimo considerando** de la presente sentencia, por lo que corresponde estimar la presente demanda.

Décimo sétimo.- Las demás pruebas actuadas y no glosadas en la presente resolución no enervan las conclusiones a las que ha llegado el Juzgador, además se debe agregar que de acuerdo con el artículo 979³ del Código Civil, cualquier copropietario puede reivindicar el inmueble sub litis.

Décimo octavo.- De las costas y costos.- De conformidad con el artículo 412° del Código Procesal Civil le corresponde pagar dichos conceptos a la parte vencida, es decir, al demandado.

III.- PARTE RESOLUTIVA.-

Por estas consideraciones, impartiendo justicia a nombre del Pueblo, el señor Juez del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de La Molina y Cieneguilla:

FALLA:

² “Artículo 586°.- **Sujetos activo y pasivo en el desalojo.**- Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador, y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598°, considere tener derecho a la restitución de un predio...”

³ Artículo 979.- Cualquier propietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley.

Declarando **FUNDADA** la demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** interpuesta por **JORGE DIONICIO GALICIA SANCHEZ** contra **RENZO GUINO CHAVEZ FLORES**, en consecuencia, se ordena al demandado y a cualquier otro ocupante **RESTITUYAN** a favor del demandante y en el plazo de **SEIS DIAS** el inmueble ubicado en Unidad Inmobiliaria Independizada No. 03, local comercial, **segundo piso**, calle Los Agroquímicos (Ex Calle 1), No. 130-134, Manzana B-1, Lote 17, de la Urbanización Parcelación Rústica Sol, distrito de la Molina, Lima, con un área de 230 m2, inscrita en la Partida Electrónica 12050751 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; bajo apercibimiento de lanzamiento; **con costas y costos del proceso**; **NOTIFIQUESE** a las partes en sus casillas electrónicas fijadas en autos, y al demandado notifíquesele además en el inmueble sub litis, debiendo el demandante concurrir al Juzgado dentro de dos días a coordinar la diligencia.-

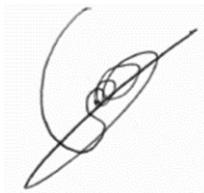
Anexo 3: Declaratoria de originalidad del autor

| | | | |
|--|--|--------------|-------------------|
|  Universidad Norbert Wiener | DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN | | |
| | CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033 | VERSIÓN: 01 | FECHA: 08/11/2022 |
| | | REVISIÓN: 01 | |

Yo, CABRERA PAUCARMAITA GILBERT JESUS egresada de la Facultad de Derecho y Ciencia Política, declaro que el trabajo académico "LA POSESIÓN PRECARIA FRENTE AL PROCESO DE DESALOJO, EN EL JUZGADO CIVIL DE LA MOLINA Y CIENEGUILLA, 2023. CASO: (EXP. N.º 04042-2021-0-3204-JR-CI-02)" Asesorada por el docente: ISABEL RAMIREZ PEÑA DNI: 02445464, ORCID: 0000-0003-3248-6837 tiene un índice de similitud de NUEVE (9%) con código verificable oid: 14912:242601732 en el reporte de originalidad del software Turnitin.

Así mismo:

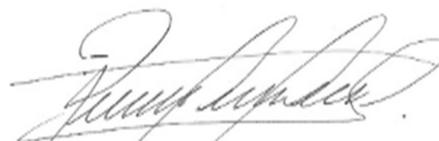
1. Se ha mencionado todas las fuentes utilizadas, identificando correctamente las citastextuales o paráfrasis provenientes de otras fuentes.
2. No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquella señalada en el trabajo.
3. Se autoriza que el trabajo puede ser revisado en búsqueda de plagios.
4. El porcentaje señalado es el mismo que arrojó al momento de indexar, grabar o hacer el depósito en el turnitin de la universidad y,
5. Asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión en la información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas del reglamento vigente de la universidad.



Firma del estudiante

Gilbert Jesus Cabrera Paucarmaita

71599259



Firma del Docente

Isabel Ramirez Peña

02445464

Anexo 4: Reporte del Informe de similitud

CABRERA PAUCARMAITA - INVESTIGACION JURIDICA-2dbfa62c-6b1d-4e73-ae20-e11962ad0d62.docx ⓘ Detalles de la entrega ⓘ Ayuda



Universidad Norbert Wiener
UNIVERSIDAD PRIVADA NORBERT WIENER

Facultad Derecho y Ciencia Política

Trabajo de Experiencia Profesional

La posesión precaria frente al proceso de desalojo, en el juzgado civil de la Molina y Cieneguilla, 2023. Caso: (Exp N° 84042-2021-9-JR-CI-02)

Presentado por Br: Cabrera Paucarmata, Gilbert Jesus

Identificador ORCID del estudiante: 0000-0001-7951-2902

Asesor: Dra. Ramirez Peña, Isabel

Identificador ORCID del asesor: 0000-0003-3248-8837

Línea de investigación: Sociedad y transformación digital

Sub-Línea de investigación: Derecho civil, penal y administrativo

Lima-Perú
(2023)

Fuentes principales Todas las fuentes 

9%
Similitud general

| | | |
|---|---|-----|
| 1 | repositorio.uwiener.edu.pe INTERNET | 2% |
| 2 | Universidad Wiener on 2022-11-24 TRABAJOS ENTREGADOS | 2% |
| 3 | Universidad Wiener on 2022-11-30 TRABAJOS ENTREGADOS | <1% |
| 4 | www.dateas.com INTERNET | <1% |
| 5 | Universidad Wiener on 2022-11-30 TRABAJOS ENTREGADOS | <1% |
| 6 | dspace.unitru.edu.pe www.unitru.edu.pe | <1% |

Página 1 de 31

>>

Compartir  



**Universidad
Norbert Wiener**

UNIVERSIDAD PRIVADA NORBERT WIENER

Facultad Derecho y Ciencia Política

Trabajo de Experiencia Profesional

La posesión precaria frente al proceso de desalojo, en el juzgado civil de la
Molina y Cieneguilla, 2023. Caso: (Exp N° 04042-2021-0-JR-CI-02)

Presentado por Br. Cabrera Paucarmaita, Gilbert Jesús

Identificador ORCID del estudiante: 0000-0001-7951-2962

Asesor: Dra. Ramirez Peña, Isabel

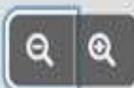
Identificador ORCID del asesor: 0000-0003-3248-8837

Línea de Investigación: Sociedad y transformación digital

Sub-Línea de Investigación: Derecho civil, penal y administrativo

Lina-Peña
(2023)

Compartir ▾



Página 1 de 31

Configuración

- Crossref
- Contenido disponible en Crossref
- Trabajos entregados

Excluir del Informe de Similitud:

Seleccione las partes de una entrega donde no desea que se revisen las coincidencias. Se recomienda excluir la bibliografía y las citas textuales. Todas las selecciones se pueden anular en el visor. [Obtenga más información acerca de estas exclusiones.](#)

- Bibliografía
- Citas textuales
- Citas
- Coincidencias menores

Menos de palabras

Terminado