



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIA
POLÍTICA

Trabajo de Suficiencia Profesional

Informe Jurídico sobre Expediente N. °07412-2023-0-1801-JR-CI-33

Para optar el Título Profesional de
Abogada

Presentado por:

Autora: Pomajambo Suarez, Kaori Victoria

Código ORCID: <https://orcid.org/0009-0007-9716-7251>

Asesora: Mg. Pari Bedoya, Ilda Nadia Mónica de la Asunción

Código ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7362-1586>

Lima – Perú

2026

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

Yo, Kaori Victoria Pomajambo Suarez egresado de la Facultad de **Derecho y Ciencia Política** y Escuela Académica Profesional de **Derecho y Ciencia Política** de la Universidad privada Norbert Wiener declaro que el trabajo de investigación "Informe Jurídico sobre Expediente N. °07412-2023-0-1801-JR-CI-33" Asesorado por el docente: Pari Bedoya, Ilda Nadia Mónica de la Asunción, DNI 71852873 ORCID <https://orcid.org/0000-0001-7362-1586>..tiene un índice de similitud de **14 (catorce) %** con código **1:3554219774** verificable 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 de autor 1

Nombres y apellidos del Egresado:

Kaori Victoria Pomajambo Suarez

DNI: ...73898675.....

.....
Firma de autor 2

Nombres y apellidos del Egresado

DNI:



.....
Firma

Nombres y apellidos del Asesor

Ilda Nadia Mónica de la Asunción Pari Bedoya

DNI: ...71852873.....

Lima, 25 de Junio de 2026

ÍNDICE

- 1. Introducción**
 - 1.1. Identificación de las áreas relevantes del Derecho vinculadas al expediente elegido**
 - 1.2. Justificación de la elección del expediente**
- 2. Hechos Relevantes del Expediente N°07412-2023-0-1801-JR-CI-33**
 - 2.1. Presentación cronológica de los hechos**
 - 2.2. Documentos y actos procesales relevantes (demanda/denuncia, apelaciones, sentencias, casación, entre otros)**
- 3. Identificación y Análisis de los Principales Problemas Jurídicos del Expediente**
 - 3.1. Identificación de los principales problemas jurídicos**
 - 3.2. Análisis de los problemas jurídicos (con sustento normativo, jurisprudencial y doctrinario)**
- 4. Posición Fundamentada sobre Cada Problema Jurídico Identificado**
- 5. Valoración Jurídica Personal de las Resoluciones Emitidas por la Autoridad Competente**
- 6. Conclusiones y Recomendaciones**
- 7. Anexos**
- 8. Referencias**

NOMBRE DEL TEMA

1. Introducción

El proceso de desalojo por ocupante precario se encuentra regulado en el artículo 911 del Código Civil y en los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil. Constituyendo un mecanismo judicial destinado a obtener la restitución de un bien inmueble frente a quien lo ocupa sin contar con un título válido que legitime su posesión o cuando el que existió ha perdido vigencia. La finalidad de este proceso es determinar si la parte demandada ostenta un derecho posesorio oponible frente a quien solicita la devolución del bien.

En ese marco normativo, el presente informe jurídico tiene por objeto el análisis del Expediente N.º 07412-2023-0-1801-JR-CI-33, cuyo estudio permite advertir como una interpretación inadecuada de las normas sustantivas y procesales aplicables puede generar decisiones judiciales contradictorias. En particular, la falta de una comprensión clara de conceptos fundamentales como desalojo, posesión precaria, usufructo, título, posesión, puede conducir a conclusiones jurídicas erróneas y afectar la correcta solución del conflicto.

La investigación del expediente evidencia que dicha confusión conceptual dio lugar a dos pronunciamientos judiciales opuestos. En primera instancia, la demanda fue declarada fundada, al haberse acreditado que la parte demandada no contaba con dicho documento alguno que justificara su posesión ni que le otorgara legitimidad para permanecer en el inmueble materia de controversia. Por el contrario, la parte demandante logró demostrar su titularidad sobre el predio mediante la correspondiente

Partida Registral del inmueble, lo que permitió al juzgador reconocer su mejor derecho a poseer.

Sin embargo, en la segunda instancia, la demanda fue declarada infundada, al considerar el órgano jurisdiccional que el usufructo constituido a favor de la madre del demandado podía extender sus defectos a los familiares, aceptándose así que el demandado invoque dicho usufructo como fundamento de su derecho posesorio, pese a que la usufructuaria no residía en el inmueble. Esta interpretación resulta particularmente relevante, pues plantea el debate sobre la naturaleza personalísima del usufructo y los límites de su extensión frente a terceros.

La controversia suscita en el referido expediente materia de estudio pone en evidencia la importancia del título posesorio como elemento jurídico determinante para calificar una posesión como precaria. Pues, el proceso de desalojo tiene como finalidad principal la restitución del bien.

Por consecuencia con ello, la doctrina nacional ha desarrollado ampliamente el concepto de título posesorio, resaltando que la posesión no se limita a un mero hecho material, sino que responde a una causa jurídica reconocida y tutelada por el ordenamiento jurídico. Este enfoque resulta indispensable para una correcta calificación de la situación posesoria y para evitar interpretaciones extensivas que desnaturalicen instituciones como el usufructo.

En ese sentido, el presente informe tiene como objetivo analizar los criterios jurídicos aplicados en el proceso, así como la correcta interpretación de la normativa vigente y de los conceptos doctrinarios relevantes, a fin de identificar los principales problemas jurídicos del caso. En mérito a lo actuado, se procederá a examinar dichos aspectos conforme al marco normativo aplicable y a los principios que rigen el sistema de derechos reales.

1. Identificación de las áreas relevantes del Derecho vinculadas al expediente elegido

1.1.1. Derecho Civil.

Se debe precisar que el Derecho Civil constituye la rama predominante en los procesos de desalojo por ocupación precaria, en tanto es en este ámbito donde se examinan las instituciones jurídicas fundamentales que sustentan la controversia. En efecto, el análisis se centra, principalmente, en el derecho de propiedad, entendido como la necesidad de acreditar quien ostenta la titularidad del inmueble mediante los medios probatorios idóneos; así como en la posesión, que exige verificar si el ocupante cuenta con un derecho jurídicamente válido que justifique, que exige verificar si el ocupante cuenta con un derecho jurídicamente válido que justifique su permanencia en el bien o si, por el contrario, ejerce una posesión carente de sustento legal.

Asimismo, resulta indispensable evaluar la existencia de un título posesorio que pueda haber originado la posesión, ya sea a través de vínculos contractuales como el arrendamiento, la compra venta u otro acuerdo jurídico, así como determinar si dicho título se encuentra vigente o ha perdido eficacia por vencimiento del plazo, resolución, nulidad u otra causa legal. Este análisis permite establecer, conforme a lo previsto en el artículo 911 del Código Civil. Su aplicación resulta pertinente porque este tipo de desalojo se sustenta en comprobar que el ocupante ejerce la posesión sin un título que le otorgue legitimidad, o que dicho título se ha extinguido, perdido validez o dejado de generar efectos jurídicos. Esta constatación permite solicitar la restitución del inmueble a favor de quien acredita ser su propietario.

En ese sentido, el desalojo por ocupación precaria se sustenta en la verificación de que el ocupante ejerce la posesión sin título que le otorgue legitimidad o que, habiendo tenido, este se ha extinguido, ha perdido validez o ha dejado de producir efectos jurídicos.

Esta constatación habilita al titular del mejor derecho a poseer, generalmente el propietario que acredita su dominio, a solicitar la restitución del inmueble, garantizando así la tutela de su derecho y su seguridad jurídica.

Derecho Procesal Civil.

El Derecho Procesal Civil adquiere un papel esencial en el trámite del desalojo por ocupación precaria, ya que establece las reglas que ordenan la actuación de las partes y del órgano jurisdiccional. Esta área determina aspectos como la competencia del juzgado, los requisitos formales de la demanda, la admisión de los medios probatorios, el desarrollo de las etapas del proceso y, finalmente, la emisión y ejecución de la sentencia. En primer lugar, resulta fundamental delimitar la finalidad del proceso de desalojo, la cual no consiste en declarar el derecho de propiedad, sino en establecer quien ostenta el mejor derecho a poseer el bien inmueble. Este criterio orienta la actuación del órgano jurisdiccional y limita el ámbito de su pronunciamiento.

Asimismo, su importancia radica en que el proceso de desalojo, debe seguir estrictamente el procedimiento previsto en el Código Procesal Civil, el cual regula cómo se acredita la inexistencia o invalidez del título de posesión, cómo de una adecuada valoración de los medios probatorios, en particular en lo que respecta a la carga de la prueba sobre la existencia de un título posesorio que legitime la ocupación del inmueble. De esta manera se garantiza el respeto del debido proceso. Gracias a este marco procesal, se asegura que la controversia

sea resuelta de manera ordenada, imparcial y conforme a los plazos y mecanismos establecidos por la ley. De igual manera, se advierte la necesidad de respetar los límites propios del proceso sumarísimo, dentro del cual se tramita el desalojo, evitando interpretaciones extensivas o analógicas de los derechos reales que excedan el objeto del proceso. La divergencia entre las decisiones emitidas en primera y segunda instancia pone de manifiesto una problemática procesal relacionada con la inadecuada delimitación del ámbito de análisis permitido en estos procesos.

1.2. Justificación de la elección del expediente, indicando pertinencia académica, relevancia práctica o interés jurídico

El Expediente N°07412-2023-0-1801-JR-CI-33 resulta particularmente pertinente, en tanto, porque permite examinar la aplicación concreta del **artículo 911 del Código Civil**, en relación con la determinación de la posesión precaria, así como los alcances de los **artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil**, que regulan el proceso de desalojo. A través de este caso, se evidencian los criterios empleados por el órgano jurisdiccional para evaluar la legitimidad de la posesión frente a la acreditación del derecho de propiedad. Asimismo, nos permite poder analizar la interacción entre el Derecho de Usufructo y el Derecho de Propiedad, y terceros ajenos al usufructuario puedan permanecer dentro del inmueble. Esta problemática resulta de especial interés, pues plantea la necesidad de delimitar los alcances y límites de un derecho real limitado de carácter personalísimo frente a los derechos del propietario.

En ese sentido, el análisis del presente expediente resulta relevante, pertinente y representativo para el estudio académico del Derecho Civil y Derecho Procesal Civil Peruano, al poner de manifiesto las dificultades interpretativas

que puedan surgir en la aplicación práctica de las normas que regulan la posesión y el desalojo por ocupación precaria.

2. Hechos relevantes del expediente

2.1. Presentación cronológica de los hechos

31 de agosto de 2022 – Adquisición del inmueble y conocimiento de la existencia del ocupante precario.

El conflicto materia del presente expediente tiene como antecedente la compraventa del inmueble realizada el 31 de agosto de 2022, fecha en la cual los demandantes adquirieron la propiedad del bien ubicado en el distrito de Breña, conforme a la inscripción registral correspondiente. Posteriormente, al tomar conocimiento de que el inmueble continuaba ocupado por el demandado sin que existiera. Según su posición un título que justificara dicha ocupación, los propietarios iniciaron gestiones extrajudiciales para recuperar la posesión.

25 de abril de 2023 – Notificación y comunicación de los demandantes al demandado.

En ese contexto, el 25 de abril de 2023, los demandantes remitieron una carta notarial al demandado, requiriéndole la desocupación del inmueble dentro del plazo legal. Dicha comunicación fue debidamente diligenciada el 28 de abril de 2023, sin que el demandado procediera a desocupar el predio ni brindara respuesta efectiva al requerimiento formulado.

Ante la falta de solución directa, los demandantes acudieron a la vía conciliatoria. Se programaron sesiones de conciliación extrajudicial los días 9 de junio, 20 de junio y 3 de julio de 2023; sin embargo, el demandado no asistió a ninguna de ellas, por lo que se emitió el acta de conciliación por inasistencia, quedando habilitada la vía judicial.

10 de agosto de 2023 – Interposición de la demanda.

Como consecuencia de ello, el 10 de agosto de 2023, los demandantes interpusieron formalmente demanda de desalojo por ocupación precaria ante el 33° Juzgado Civil de Lima. Tras la revisión inicial, el Juzgado emitió la Resolución N.º 1, mediante la cual declaró la demanda inadmisible, otorgando a los demandantes un plazo de tres días hábiles para subsanar determinadas observaciones de carácter formal y documental.

17 de agosto de 2023 - Subsanación de la demanda.

Dentro del plazo concedido, el 17 de agosto de 2023, los demandantes cumplieron con subsanar las observaciones advertidas, presentando la documentación faltante, incluyendo la partida registral completa del inmueble, el pago del arancel correspondiente y los juegos de copias exigidos por el Código Procesal Civil.

21 de agosto de 2023 – Admisión de la demanda.

Posteriormente, mediante la Resolución N.º 2, de fecha 21 de agosto de 2023, el Juzgado declaró que la demanda reunía los requisitos de procedibilidad previstos en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil, por lo que procedió a admitirla a trámite, disponiendo que el proceso se sustancie conforme al modelo de litigación oral y ordenando la programación de la Audiencia Única.

19 de septiembre de 2023 – Notificación al demandado y contestación de la demanda.

Una vez notificado con la demanda, el demandado presentó su contestación el 19 de septiembre de 2023, oponiéndose a la pretensión de desalojo y alegando, entre otros argumentos, la existencia de un usufructo vitalicio constituido a

favor de su madre, del cual; según su postura; derivaría su derecho a permanecer en el inmueble.

28 de noviembre de 2023 – Audiencia única.

Continuando con el trámite procesal, el Juzgado llevó a cabo la Audiencia Única, la cual se realizó de manera virtual y concluyó a las 11:23 a. m., fecha anterior a la emisión de la sentencia. En dicha audiencia se desarrollaron las etapas de saneamiento procesal, actuación probatoria y alegatos finales, quedando el proceso expedito para emitir pronunciamiento definitivo.

Finalmente, mediante la Resolución N.º 5, emitida el 28 de noviembre de 2023, el Juzgado expidió sentencia de primera instancia, declarando fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria y ordenando la restitución del inmueble a favor de los demandantes. La sentencia fue notificada el 15 de diciembre de 2023, fecha a partir de la cual se computaron los plazos legales para la interposición de los medios impugnatorios correspondientes.

19 de diciembre de 2023 – Recurso de Apelación.

El demandado no conforme con la primera sentencia responde con su Recurso de Apelación, alegando que su madre es usufructuaria del inmueble, que la compraventa se ha realizado, siendo su hermana la vendedora y que el vive desde hace 28 años en el inmueble. Declara que ni su madre, ni el tenían idea que el inmueble materia de sublitis había sido transferido, insinuando a su vez que la compraventa sería irregular.

22 de enero de 2024 – Escrito de la parte demandante.

El abogado de la sociedad conyugal declara que la sentencia se emitió con fecha 28 de noviembre de 2023, siendo notificada el 06 de diciembre de 2023, siendo impugnada el 19 de diciembre de 2023.

19 de marzo de 2024 – Emisión de Auto Consesorio de Apelación con efecto suspensorio.

Se revisa el cargo de la notificación adjunta, siendo la impugnación presentada dentro del plazo. La notificación fue emitida el 15 de diciembre de 2023 y contestada el 19 de diciembre de 2023. Asimismo, el demandado ha incurrido con indicar los errores de hecho y derecho. Por lo que, se le concede la apelación.

22 de marzo de 2024 – Elevación de autos.

Se concede el auto con efecto suspensivo para revisar si el derecho de usufructo a favor de la madre del demandado constituye en fondo un derecho de uso y habitación al demandado. Si el demandado tiene un título que justifique su permanencia en el inmueble materia de litis. Finalmente, si el juez que declaro fundada la primera sentencia ha realizado un estudio de la valorización de todos los medios probatorios. Asimismo, se cita a la audiencia de vista de la causa en la fecha de 04 de abril de 2024. Solicita a su vez que cumplan con el plazo de 2 días de notificados para precisar sus correos y números de celulares, debido que la audiencia es virtual.

26 de marzo de 2024 – Emisión de los correos electrónicos.

Tanto la parte demandada, como la parte demandante contestan con sus escritos respectivos, señalando sus correos de sus abogados para la audiencia virtual.

04 de abril de 2024 – Audiencia Virtual.

Se determina que el Juez no realizo en su momento la valorización completa y razonable de todos los medios probatorios. En específico, no analizo la denuncia policial de la hermana del demandado, declarándola como irregular

por la falta de capacidad de ejercicio de la madre del demandado. También señala que el demandado no tiene condición de precario, debido al usufructo el cual su madre es beneficiaria, y se refiere que la primera sentencia vulnera el derecho a la debida motivación. Por último, el juez hace una revisión de todo el proceso y concluye dando por infundada la demanda y revoca la primera sentencia.

05 de setiembre de 2024 – Resolución.

Se resuelve revocando la sentencia de fecha 28 de noviembre de 2023, la misma que se declaro fundada, de la demanda por ocupación precaria contra el demandado, reformándola y declarándola como infundada.

2.2. Documentos y actos procesales relevantes

En el expediente analizado se advierten diversos documentos y actuaciones que resultan esenciales para comprender el conflicto y su desarrollo procesal. Entre los documentos sustantivos previos al inicio del proceso, sobresale la Escritura Pública de Constitución de Usufructo Vitalicio otorgada por la señora Consuelo Anicama Soto, el 7 de febrero de 2012, mediante la cual se constituye un derecho real que incide directamente sobre el inmueble en disputa. Asimismo, se aprecia la transferencia de propiedad realizada por Rosario Lorena Pérez Anicama a favor de la sociedad conyugal integrada por Lucy Blas Fretel de Osorio y Edwin Enrique Osorio Minaya, operación efectuada el 31 de agosto de 2022 por el monto de S/ 90,000. Esta adquisición queda formalmente inscrita el 7 de septiembre de 2022 en la Partida N.º 40780866. A ello se añaden las comunicaciones notariales remitidas al demandado el 25 de abril de 2023, mediante las cuales se le solicita desocupar el predio en un plazo de diez días; dichas notificaciones fueron entregadas el

28 de abril del mismo año, sin que se obtenga contestación alguna. También constan tres invitaciones a un procedimiento de conciliación extrajudicial, a las cuales el demandado no acudió, generándose el acta de inasistencia respectiva. Se incorporan, además, otros documentos vinculados a hechos paralelos, como la denuncia por violencia presentada por Rosario Pérez Anicama contra Óscar Pérez Anicama el 15 de abril de 2023, relacionada con el traslado de su madre a un centro geriátrico. Respecto de los actos procesales, la demanda de desalojo por ocupación precaria fue presentada el 21 de agosto de 2023 y posteriormente admitida por el juzgado. El demandado contestó el 19 de septiembre de 2023, argumentando principalmente la vigencia del usufructo otorgado a su madre y cuestionando la validez de la transferencia efectuada por su hermana. Durante la audiencia preliminar, el órgano jurisdiccional declaró saneado el proceso y comunicó a las partes el sentido de su decisión. El 28 de noviembre de 2023 se expide la sentencia de primera instancia, declarando fundada la demanda y ordenando la restitución del inmueble en favor de la sociedad conyugal. No conforme con ello, el demandado interpuso recurso de apelación el 19 de diciembre de 2023, reiterando la existencia del usufructo y alegando irregularidades en la transferencia. Finalmente, la Sala Superior emitió sentencia de segunda instancia, revocando el fallo inicial y declarando infundada la demanda de desalojo.

3. Identificación y análisis de los principales problemas jurídicos del expediente

3.1. Identificación de los principales problemas jurídicos

El principal problema jurídico en nuestro expediente, es el siguiente:

¿Es válida la aplicación del razonamiento analógico en derechos personalísimos como el uso y habitación en un proceso de desalojo por ocupación precaria?

Fundamentación legal y jurisprudencial

Aun cuando exista vínculo familiar o convivencia, los derechos de uso y habitación mantienen su carácter estrictamente personalísimo, por lo que no son susceptibles de transferencia ni extensión a terceros. En consecuencia, toda ocupación realizada por personas distintas al titular carece de sustento jurídico y debe ser calificada como precaria.

Análisis Jurídico

El hecho que la usufructuaria no viva en el inmueble desde hace meses antes de la interposición de la demanda, es clave para que la extensión del uso y habitación no se haga efectivo en este caso. Esta interpretación de la sentencia hace una interpretación analógica de la ley, lo cual es un error.

Valoración crítica de la sentencia

- Existe una incorrecta interpretación de la norma
- Omisión del estudio del animus domini
- Falta de claridad en el análisis de los alcances del usufructo frente a terceros

Conclusión

La primera sentencia es mucho más acertada que la segunda sentencia, se debería declarar precario al demandado y realizar la restitución del inmueble a los propietarios.

En el apartado siguiente se analizará la doctrina jurisprudencial desarrollada en las **Casaciones N.º 2229-2008-Lambayeque, N.º 1172-2017-Lima y N.º 946-2013-Ica, N.º 1426-06-Lima** a fin de fundamentar la posición adoptada.

3.2. Análisis de los problemas jurídicos

Escogí analizar el usufructo constituido a favor de la madre del demandado. Debido a que aun así no lo exprese literalmente en su defensa. El demandado alega no ser precario, ya que vive en el inmueble materia de sub litis, hace más de 28 años con su madre (la usufructuaria), y la enfermera de su madre. Presumiendo de manera tacita que su título posesorio se basa en el usufructo. Según la norma nos dice que, “los derechos de uso y habitación se extienden a la familia del usuario, salvo a disposición distinta” (Codigo Civil, 1984). Cuando hablamos de disposiciones distintas, nos referimos que aun así se pueda extender favoreciendo a los familiares, no deja de ser personalísimo y no significa que para ello instituya un derecho independiente.

Conforme a lo establecido por la (Casación N.º 2229-2008-Lambayeque, 2008), resulta jurídicamente viable sostener que la **coposesión homogénea no constituye un impedimento para la prescripción adquisitiva de dominio**. Dicho precedente jurisprudencial introdujo una interpretación renovada del concepto de exclusividad posesorias, al precisar que esta no debe entenderse como el ejercicio individual de la posesión, sino como el dominio fáctico ejercido **con exclusión de terceros ajenos a la relación posesoria**. En tal sentido, el II Pleno Casatorio amplía el margen de apreciación judicial en los procesos de usucapión, permitiendo que dos o más sujetos que poseen un bien en igualdad de condiciones puedan adquirir la propiedad en forma conjunta, dando lugar a una situación de copropiedad.

Sin embargo, esta construcción jurisprudencial no puede trasladarse mecánicamente al ámbito del usufructo, pues se trata de instituciones jurídicas de distinta naturaleza. Mientras la

prescripción adquisitiva opera como un modo originario de adquisición del derecho de propiedad, sustentado en la posesión prolongada con animus domini, el usufructo constituye un derecho real de goce sobre bien ajeno, cuyo nacimiento se encuentra condicionado a la existencia de un título jurídico válido.

En efecto, el usufructo se perfecciona mediante su constitución por acto jurídico generalmente a través de escritura pública y su posterior inscripción en los Registros Públicos, lo que les otorga eficacia frente a terceros. Su contenido se limita al **uso y disfrute del bien**, con la obligación de conservar su sustancia. Asimismo, el ordenamiento civil admite que el usufructo pueda constituirse a favor de **varios titulares de manera conjunta**, quienes ejercen simultáneamente las facultades de goce, configurándose así una forma legítima de coposesión homogénea, aunque sin efectos traslativos de dominio.

Por su parte, la (Casación N.º 1172-2017, 2017), al interpretar los **artículos 1026 y 1028 del Código Civil**, delimita con precisión el alcance de los derechos de uso y habitación, señalando que estos poseen un carácter estrictamente personalísimo. En consecuencia, tales derechos no admiten cesión ni extensión subjetiva, ni siquiera en favor de terceros que mantengan vínculos familiares o relaciones de convivencia con el titular. La Corte Suprema advierte que una interpretación extensiva de estos derechos desnaturalizaría su finalidad, orientada exclusivamente a satisfacer necesidades personales y de subsistencia.

Asimismo, el citado pronunciamiento enfatiza que la mera presencia de terceros en el inmueble no genera una situación de posesión legítima, careciendo dichos ocupantes de título jurídico que ampare su permanencia. En tales supuestos, corresponde calificar su situación como ocupación precaria, susceptible de tutela restitutoria por parte del propietario.

Este marco jurídico conduce a examinar si el **derecho real de usufructo** puede proyectar automáticamente sus efectos a favor de terceros, particularmente respecto de los hijos del

usufructuario. Al respecto, debe precisarse que el usufructo despliega sus efectos exclusivamente respecto de su titular, salvo que exista una habilitación expresa contenida en el título constitutivo o en una disposición legal específica.

En el caso de la (Casación N.º 946-2013-Ica, 2013) reafirma la naturaleza del usufructo como un derecho real de goce autónomo y oponible incluso frente al propietario, quien ve restringido su derecho al uso y disfrute del bien mientras el usufructo se mantenga vigente. Por lo que, el derecho de uso y habitación es personalísimo, y no puede transferirse a terceros. La interpretación que la Sala realiza es que si se transfiere a un tercero el uso y habitación este mismo perdería su personalidad jurídica.

Finalmente, en la (Casación N.º 1426-06, Lima, 2006) tenemos la misma posición que si bien es cierto no se puede extender a los terceros, con excepción de los familiares, salvo a disposición distinta como menciona el (Código Civil, art. 1028). En este caso el titular del usufructo ha fallecido, por lo tanto, el derecho de uso se extinguiría con la muerte del titular, no se tendría título alguno que justifique su permanencia en el inmueble. Por lo tanto, recaería en una posesión precaria.

Debido a la predominancia de este código, es muy importante que tengamos en claro, que es ser precario, para esto necesitamos saber que es la posesión. Para el jurista Mejorada (1998) analiza a posesión desde una perspectiva jurídica, centrando su estudio en la distinción entre posesión legítima e ilegítima, así como en la relevancia del error y la buena fe del poseedor. El objetivo principal de la investigación es examinar cómo la existencia, validez o eficacia del título incide en la calificación jurídica de la posesión y en las consecuencias legales que de ella se derivan.

Desde una metodología dogmática-jurídica, el autor desarrolla el concepto de posesión como una situación de hecho protegida por el ordenamiento jurídico, precisando que no toda posesión

encuentra respaldo legal. En particular, se sostiene que la buena fe del poseedor se encuentra estrechamente vinculada a la creencia razonable en la legitimidad del título que ampara la posesión, aun cuando dicho título resulte posteriormente inválido o ineficaz. Esta creencia, para ser jurídicamente relevante, debe apoyarse en un error excusable y no en la simple ausencia de título.

Asimismo, la investigación distingue entre error de hecho y error de derecho, señalando que ambos pueden influir en la configuración de la posesión de buena fe, siempre que el poseedor no tenga conocimiento del defecto que afecta su situación jurídica. En contraste, cuando el poseedor conoce la invalidez del título o actúa sin título alguno, se configura la posesión de mala fe, lo que genera consecuencias patrimoniales más gravosas, como la obligación de restituir frutos y resarcir daños.

El estudio también aborda la figura de la posesión precaria, precisando que esta no se limita a la ausencia absoluta de título, sino que puede derivarse de títulos fenecidos, ineficaces o judicialmente anulados. En estos supuestos, el elemento determinante es el conocimiento que el poseedor tiene o debería tener, sobre la falta de legitimidad de su derecho de posesión.

Finalmente, concluye que la correcta delimitación entre posesión de buena y mala fe resulta esencial para garantizar la seguridad jurídica y la coherencia del sistema de protección posesoria, destacando la necesidad de un análisis casuístico que considere tanto el elemento objetivo del título como el elemento subjetivo de la creencia del poseedor.

Para Lama (2008) el estudio tiene por finalidad determinar la importancia del título posesorio como elemento esencial para establecer la legitimidad o ilegitimidad de la posesión. En efecto, la posesión, si bien no se reduce a una situación meramente fáctica, constituye un estatus jurídicamente relevante, reconocido y protegido por el ordenamiento jurídico en atención a sus efectos legales.

El título posesorio se configura como un acto jurídico que permite identificar la causa que justifica la posesión, y cuya existencia resulta determinante para calificarla. En ese sentido, es posible distinguir entre posesión sustentada en un título válido, posesión basada en un título inválido o ineficaz, y posesión carente de título. En los supuestos en que existe un título, corresponde analizar su validez y eficacia jurídica, a fin de determinar si este resulta idóneo para legitimar la posesión.

Asimismo, el autor desarrolla los distintos tipos de posesión, en particular la posesión mediata y la posesión inmediata, destacando que el sistema jurídico peruano admite la coexistencia de diversos grados de posesión sobre un mismo bien, incluso en aquellos casos en los que el poseedor no mantiene un contacto físico directo con este. Uno de los tipos de posesión es la Posesión Mediata y Posesión Inmediata. En nuestro Código Civil podemos precisar que la posesión inmediata, es aquella que se ejerce de manera temporal, mientras que la posesión mediata corresponde a quien otorga dicho título temporal. Respecto del poseedor inmediato, el jurista Avedaño (2020), señala que no necesariamente, es quien mantiene un contacto físico directo con el bien objeto de la posesión; sin embargo, debe cumplir con dos requisitos esenciales: la temporalidad y la existencia de un título.

Cuando nos referimos al título, aludimos a un acuerdo entre dos partes, mediante el cual una de ellas otorga o cede la posesión del bien a la otra. En el caso del arrendamiento, el propietario ostenta la calidad de poseedor mediato, mientras que el inquilino es el poseedor inmediato.

El poseedor mediato es, por tanto, quien confiere el título. De ahí la importancia de identificar correctamente al poseedor mediato y al poseedor inmediato, pues ello permite inferir la existencia de un contrato y, en consecuencia, la presencia de un plazo o duración determinada para la restitución del bien.

En ese sentido, si afirmamos que para que exista posesión inmediata debe mediar un título temporal, surge la interrogante respecto de aquellos que no pueden justificar su título. En tales supuestos, no existiría temporalidad alguna, debido a la ausencia de un contrato, por lo que la posesión sería indefinida hasta que el propietario solicite la restitución del bien. Dicho esto podemos ahora hablar de la Posesión Legítima y la Posesión Ilegítima, el autor que mejor explica los conceptos de estos tipos de posesión es Arauco (2020), existen la posesión legítima y la posesión ilegítima. La posesión legítima se configura cuando el poseedor detenta el bien sobre la base de un motivo reconocido y validado por el ordenamiento jurídico. Un ejemplo de ello es el arrendatario, quien justifica su posesión mediante una minuta de arrendamiento, una escritura pública o la inscripción del contrato de arrendamiento; todos estos documentos acreditan la legitimidad de su posesión. El jurista nos invita a cuestionarnos, para identificar si alguien ostenta posesión, si cuenta o no con un título que la justifique.

Por otro lado, la posesión ilegítima es lo contrario, pues se presenta cuando el poseedor no tiene manera de justificar su título, cuando su título negocial ha sido anulado, o cuando, aun contando con un título negocial válido, este resulta ineficaz.

Asimismo, dentro de la posesión ilegítima tenemos otros subtipos de posesión, una de ellas es la Posesión Ilegítima de buena fe, es aquella que, de manera errónea, cree que su título tiene legitimidad por diversas causas, muchas veces debido a la ignorancia sobre su verdadera eficacia jurídica. Dicha creencia debe acreditarse cumpliendo ciertas condiciones, tales como: la existencia de un título, la convicción de que dicho título es suficiente para la validez de su posesión, que en realidad no lo sea por error o ignorancia, y que, según las circunstancias del caso, dicho error resulte justificable. Tenemos que tener en cuenta que es indispensable contar un título para poder sustentar la buena fe. Es importante sustentar aquello que dio origen a la creencia en la existencia de un título. Incluso cuando dicha creencia se encuentre basada en un error, esta debe recaer sobre un elemento objetivo susceptible de equivocación. En ese sentido,

el poseedor debió creer razonablemente que su título era válido cuando en realidad no lo era, o que era eficaz cuando, en los hechos, resultaba ineficaz.

En cambio, si no existiese título alguno y tampoco hubiese un elemento sobre el cual pudiera recaer el error, no podría sostenerse la existencia de una posesión de buena fe. No debe confundirse esta situación con la del poseedor precario: cuando existe un título que ha fenecido, no nos encontramos ante la ausencia de título, sino ante un supuesto distinto, en el cual la posesión puede calificarse, en principio, como de buena fe. Si en caso existiese un error o ignorancia en el título, debe tenerse en consideración que el error y la ignorancia se encuentran estrechamente relacionados. En efecto, una persona puede ostentar la condición de poseedor ilegítimo de buena fe cuando, a partir de la ignorancia respecto de la verdadera naturaleza, eficacia o validez del título que invoca, incurre en un error que lo lleva a creer razonablemente que su posesión es legítima. En tal sentido, el error sobre el título se configura como una consecuencia directa de dicha ignorancia.

Desde el punto de vista jurídico, el error puede clasificarse en error de hecho, cuando recae sobre una situación fáctica, y error de derecho, cuando consiste en el desconocimiento o la errónea interpretación de la norma jurídica aplicable. En consecuencia, para que una persona sea considerada poseedor ilegítimo de buena fe, resulta indispensable la existencia de un título que, aun careciendo de eficacia o validez jurídica, sea idóneo para generar en el poseedor la creencia razonable de que su posesión se encuentra amparada por el derecho.

Para Gonzales (2005), lo que caracteriza al poseedor tiene que tener plena capacidad de ejercicio. Cuando habla de la plena capacidad, quiere decir que debe hacer uso y disfrute del bien, tiene que tener control autónomo de la cosa, así como tener apariencia de propietario, también debe tener ejercicio voluntario. Asimismo, no es indispensable que el poseedor ostente título alguno. Dentro de lo ahora mencionado, resulta pertinente mencionar los tipos de

posesión, como, por ejemplo, la Posesión Ilegítima de mala fe, en la que poseedor actúa de mala fe cuando tiene conocimiento de la invalidez de su título o, en su defecto, cuando carece de título alguno que justifique su posesión. En tales supuestos, se encuentra obligado a la restitución de los frutos percibidos, así como al resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados. Pueden identificarse diversas causales que configuran la posesión ilegítima de mala fe, las cuales se presentan cuando el ejercicio de la posesión carece de sustento jurídico válido o cuando el poseedor tiene conocimiento de la inexistencia, ineficacia o extinción del título que pretende legitimar su situación posesoria. En primer lugar, se configura la posesión precaria por ausencia de título, que ocurre cuando el ocupante carece de todo título sustantivo que legitime la posesión, como ocurre en el caso del usurpador que ha tomado el control material del inmueble sin amparo jurídico alguno.

Asimismo, se presenta la Posesión precaria por título fenecido, la misma que tiene lugar cuando el título que inicialmente legitimaba la posesión ha perdido su eficacia como consecuencia del vencimiento del plazo resolutorio o extintivo previsto en el mismo.

De igual forma, se configura la Posesión precaria del arrendatario, cuando el contrato de arrendamiento ha vencido en su plazo, no obstante, dicho vencimiento no determina de manera automática la extinción de la relación posesoria, ya que esta se mantiene hasta que el propietario requiera formalmente la restitución del bien. Por otro lado, se presenta la Posesión con título ineficaz cuando el título invocado ha dejado de producir efectos jurídicos por diversas causas, siendo determinante que el poseedor tenga conocimiento de dicha ineficacia, lo que conlleva a la pérdida de legitimidad de posesión.

Finalmente, la Posesión con título nulo, es la que se configura cuando el título adolece de un vicio que afecta su validez de manera absoluta. En estos casos, el poseedor puede desconocer tal vicio, lo que permitiría calificarlo como poseedor ilegítimo de buena fe; sin embargo, ello

no elimina la condición de ilegitimidad de la posesión. Del mismo modo, la Posesión con título anulado judicialmente. Comprende aquellos supuestos en los que el título presenta un vicio de anulabilidad, cuyos efectos se retrotraen al momento de su celebración, en virtud de la declaración judicial que dispone su anulación. (Arauco, 2020).

Dentro de la Posesión ilegítima de mala fe, se encuentra la figura del precario. Según el Código Civil, es precario quien conduce un inmueble sin título que justifique su posesión o que el título que tenía ya ha fenecido. El autor realiza un análisis sobre la figura de la posesión precaria como una situación jurídica, la misma que se caracteriza por la ocupación de un bien inmueble sin tener la existencia de un título válido que justifique o cuando el título ha perdido eficacia. Con ese preámbulo, nos explica que el precario no se define por la privación completa de título, sino también por la ausencia de un derecho vigente que legitime la posesión frente al propietario. Wong (1989) sostiene que la precariedad debe estudiarse desde un criterio material de la relación jurídica entre las partes, eliminando inferencias formales. En tal sentido, aun cuando el ocupante invoque algún documento o una relación previa, si este no resulta contrapuesto o ha sido extinguido, la posesión resulta siendo precaria. Wong, resalta que el fin del proceso de desalojo por ocupación precaria es la tutela del derecho de propiedad o de posesión legítima, impidiendo que situaciones de hecho subsistan sin sustento jurídico. Asimismo, se enfatiza el papel de la jurisprudencia en la delimitación en la definición de precario, específicamente desde las bases establecidas por la Corte Suprema, los cuales han ampliado su comprensión para incluir supuestos como la tolerancia del propietario, la extinción de contratos y la ineficacia sobreviniente del título. De este modo, el precario se contribuye como una categoría dinámica, estrechamente relacionada a la valoración judicial del caso concreto.

Concluye que la posesión precaria no debe comprenderse de manera restrictiva, sino como una herramienta jurídica con fines para reorganizar el orden patrimonial, asegurando que el uso y disfrute de los bienes se ejerzan conforme a derecho y no en base a situaciones fácticas carentes de legitimidad.

Se puede considerar al poseedor precario dentro del sistema jurídico peruano, especificando su relevancia y papel a partir de las normas contenida en el Código Civil y el Código Procesal Civil. Se parte del reconocimiento de la posesión como un derecho real autónomo que se inicia en el practica de hecho de alguno de los atributos de la propiedad, cuya protección se basa en la apariencia de titularidad que el comportamiento del poseedor proyecta delante de terceros.

Desde un punto de vista, se puede decir que, la posesión puede ser ejercida tanto por quien tiene derecho a poseer, así como por quien carece del derecho poseer, sin que dicha diferenciación es relevante en el plano estrictamente posesorio. No obstante, cuando se plantea un conflicto judicial, el ordenamiento prevé distintos mecanismos para su resolución. Así, mientras los interdictos se limitan a tutelar la posesión de hecho y la acción reivindicatoria implica un análisis exhaustivo del derecho a poseer, el proceso de desalojo cumple una función intermedia, al realizar una evaluación sumaria del derecho que invoca el demandado para justificar su permanencia en el bien.

En este contexto, el poseedor precario es aquel que, sometido a dicho pre evaluación, no puede justificar de manera adecuada la existencia de un derecho que sustente su posesión, ya sea por carecer de título o porque el que tuvo ha vencido. La condición de precario, por tanto, no supone una declaración definitiva sobre la inexistencia del derecho a poseer, sino una calificación procesal derivada de la insuficiencia de los elementos presentados en el proceso de desalojo.

Asimismo, el autor realiza una diferenciación entre la posesión precaria y posesión ilegítima, indicando que esta última pertenece a un plano distinto, pues se orienta a determinar las

consecuencias patrimoniales derivadas de la posesión sin derecho alguno, lo cual solo puede esclarecerse mediante un examen judicial profundo. ambas categorías no guardan una relación de género y especie, sino que operan de manera independiente dentro del sistema jurídico. La figura del poseedor precario cumple una función crucial en la tutela del derecho a poseer, al permitir una solución célere frente a ocupaciones que no superan el control sumario de legitimidad, sin que ello implique un pronunciamiento definitivo sobre la titularidad del bien. Mejorada (2006) Explica decir que ambos autores En consecuencia, mientras Wong comprende al ocupante precario como un sujeto que principalmente carece de legitimidad jurídica para poseer el bien, Mejorada lo conceptualiza como aquel que, como un hecho procesal, no logra mantener la apariencia de su derecho frente a terceros que afirma tener mejor derecho. Wong resalta la dimensión sustantiva, y la dimensión patrimonial de la precariedad, en tanto Mejorada resalta su naturaleza procesal y provisional. Ambas posturas, a pesar de ser distintas se complementan mutuamente, ya que permiten comprender al ocupante precario tanto desde la falta real de derecho como desde su deficiente validación por parte del proceso judicial.

Una vez delimitada la figura del poseedor precario como supuesto de posesión ilegítima de mala fe, me resulta idóneo explicar los tipos de desalojo. En tal contexto, procederé a desarrollar los distintos tipos de desalojo. Justamente, el Desalojo por Vencimiento de Contrato es determinación de la competencia del Juez se realiza en función a la cuantía de la renta mensual materia de controversia. En tal sentido, cuando la renta mensual es inferior a cincuenta (50) Unidades de Referencia Procesal (URP), la competencia recae en el Juez de Paz Letrado, conforme a los criterios establecidos por la normativa procesal vigente. Por el contrario, si la renta mensual supera las cincuenta (50) URP, corresponde que el conocimiento del proceso sea asumido por un Juez Especializado en lo Civil, en atención a la mayor complejidad y relevancia económica del asunto. Este criterio de asignación de competencia tiene por finalidad garantizar una adecuada distribución de los procesos judiciales, atendiendo al monto económico en

discusión, así como asegurar que la controversia sea resuelta por el órgano jurisdiccional idóneo, de acuerdo con el grado de especialización previsto por el ordenamiento jurídico. En cuanto al objeto del debate, el juez debe estudiar de manera expresa si el plazo del contrato de arrendamiento ha llegado a su término, verificando si la relación contractual se encuentra vigente o si, por el contrato, se ha producido su extinción por vencimiento de plazo pactado. Dicho estudio resulta indispensable para determinar la legitimidad de la posesión del arrendatario y esclarecer si corresponde o no la restitución del bien, según la naturaleza del proceso.

Respecto de los sujetos legitimados, la legitimidad activa es la que corresponde a quien se encuentra habilitado para iniciar la acción judicial, recayendo dicha condición en el arrendador, en su calidad de titular del derecho a exigir la restitución del bien, así como también en el arrendatario cuando actúa frente al sub-arrendatario, en virtud de la relación jurídica que los vincula. Por su parte, la legitimidad pasiva recae en que debe soportar la pretensión procesal el arrendador o el arrendatario o el sub-arrendatario, según el caso, en tanto ocupantes del bien cuya restitución se demanda.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 591 del Código Procesal Civil, en este tipo de procesos únicamente pueden ofrecerse como medios probatorios los documentos, la declaración de parte o pericias, quedando excluida la actuación de otros medios de prueba no previstos expresamente por la norma, lo cual responde a la naturaleza sumarísima del proceso de desalojo y a la necesidad de una resolución célere del conflicto.

Finalmente, El Pleno Jurisdiccional del año 2019 constituye un importante criterio orientador para la interpretación y aplicación uniforme de las normas procesales y sustantivas por parte de los órganos jurisdiccionales. A través de sus acuerdos, se precisan a la predictibilidad de las decisiones judiciales y al fortalecimiento de la seguridad jurídica. En particular los

pronunciamientos que resulten vinculantes en la medida en que orientan la actuación judicial frente a supuesto controvertidos, permitiendo una correcta valoración de los derechos en conflicto a los principios que rigen el proceso civil.

Otra de las modalidades de Desalojo, es el Desalojo por Falta de pago, la que constituye cuando el arrendatario incumple con el pago de las rentas devengadas derivadas cuando el arrendatario incumple con el pago de las rentas devengadas derivadas del contrato de arrendamiento. En este tipo de proceso, la asignación de la competencia judicial se establece en función de la renta mensual, en ese sentido, cuando la renta mensual es menor a cincuenta (50) urp, el conocimiento del proceso corresponde al Juez de Paz Letrado. Por el contrario, si la renta mensual supera las cincuenta (50) urp, la competencia recae en el Juez especializado en lo Civil, en atención a la mayor cuantía económica de la pretensión.

En cuanto al objeto del debate, corresponde verificar el cumplimiento del pago de las rentas devengadas, a fin de determinar si el obligado ha satisfecho oportunamente las obligaciones económicas derivadas del contrato, lo cual resulta relevante para establecer la subsistencia de la relación contractual y la procedencia de las acciones legales correspondientes.

Respecto de los sujetos legitimados, legitimidad activa, corresponde al arrendado, en su calidad de titular del derecho a exigir la restitución del bien, así como el arrendatario cuando actúa frente al sub-arrendatario, en virtud de la relación jurídica existente entre ellos. Por su parte la legitimidad pasiva recae en el arrendatario, o en el sub-arrendatario, según sea el caso, en tanto obligados al pago de la renta y ocupantes del inmueble cuya restitución se solicita.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 591 del código Procesal Civil, en este tipo de procesos únicamente pueden ofrecerse como medios probatorios los documentos, la declaración de parte o pericias, quedando excluida la actuación de otros medios de prueba no

previstos expresamente por la norma, en atención a la naturaleza sumarísima del proceso de desalojo.

Finalmente, en el proceso de desalojo por falta de pago, es posible acumular el pago de las rentas devengadas, lo cual permite al arrendador no solo solicitar la restitución del bien inmueble, sino también el cumplimiento de las obligaciones económicas incumplidas así como la tutela jurisdiccional efectiva.

También tenemos el Desalojo por Sentencia a Condena Futuro, este tipo de proceso no se requiere la invitación a conciliar como requisito previo para la interposición de la demanda. Asimismo, es posible interponer la demanda de desalojo antes del vencimiento del plazo contractual, a fin de salvaguardar el derecho del arrendador frente a una eventual negativa de restitución del bien.

Una vez vencido el plazo del contrato de arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien en seis (6) días, el órgano jurisdiccional procederá a ordenar el lanzamiento. Sin embargo, si el arrendatario se allana a la demanda y pone en disposición del demandante inmediatamente al término del contrato, corresponderá que el demandante asuma el pago de las costas y costos del proceso.

Por otro lado, el Desalojo con Clausula de Allanamiento a Futuro, se requiere la existencia de un contrato de arrendamiento cuyas firmas se encuentren legalizadas ante notario público o por juez de paz, como requisito de validez para la aplicación del procedimiento correspondiente. Asimismo, dicho contrato debe contener expresamente la cláusula de allanamiento a futuro, mediante la cual el arrendatario se obliga a desocupar el bien ante la configuración de determinadas causales, específicamente por la resolución del contrato por falta de pago de la renta o por el vencimiento del plazo contractual. Se debe tener en cuenta que este procedimiento constituye un proceso especial, distinto al proceso sumarísimo, con reglas

propias que regulan su tramitación. En este contexto, no es obligatoria la invitación a conciliar como requisito previo para la interposición de la demanda, ni resulta procedente que el demandado formule defensas previas o excepciones procesales en atención a la naturaleza célere del proceso. Asimismo, en este tipo de proceso únicamente se admiten medios probatorios de carácter documental, quedando excluida la actuación de otros medios de prueba. Del mismo modo, no se requiere la realización de audiencia única, toda vez que el trámite se desarrolla principalmente sobre la base de la documentación presentada por las partes. Finalmente, el órgano jurisdiccional no emite sentencia, sino que pone fin al proceso mediante un auto. En particular, se expedirá un auto final de conclusión del proceso cuando el arrendatario logre acreditar que se encuentra al día en el pago de las rentas o que el contrato de arrendamiento aun se encuentra vigente. Por el contrario, si el arrendatario no logra acreditar dichas circunstancias, corresponderá que el juez emita un auto de lanzamiento ordenando la restitución del bien.

Como nueva alternativa destinada a agilizar y acelerar el proceso de desalojo, con la entrada en vigencia de la ley N°30933, la misma que faculta a los notarios para intervenir en los procesos de desalojo. No, obstante, es preciso señalar que dicho procedimiento mantiene su naturaleza judicial, toda vez que se sustenta en un acta notarial de constatación de las causales de desalojo, la cual constituye un título ejecutivo susceptible de ejecución anticipada ante el órgano jurisdiccional competente. (Gonzales, 2019)

En este contexto, el notario tiene la obligación de verificar el cumplimiento de los requisitos de procedibilidad establecidos por la norma. Entre dichos requisitos, el inmueble materia de desalojo debe encontrarse individualizado de manera inequívoca, debiendo consignarse en el contrato de arrendamiento referencias claras y precisas sobre su ubicación.

Asimismo, el contrato de arrendamiento debe constar con el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble Destinado a Vivienda (FUA) o en escritura pública, el inmueble puede ser de uso de vivienda, local comercial, industrial, entre otros. El desalojo con intervención notarial es un procedimiento especial que tiene por finalidad agilizar la restitución del inmueble arrendado, mediante la participación del notario para la constatación de las causales de desalojo, sin que cambie su personalidad judicial del proceso. El notario público debe de revisar si el inmueble materia de desalojo notarial se encuentra individualizado de manera inequívoca. El contrato de arrendamiento este contenido en el formato FUA. Asimismo, las demás adendas, aclaraciones que se hayan realizado posteriormente también tienen que cumplir con las mismas formalidades. Debe encontrarse expresamente incorporada la cláusula de allanamiento a futuro, mediante la cual el arrendatario se obliga a desocupar el inmueble en caso de configurarse cualquiera de las siguientes causales: Falta de pago de la renta o Vencimiento del plazo contractual.

Resulta indispensable que el contrato contenga de manera expresa la cláusula consignarse expresamente la cláusula de sometimiento, mediante la cual las partes manifiestan su voluntad a someterse al procedimiento de desalojo con intervención notarial, conforme a la norma vigente.

Trujillo (2019) explica, que el procedimiento se inicia con la solicitud presentada por el arrendador ante el notario, a la cual se adjunta el contrato de arrendamiento y los documentos que acreditan la causal invocada. Admitida la solicitud, el notario procede a notificar al arrendatario, otorgándole un plazo de cinco (5) días hábiles para que se acredite el pago de rentas adeudadas o demuestre que el contrato de arrendamiento aún se encuentra vigente. En caso el arrendatario presente comprobantes de pago con fechas posteriores a la admisión de la solicitud de desalojo, el notario debe continuar con la tramitación del procedimiento.

Una vez vencido el plazo otorgado por el notario, si el arrendatario no acredita ninguna de las situaciones anteriores, el notario procede a levantar un acta notarial de constatación de la causal de desalojo, dejando constancia expresa de la causal invocada, del incumplimiento del arrendatario y la procedencia del desalojo. Es importante precisar que el acta no ordena el lanzamiento, pero constituye el título para realizarlo.

Con el acta notarial de constatación, el arrendador es quien acude al Juez de Paz letrado o Juez especializado en lo Civil, según corresponda por razón de la cuantía, a fin de solicitar la ejecución judicial del desalojo. En mérito a ello, el juez procede a expedir el auto de lanzamiento, ordenando la restitución del inmueble, con el auxilio de la fuerza pública de ser necesario para solicitar la ejecución judicial del desalojo. En consecuencia, este procedimiento a pesar de la intervención del notario no es un proceso administrativo, el notario no sustituye al juez, es más el proceso sigue manteniendo su personalidad judicial.

Por último, tenemos al Desalojo por ocupación precaria. Según Mejorada (2006), es aquel proceso judicial mediante el cual el propietario o quien tiene mejor derecho a poseer un inmueble solicita la restitución del bien frente a quien lo ocupa sin título válido o cuando este ha fenecido, conforme al artículo 911. En ese sentido dicho artículo establece que el poseedor precario es aquel que carece de título para poseer o aquel que, habiéndolo tenido ha perdido su eficacia. Por lo tanto, puede que podemos afirmar que un precario es aquel en el que nunca tuvo un título que justifique su posesión o que el título que tenía ha devenido en ineficaz.

En la práctica judicial, existen diversos supuestos comunes de ocupación precaria, entre los cuales destacan, el arrendatario cuyo contrato ha vencido y que, pese a ello, no desocupa el inmueble; quien ocupa un bien en virtud de un contrato nulo, el familiar que permanece en el inmueble sin derecho ni título alguno, así como el ocupante que ha perdido un proceso previo

en el que se reconocía su derecho a poseer. En todos estos casos mencionados, la posesión carece de sustento jurídico suficiente para oponerse frente a quien acredita un mejor derecho.

En cuanto a la legitimación para demandar, se encuentran aquellos que están habilitados que pueden interponer la demanda el propietario del inmueble, poseedor mediato, como el arrendador, el usufructuario, aquel que acredite el mejor derecho de posesión frente al ocupante. El proceso judicial aplicable se tramita en el proceso vía sumarísima ante el Juez de Paz letrado o el Juez especializado en lo civil, dependiendo de la cuantía, atendiendo a la naturaleza celer del proceso.

Respecto a los requisitos principales de la demanda, el demandante debe acreditar su derecho de propiedad o, en su defecto, su mejor derecho a poseer, demostrar que el demandado carece de título o que título que invoca ha fenecido, e identificar de manera precisa e inequívoca que el inmueble cuya restitución se solicita. Por su parte el demandado puede ejercer su defensa alegando la existencia de un título vigente que justifique su posesión, sosteniendo que su ocupación no es precaria y sustentándolo de manera expresa o cuestionando la validez o eficacia del título del demandante. En cuanto a los efectos de la sentencia, si la demanda es declarada fundada, el juez ordena la restitución del inmueble y expide la correspondiente orden de lanzamiento disponiendo la desocupación del bien. Cabe a precisar que, desde una perspectiva doctrinaria, la posesión precaria ha sido definida como una situación de hecho carente de respaldo jurídico suficiente para oponerse frente a quien ostenta un mejor derecho a poseer. Al respecto, Avedaño (1989) sostiene que el poseedor precario es aquel que ejerce la posesión sin título alguno o con un título ineficaz, razón por la cual su situación no merece protección posesoria frente al titular del derecho legítimo.

Desde un punto de vista doctrinario, la posesión precaria ha sido definida como una situación de hecho carente de respaldo jurídico suficiente para oponerse frente a quien ostenta un mejor

derecho a poseer. Al respecto, Jorge Avendaño Valdez sostiene que el poseedor precario es aquel que ejerce la posesión sin título alguno o con título ineficaz por lo que su situación no merece protección posesoria frente al titular del derecho legítimo.

En la misma línea, Gonzales (2016), señala que la precariedad no se identifica únicamente con la ausencia absoluta del título, sino también con aquellos supuestos en los que el bien fue entregado de manera temporal, por liberalidad o tolerancia del propietario, cuya finalidad no es conferir un derecho permanente de posesión. En tales casos, una vez requerido el bien, la negativa a restituirlo configura ocupación precaria habilitando la acción de desalojo.

Podemos destacar el carácter inminente procesal del concepto de precariedad, precisando que el concepto de precariedad, resaltando que el proceso de desalojo por ocupación precaria no tiene como objeto declarar derechos de propiedad, más bien determina quien ostenta el mejor derecho de poseer el inmueble materia de demanda. El juez no se pronuncia sobre la validez de los títulos, si no su eficacia uno sobre el otro y quien predomina.

Se tramita el desalojo por ocupación precaria en la vía sumarísima, en el cual el demandante debe acreditar, el mismo que el demandante debe acreditar su mejor derecho de posesión. Mientras que el demandado debe demostrar la existencia de un título vigente que justifique su ocupación. En caso que no lo hiciera, la permanencia en el inmueble carecería de sustento legal y le correspondería la restitución del bien.

Podemos decir que la ocupación precaria constituye una situación jurídica desprotegida por el ordenamiento, que tiene por finalidad evitar la perturbación del derecho de posesión legítima y preserva la seguridad jurídica, permitiendo al titular del mejor derecho en la recuperación del uso y disfrute del bien inmueble mediante un proceso célere y eficaz.

Dicho esto, podemos tener un concepto claro de una posesión precaria o que hace a alguien precario, es alguien que posee una cosa sin título alguno o que su título, pero ¿Qué es el título?

Según (Pesantes, 2023), el justo título constituye una categoría jurídica esencial dentro de la teoría de la posesión, pues cumple la función de legitimar la posesión y diferenciar al poseedor que actúa amparado en una apariencia de legalidad, aquel que detenta el bien sin fundamento jurídico alguno. Desde su observancia, el justo título no debe confundirse con un título plenamente válido o eficaz, sino que debe entenderse como un acto jurídico objetivamente idóneo para transferir un derecho real, aun cuando finalmente no produzca dicho efecto por la existencia de un vicio o defecto legal. Pesantes mantiene la postura que el justo título es, un título con vocación traslativa, un acto jurídico que tiene por naturaleza y finalidad a transferir la propiedad o algún otro derecho real. En ese sentido, no cualquier documento puede constituir un justo título, si no solo aquellos actos que, conforme al ordenamiento jurídico, sean aptos para producir la transmisión del derecho como una compraventa, permuta o donación.

El autor vincula el justo título con la buena fe posesoria señalando que ambos elementos operan de manera complementaria. El justo título constituye el elemento objetivo que fundamenta la posesión, mientras que la buena fe representa el elemento subjetivo, consistente en la convicción del poseedor de haber adquirido el bien de forma válida. Si no existiese el justo título la buena fe carece de sustento jurídico suficiente, si no hay buena fe el justo título pierde su función legitimadora.

El título no es un título perfecto, es un título que legitima la posesión y otorga protección al poseedor que actúa con diligencia y buena fe.

Lama More, lo concibe como un acto jurídico, es decir, la causa que explica y legitima el nacer de la posesión. Asimismo, el título no se identifica con la posesión, si no que constituye su fundamento jurídico, permitiendo diferenciar entre una posesión legítima y una posesión carente de sustento legal.

Cuando se refiere a una causa de título posesorio precisa que el título explica el origen de la posesión y su permanencia en el tiempo. No solo hablamos de la existencia de un documento, sino también una relación jurídica que el ordenamiento reconoce como apta para justificar la apropiación del bien. Bajo esta premisa, la posesión encuentra su legitimidad en la causa jurídica que la origina y no en el mero ejercicio material de poder sobre la cosa.

Concluye en que la ausencia de título o la existencia de un título ineficaz conlleva a una posesión ilegítima, desprovista de protección jurídica frente a quien ostenta un mejor derecho que la otra parte. Por último, podemos decir que el título cumple la función estructural dentro del sistema de derechos reales, al permitir identificar la causa de la posesión, delimitar sus efectos y garantizar la coherencia del ordenamiento jurídico en la protección de las situaciones posesorias legítimas.

A pesar que tenemos los mecanismos de protección procuran salvaguardar la seguridad jurídica del propietario o del poseedor legítimo, anteriormente no era el caso. Antes de existir el IV Pleno Casatorio Civil, era un tema bastante tedioso. Para Risco (2016), realiza una crítica y expone la evolución jurisprudencial del proceso de desalojo por ocupación precaria en el derecho peruano, poniendo especial énfasis en el impacto del Cuarto Pleno Casatorio Civil, que cambios se hicieron con su vigencia, como mecanismo de unificación de criterios y fortalecimiento de la seguridad jurídica.

El autor parte una visión histórica del proceso de desalojo, señalando que tradicionalmente el sistema judicial peruano solía proteger de manera preferente al poseedor actual, bajo la idea de que este constituía la parte débil de la relación jurídica frente al propietario o titular del derecho. Esta concepción conducía a una práctica judicial que prioriza la conversión del status posesorio, incluso cuando el demandante acreditaba su derecho legítimo a la restitución del

bien, incluso cuando el demandante acreditaba un derecho legítimo a la restitución del bien, relegando la tutela del derecho de posesión a procesos judiciales largos y complejos.

Antes del IV Pleno Casatorio, la jurisprudencia se caracterizaba por una notaría dispersión de criterios. Bastaba que el demandado alegara la existencia de una controversia adicional, como una prescripción, un contrato o la titularidad de una edificación para que los jueces declararan improcedente la demanda de desalojo, bajo el argumento de que tales cuestiones debían resolverse en procesos de mayor amplitud cognitiva. Esta práctica generaba graves perjuicios al derecho de posesión, al convertir el proceso de desalojo en un mecanismo eficaz y carente de predictibilidad.

Risco (2016), analiza las siete reglas vinculantes establecidas por el IV Pleno Casatorio. Entre ellas, destaca la definición de poseedor precario como aquel que ocupa un inmueble sin título alguno o cuando título que tenía ha perdido eficacia jurídica frente al reclamante. El autor resalta que esta definición amplía el concepto tradicional de precariedad, superando la idea de que esta solo se configura por la ausencia absoluta de título e incorporando supuestos como el vencimiento del contrato de arrendamiento, la resolución contractual, la invalidez manifiesta del título o la ocupación basada en relaciones de tolerancia o liberalidad. Hace énfasis en la interpretación del concepto de restitución, precisando que esta se debe entenderse como la entrega de la posesión al titular del derecho a poseer, independientemente de la existencia de un vínculo contractual previo entre las partes para eludir el desalojo, reforzando la naturaleza legal y no convencional del deber de la restitución. Otro aspecto a tratar fue de la delimitación clara de la legitimación para obrar, activa como pasivamente. El Pleno reconoce que pueden los legitimados para demandar no son solo los propietarios, si no también los arrendadores, administradores, todo aquel que acredite su derecho al bien, mientras que puede ser demandado todo aquel que ocupe el inmueble sin título vigente que justifique su posesión. Esta precisión contribuye a una aplicación mas coherente y uniforme al proceso de desalojo.

Pese a que se ha realizado cambio en beneficio de quien solicita el desalojo el Pleno Casatorio y ha fortalecido la función del proceso de desalojo como instrumento de la tutela urgente del derecho de posesión, sin generar indefensión para el ocupante, ya que las controversias mas complejas, las mismas que pueden tratarse en otros procesos de mayor amplitud. Sin embargo, no deja de ser un avance significativo, ya que evita que los ocupantes precarios se aprovechen de vacíos interpretativos para retrasar indebidamente la restitución del bien y garantiza que los jueces se pronuncien siempre sobre el fondo del conflicto, proscribiendo las sentencias inhibitorias. Asimismo, se prioriza una solución inmediata al conflicto posesorio, preservando la coherencia del sistema jurídico y reforzando la seguridad jurídica en el tratamiento de la ocupación precaria.

Para Pasco (2023) concuerda en que el Pleno Casatorio fue un gran avance para unificar criterios sobre el desalojo por ocupación precaria y su aplicación ha generado controversias e interpretaciones distintas por parte de los Jueces, pero no es perfecta, muchos de los temas, como la competencia de los Jueces de Paz letrado, la conciliación previa en las cláusulas de allanamiento. Al no haber estudiado estos casos, estos han adoptados posturas contradictorias sobre los aspectos de la posesión. En función a estas inconsistencias, el autor propone que se convoque un nuevo Pleno Casatorio que permita ordenar y clarificar nuevamente los criterios jurisprudenciales respecto a la posesión precaria y su respectivo proceso de desalojo. Advierte que su aplicación posterior ha generado nuevas inconsistencias interpretativas, especialmente a partir de pronunciamientos de Plenos Jurisdiccionales y decisiones judiciales que, en algunos casos, se apartan o incluso contradicen los criterios establecidos por el Plenos. Lo que nuevamente caeríamos en una incertidumbre jurídica, debilitando el objetivo de uniformidad que se pretendía alcanzar.

Para ambos autores Pasco y Risco, tienen posiciones distintas, sin embargo, ambos sostienen algo en común el IV Pleno, funciona, y ha realizado muchos avances actualmente, no deja de

tener fallas, no deja de tener vacíos, que poco a poco podremos ir detectando al momento de la práctica. Concuero en que el Pleno represento un hito relevante en la unificación de criterios jurisprudenciales, que podría ser revisada jurisprudencialmente para que consolide y resuelva los criterios sobre el desalojo por ocupación precaria.

Otro concepto que me gustaría tratar en el presente trabajo, es el uso y habitación, el mismo que encontramos definido en el mismo Código Civil, específicamente en el art.1026, lo define: “como el derecho de usar o de servirse de un bien no consumible...”. Mientras que el concepto de habitación que se encuentra en el artículo correlativo, el 1027, nos dice: “Cuando el derecho de uso recae sobre una casa o parte de ella para servir de morada...”

Salazar (2020), expone que si bien es cierto el artículo lo define como un derecho que faculta a alguien a usar y servir de un bien no consumible. En principio el derecho de uso se relacionaba mas con la propiedad, luego fue ampliándose para que el beneficiario disfrute de él. A pesar que siempre lo limiten por el usufructo. Mientras que el derecho de habitación se limita a usar un bien inmueble como vivienda. Y cuando se refiere a vivir, se refiere que vivan personas naturales, mas no jurídicas, pues el uso y habitación es con fines de vivienda, morada y en teoría una persona jurídica no necesitaría una morada, porque entendemos que morada, es vivienda, casa. Estos mismos derechos su particularidad es que son personalísimos y limitados, solo su extensión es valida a sus familiares, con excepciones. La excepción seria que no se podría extender a familiares, ya que hablamos de derechos de carácter personalísimos.

El autor concluye que el derecho de uso y habitación es constituido por naturales en bienes ajenos, con dos sujetos jurídicos, beneficiario y constituyente, debe existir un plazo de tiempo, este beneficiario debe velar por la preservación del bien y es otorgado por acuerdo de voluntades, mandato judicial o hasta testamento. Es otorgado a título gratuito.

Es necesario también mencionar el usufructo, el cual suele ser confundido con el uso y habitación. Si bien pueden decir que son similares, como primos, pero no son lo mismo.

Pozo (2020), lo define como usar un beneficio o utilidad total sobre un bien directo con el fin de satisfacer una necesidad. Visto también como uno de los derechos reales más importantes, ya que, es conferido con finalidad económicas, pues al usar el bien amerita aprovechar lo mayor posible, económicamente hablando. Habiendo definido los tres conceptos puedo decir que el derecho de usufructo, derecho de uso y el derecho de habitación, son derechos reales que permiten ejercer limitadas facultades sobre un bien ajeno, pero se diferencian en ciertos puntos. El usufructo es aquel que faculta al beneficiario a usar y disfrutar plenamente de un bien, recibiendo sus frutos. A diferencia del derecho de uso que carece de tipo oneroso y no puede ser ejercido con ánimo de lucro. Su función es realizar un uso razonable y proporcional del bien conforme a la situación del titular. Por último el derecho de habitación conforma el derecho más limitativo de los derechos reales. Solo confiere la facultad de ocupar un inmueble para vivienda, sin recibir frutos, ni destinar bienes económicos. Su finalidad es estrictamente habitacional y personal. Por lo hace intransferible. A diferencia de sus anteriores no otorga fines económicos, ni siquiera de manera limitada.

Plasmando el mencionado caso en concreto que se analiza es un desalojo por ocupación precaria, el usufructuario goza de un derecho amplio que excluye precariedad, siempre y cuando el título siga vigente. Mientras que los beneficiarios del uso y habitación son solo con facultades posesorias. Cuando el beneficiario excede esas facultades, desnaturaliza el título y se considera posesión ilegítima con posible desalojo. En síntesis, el usufructo es una posesión de tipo onerosa, patrimonial y el uso y habitación es con fines personales y familiares, porque estos dos últimos no son de tipo económico.

4. Posición Fundamentada sobre Cada Problema Jurídico Identificado debidamente fundamentada.

El principal problema jurídico del presente expediente consiste en determinar si el usufructo inscrito a favor de la señora Consuelo Anicama Soto, el mismo que está constituido mediante escritura pública del 07 de febrero de 2012, inscrito en el asiento D00001 de la Partida N°40780866 de Sunarp, si se puede extender sus efectos hacia su hijo, Carlos Enrique Perez Anicama, quien ocupa el inmueble. La primera sentencia resulta jurídicamente correcta y debidamente motivada, en el debido caso en que se aplica de la forma idónea el concepto de precario, conforme al Art. 911 del Código Civil y a la doctrina mayoritaria. En ese efecto, el juzgado parte de un análisis objetivo de la situación posesión de la demanda, verificando que este no cuenta con un título vigente y oponible que justifique su permanencia en el bien materia de sub litis.

El sistema jurisdiccional realiza correctamente el examen sumario del derecho a poseer propio del proceso de desalojo, concluyendo que los documentos y alegaciones del demandado no logran acreditar la existencia de un derecho que legitime su ocupación. La sentencia no exige una demostración exhaustiva del derecho de propiedad, si no que limita, como parte del proceso nos insta a constatar sobre la ausencia de ese título valido que contradiga la posición del demandado. Puedo decir que, la primera sentencia acierta al no confundir la existencia de una relación fáctica con la presencia de un derecho jurídico. La posesión prolongada del inmueble, o existencia del vínculo familiar con el demandante, no constituye un título valido o justificado para que habilite o posea, ya que los derechos de uso y disfrute no se presumen ni se extienden de manera analógica. Contradecir esta postura implica vaciar de contenido el derecho de propiedad y permitir situaciones con carencias legales.

Si lo vemos de mi punto de vista la decisión de la primera sentencia de la demanda de desalojo protege el orden jurídico evitando que la posesión sin sustento normativo prevalezca sobre el derecho de los titulares registrales. La decisión sobre el demandado al considerarlo como precario es una consecuencia por no haber podido acreditar su derecho, con sustento físico valido o coherente. El juez realiza valorización analógica, la misma que no es correcta emplearla nuestro caso en concreto. Primero debemos entender que es una valorización por analogía.

Para Espinoza (2017) cuando el sistema jurídico no establece de manera específica los criterios para determinar la cuantía de un caso en concreto, el órgano jurisdiccional se encuentra facultado para aplicar razonamientos analógicos, utilizando como referencia reglas normativas o valores económicos correspondientes a supuestos similares, siempre que exista una equivalencia sustancial entre los casos y que dicha aplicación no contravenga el principio de legalidad.

Al respecto, Gonzales (2016) sostiene que, la analogía opera como mecanismo valido de integración en el ámbito del derecho privado, mediante el cual es posible aplicar las consecuencias económicas previstas para una situación regulada a otra que no cuenta con regulación expresa, siempre que exista coincidencia en su finalidad y función.

La interpretación jurídica se presenta cuando no existe norma aplicable, pero su significado no es claro, ya sea por la forma en que está redactada o por la dificultad de aplicarla al caso en concreto (Rubio,2011)

Para Torres (2016) la interpretación no se limita a precisar el sentido de la norma jurídica, sino que también implica esclarecer el significado de los hechos que originan el conflicto jurídico. La aplicación de la norma parte de un proceso interpretativo previo, pues su adecuación a la norma, es necesario comparar los hechos reales con lo que la norma describe, a fin de

determinar si encajan en ella. Este análisis permite identificar los aspectos relevantes del caso y realizar su correcta calificación jurídica.

Para Llambias (1964) Constituye un método interpretativo al que se adecue cuando el ordenamiento jurídico carece de una norma que regule directamente al caso en concreto. Este mecanismo puede entenderse como un proceso lógico mediante el cual, a partir de soluciones particulares, se aísla del principio que las fundamenta, para luego aplicar dicho principio a otros supuestos similares mediante el razonamiento deductivo. En este sentido, la analogía encuentra un sustento en una inclinación profunda del ser humano hacia la igualdad jurídica, que lo lleva a exigir que situaciones fácticas semejantes sean reguladas conforme a los mismos principios jurídicos.

Para Garcia (2019) el mecanismo de integración permite extender las consecuencias jurídicas previstas para un supuesto expresamente regulado por el legislador a otro no contemplado por la norma, siempre que entre ambos exista una identidad sustancial relevante. En tal sentido, el operador jurisdiccional aplica una solución jurídica equivalente a situaciones esencialmente similares, como cuando concurre de la misma razón, debe aplicarse la misma disposición jurídica.

Si se analiza la analogía para Riofrio, (2015) es una atribución que encuentra con sustento en los principios generales del Derecho, como el principio de jerarquía normativa. Asimismo, el ordenamiento no ampara aquellas medidas que limiten la libertad de manera injustificada, pues, resultan contrarias a Derecho las decisiones de la autoridad que se apartan de los fines y valores que informan el sistema jurídico, así como, por extensión analógica, los perjuicios derivados de tales decisiones.

En ese sentido amplio, para Riofrio, Torres, Llambias y Garcia, la analogía puede entenderse como uno de los diversos mecanismos de integración jurídica empleados para suplir una laguna

del Derecho, esto es una situación para la cual el ordenamiento jurídico no ha previsto una norma aplicable o no ha regulado expresamente, pese a que razonablemente no debió hacerlo.

La analogía supone extender los efectos jurídicos de una norma a un supuesto factico distinto, pero similar al regulado, siempre que entre ambos exista una identidad esencial relevante. Por lo general la analogía resulta inaplicable cuando su utilización pueda dar a lugar a la realización de actos antijurídicos, en particular, cuando implique la afectación o restricción de derechos fundamentales de las personas, como la libertad. Asimismo, su empleo se encuentra prohibido en aquellos supuestos que tienen carácter excepcional.

Habiendo esclarecido el concepto, en el caso analizado el juez no puede emplearla cuando se trata de derechos personalísimos, la analogía altera el contenido esencial de la institución jurídica.

La Corte Suprema ha señalado respecto a la inaplicación del artículo cuarto del título preliminar del Código Civil, que prohíbe el uso de la analogía en aquellas normas que establecen excepciones o limitan derechos, debe precisarse que la analogía supone la extensión de una norma jurídica a un supuesto no expresamente previsto por la ley, pero que guarda una identidad sustancial de razón jurídica con el caso regulado, conforme al principio *ubi aedem legis ratio, ibi eadem dispositivo*. Este mecanismo permite ofrecer una solución razonable a situaciones no contempladas por el legislador o deliberadamente omitidas para evitar una regulación excesivamente casuística. (Casación N° 461-97, Lima)

La doctrina es uniforme al señalar que la analogía no resulta aplicable en los actos personalísimos. Fernández (2011) señala que estos derechos se caracterizan por su íntima vinculación con la persona humana, con su dignidad, identidad y existencia, lo que impide que puedan ser interpretados extensivamente o integrados mediante razonamientos analógicos. Los

dichos actos de valorización analógica en este ámbito aplicarían desnaturalizar la institución jurídica sustituyendo la voluntad personal por los objetivos ajenos a su esencia.

La problemática se encuentra cuando el juez infiere que la convivencia familiar con la supuesta extensión. La analogía es improcedente, ya que el uso y habitación son derechos personalísimos, y la valorización analógica es un mecanismo de integración normativa que permite al juez resolver supuestos no regulados literalmente, pero su utilización es improcedente en nuestro caso, ya que no se aplican para derechos personalísimos como es el caso del uso y habitación, pues ello supone una extensión subjetiva no autorizada, por lo que existe un error en la motivación de la sentencia.

	PRIMERA SENTENCIA	SEGUNDA SENTENCIA
ORGANO JURISDICCIONAL	Juzgado de Primera instancia (Juzgado Civil)	Sala Superior (Segunda Instancia-apelacion)
Decision	Declara fundada la demanda de desalojo	Revoca la sentencia de primera instancia
Fundamento principal	Se considera que el demandado es ocupante precario al no tener titulo vigente que justifique la posesión	Considera que si existe un titulo que justifica la posesión o que el titulo no ha sido correctamente extinguido
Interpretación del Art. 911 del Código Civil	Aplica el concepto de ocupante precario: posesión sin titulo o con titulo fenecido	Realiza una interpretación mas amplia, considerando circunstancias adicionales del título.
Valoración del título posesorio	Determina que el titulo no es valido o ha perdido eficacia jurídica.	Considera que el titulo aun procede efectos o no ha sido invalidado correctamente.

Análisis probatorio	Se centra en la falta de documento vigente que sustente la posesión.	Analiza la naturaleza del título u su alcance jurídico
Protección del derecho de propiedad.	Prioriza el derecho del propietario inscrito	Da mayor relevancia a la situación posesoria del demandado.
Consecuencia jurídica	Ordena el desalojo y restitución del inmueble	Declara improcedente o infundada la demanda de desalojo.
Criterio jurídico predominante	Aplicación estricta del concepto de precariedad	Interpretación extensiva del título posesorio
Efecto Final	El demandado debe desalojar el inmueble	El demandado continuo en posesión.

La Sala Superior incurre en error al sostener que la convivencia constituye un título suficiente para justificar la posesión del inmueble, atribuyéndole efectos jurídicos propios de un derecho real, cuando en realidad se trata únicamente de una situación de hecho que carece de aptitud legal para generar, por si misma, un derecho posesorio autónomo. Conforme a lo establecido en el artículo 911 del Código Civil peruano, la posesión precaria se configura cuando una persona posee ha fenecido. En ese sentido, la permanencia de una persona en un inmueble en virtud de una relación de convivencia no se sustenta en un acto jurídico constitutivo de derecho reales, sino en una situación de tolerancia o autorización del titular del bien, la cual no tiene capacidad de crear derechos reales ni de conferir estabilidad jurídica frente al propietario.

En efecto, la convivencia, en cuanto unión de hecho, puede generar determinados efectos jurídicos en el ámbito patrimonial entre los convivientes, especialmente respecto de los bienes adquiridos durante su vigencia, conforme al artículo 326 del Código Civil, sin embargo, ello

no implica que el conviviente adquiriera, de manera automática, derechos sobre bienes que son propiedad exclusiva del otro conviviente. Por lo tanto, el uso y disfrute del inmueble durante la convivencia no constituye un título jurídico independientemente, sino una posesión derivada y subordinada a la voluntad del propietario. En consecuencia, una vez extinguida la relación de convivencia, desaparece la causa que justifica dicha ocupación, quedando el ocupante sin título que legitime su permanencia, lo que configura un supuesto de posesión precaria.

En ese contexto, el razonamiento de la Sala Superior resulta jurídicamente incorrecto, en tanto confunde una relación de naturaleza personal con un derecho de naturaleza real, atribuyendo a la convivencia constituye un título posesorio válido, cuando en realidad no cumple con los requisitos legales para ser considerado como tal. Por lo tanto, dicha interpretación vulnera la correcta aplicación de la norma y desnaturaliza la institución de la posesión precaria, al otorgar protección posesoria a quien carece de un título jurídico que justifique su permanencia en el inmueble, afectando con ello el derecho de propiedad de titular legítimo.

Finalmente, la primera sentencia culmina del proceso de desalojo por ocupación precaria y con la interpretación funcional del concepto de precariedad, protegiendo el derecho de posesión y la seguridad jurídica de los propietarios. La controversia radica en determinar si el demandado tenía o no un título que justificara su posesión. La primera sentencia concluye que no existe título válido, por lo que configura la posesión precaria. Sin embargo, la segunda sentencia adopta un criterio distinto, considerando que el título no puede ser desconocido mediante una interpretación analógica o extensiva, lo que modifica el resultado del proceso.

5. Valoración Jurídica Personal de las Resoluciones Emitidas por la Autoridad Competente.

Después de haber realizado un análisis y una valoración integral de los hechos que obran en el expediente judicial, así como de haber revisado de manera más detallada cada documento, anexo y

medios probatorios incorporados al proceso, se concluye que la posición adoptada en la segunda sentencia no resulta jurídicamente acertada. Ello se debe fundamentalmente a que, en dicha decisión judicial, se recurre a una valorización por analogía que no corresponde aplicar al caso en concreto, en tanto dicha operación interpretativa vulnera y desnaturaliza la esencia misma de la institución del usufructo, así como de los derechos de uso y habitación.

Sobre la Primera Sentencia (Resolución N.º 5, fs. 77-81)

La primera sentencia, contenida en la Resolución N.º 5 del 28 de noviembre de 2023, resultó jurídicamente correcta y debidamente motivada. El juzgado estableció dos puntos controvertidos de importancia: (i) si la parte demandante acreditó tener título que la faculte a pedir la restitución del inmueble ubicado en el Jr. Jorge Chávez N.º 278, Breña, Lima; y (ii) si la parte demandada ostenta título alguno que legitime o justifique su posesión sobre el bien, oponible al de la parte actora (ver Audiencia Única, 28/11/2023, Acta fs. 67-76).

En cuanto al primer punto, el juzgado verificó con la Copia Literal de la Partida Electrónica N.º 40780866 del Registro de Propiedad Inmueble (ver Anexo 2-A, fs. 34-40), específicamente del Asiento C00004 (rubro Títulos de Dominio), que los demandantes Edwin Enrique Osorio Minaya y Lucy Blas Fretel de Osorio adquirieron el inmueble por compraventa, acto inscrito el 07 de setiembre de 2022. Aplicando correctamente el artículo 2013 del Código Civil —que establece que el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o declare su invalidez— el juzgado concluyó que la parte demandante acreditó fehacientemente su calidad de propietaria del bien inmueble. La sentencia razonó que, en virtud del artículo 923 del Código Civil, la parte actora tenía derecho a la restitución del inmueble, cumpliéndose así el primero de los requisitos para la procedencia del desalojo (ver Resolución N.º 5, Considerando 6-9, fs. 79-80).

En cuanto al segundo punto, el juzgado analizó correctamente el argumento central del demandado, quien en su contestación de demanda [Contestación, fs. 50-54] alegó que su derecho a permanecer en el inmueble derivaba del usufructo vitalicio constituido a favor de su madre, Consuelo Anicama Soto, mediante Escritura Pública del 07 de febrero de 2012, inscrito en el Asiento D00001 de la Partida N.º 40780866. El juzgado, con criterio correcto, precisó que dicho usufructo está constituido

exclusivamente a favor de Consuelo Anicama Soto, que la usufructuaria no se encontraba domiciliando en el inmueble al momento de la demanda —circunstancia reconocida por el propio demandado—, y que el demandado no contaba con título directo alguno que lo autorizara a poseer en razón de dicho usufructo. En consecuencia, el juzgado concluyó que la posesión ejercida por el demandado era precaria, configurándose el segundo de los requisitos exigidos (**ver Resolución N.º 5, Considerando 12-13, fs. 80-81**).

Esta interpretación es coherente con lo establecido por la Corte Suprema en el IV Pleno Casatorio Civil, Casación N.º 2195-2011-Ucayali, que precisa que el precario se configura cuando se posee sin título alguno o cuando el título de posesión ha fenecido, y que el título debe ser un acto o hecho que justifique en el demandado el derecho al disfrute del bien —criterio que el juez de primera instancia aplicó rigurosamente al no hallar en el demandado un acto jurídico que lo habilitara directamente (**ver Resolución N.º 5, Considerando 4-5, fs. 78-79**).

La primera sentencia acierta, además, al no confundir la existencia de una relación fáctica con la presencia de un derecho jurídico. La convivencia prolongada del demandado con la usufructuaria —que él mismo declara en su contestación (**ver fs. 50, cuarto párrafo**)— no constituye por sí sola un título válido que habilite su posesión, pues los derechos de uso y disfrute no se presumen ni se extienden de manera analógica. La decisión protege el orden jurídico, impidiendo que la posesión sin sustento normativo prevalezca sobre el derecho de los titulares registrales.

Sobre la Segunda Sentencia (Resolución N.º 4 de la Tercera Sala Civil, fs. 77-81 vuelta / Resolución N.º 7 del 33.º Juzgado Civil, 05/09/2024)

En contraste con lo anterior, la segunda sentencia —emitida por la Tercera Sala Civil (Ex 6.º) mediante Resolución N.º 4 del 04 de abril de 2024, y ejecutoriada mediante la Resolución N.º 7 del 05 de setiembre de 2024 (**ver fs. 141**)— incurrió en errores jurídicos de fondo que desnaturalizaron el proceso de desalojo por ocupación precaria.

El colegiado fijó como cuestiones controvertidas en segunda instancia: (a) si el derecho de usufructo constituido a favor de Consuelo Anicama Soto constituye en el fondo un derecho de uso y habitación; (b) si el demandado cuenta con título que justifique su posesión; y (c) si el juez a quo realizó una

valoración conjunta de los medios probatorios conforme al artículo 197 del Código Procesal Civil [Resolución N.º 4, Sexto considerando, fs. apelación]. Las primeras dos cuestiones resultan determinantes para el análisis y revelan el error metodológico central de la Sala.

En el Décimo Primer considerando de la segunda sentencia (Resolución N.º 4), la Sala sostuvo que cuando el usufructo recae sobre un bien inmueble para ser utilizado de vivienda, se configura el derecho de habitación del artículo 1027 del Código Civil, y que —conforme al artículo 1028— dicho derecho puede extenderse a la familia del usuario. Sobre esa base, en el Décimo Tercer considerando [Resolución N.º 4, Décimo Tercero], el colegiado concluyó que el demandado, al convivir con su madre, tenía constituido a su favor el derecho de habitación por extensión, independientemente de que la usufructuaria no residiera en el inmueble al momento del proceso y de que el demandado fuera mayor de edad.

Esta posición es jurídicamente incorrecta por las razones que se exponen a continuación.

Error en la calificación del derecho: el usufructo no es idéntico al uso y habitación

El primer error de la Sala consiste en reinterpretar el usufructo vitalicio inscrito en el Asiento D00001 de la Partida N.º 40780866 (ver Partida Registral, fs. 34-40) como si constituyera materialmente un derecho de habitación, para luego aplicarle el artículo 1028 del Código Civil. Esta reconversión conceptual no tiene sustento legal.

En efecto, el usufructo (artículo 999 del Código Civil) y el derecho de habitación (artículo 1027 del Código Civil) son instituciones de naturaleza diferenciada dentro del sistema de derechos reales. El usufructo confiere el uso y disfrute del bien, pudiendo incluir la percepción de frutos; mientras que el derecho de habitación es un derecho personalísimo y restringido, que solo faculta a ocupar un inmueble como morada. La Sala equipara ambos institutos al concluir que, por el hecho de que la usufructuaria usaba el bien como vivienda, el usufructo se transforma en un derecho de habitación al que le resulta aplicable el artículo 1028. Sin embargo, esta transformación es improcedente: el título inscrito es el usufructo, no el uso y habitación, y el juzgador no puede alterar la naturaleza jurídica de un derecho real inscrito a través de una interpretación analógica.

Esta conclusión se refuerza con lo señalado por la Corte Suprema en la Casación N.º 1172-2017-Lima, que, al interpretar los artículos 1026 y 1028 del Código Civil, delimitó con precisión que los derechos de uso y habitación poseen carácter estrictamente personalísimo. No admiten cesión ni extensión subjetiva, ni siquiera en favor de quienes mantienen vínculos familiares con el titular. Una interpretación extensiva de estos derechos desnaturalizaría su finalidad, orientada exclusivamente a satisfacer necesidades personales y de subsistencia.

El hecho de que la usufructuaria no habitaba el inmueble es determinante

El propio demandado reconoció en su contestación de demanda (ver *Contestación*, fs. 50-54) que su madre, Consuelo Anicama Soto, fue llevada a un hogar geriátrico (Hogar MAS VIDA) el 15 de abril de 2023, esto es, antes de la interposición de la demanda (10 de agosto de 2023). El demandado declaró literalmente no haber podido ver a su madre desde esa fecha, por las medidas de restricción derivadas de una denuncia policial previa (ver *Contestación*, fs. 51, tercer párrafo). Este hecho es medular: si la usufructuaria no habitaba el inmueble, el supuesto derecho de habitación por extensión que la Sala le reconoce al demandado carece de base material, pues no puede extenderse un derecho de habitación que la propia titular no estaba ejerciendo.

La Sala admitió expresamente este hecho en el Décimo Tercer considerando, al señalar que la extensión del derecho operaba, en sus propias palabras, que dicha extensión no dependía de que la beneficiaria residiera en el inmueble. Sin embargo, esta conclusión es contraria a la naturaleza del derecho de habitación, cuya esencia consiste en el uso efectivo de un inmueble como morada. Un derecho de habitación que no es ejercido por su titular no puede extenderse hacia terceros, pues se estaría generando un derecho de contenido más amplio en el tercero que en el propio titular.

Adicionalmente, no existe en autos ningún instrumento escrito —ni declaración jurada, ni escritura pública, ni acto jurídico alguno— mediante el cual Consuelo Anicama Soto hubiera extendido o autorizado expresamente la posesión del inmueble a su hijo. La Sala infirió dicha autorización de la mera convivencia previa, lo cual resulta insuficiente desde una perspectiva jurídica, máxime si la usufructuaria padecía de demencia senil y Alzheimer conforme a lo alegado en el mismo expediente, lo que plantea serias dudas sobre su capacidad para expresar una voluntad válida.

La analogía aplicada en la segunda sentencia es improcedente

El segundo error fundamental de la Sala reside en el mecanismo de integración que emplea. En el Décimo Primero y Décimo Tercero considerandos, la Sala equipara el usufructo con el derecho de habitación y extiende sus efectos al demandado mediante una operación analógica, pese a que el artículo 4 del Título Preliminar del Código Civil prohíbe expresamente la aplicación por analogía de las normas que establecen excepciones o restringen derechos. Los derechos de uso y habitación son, precisamente, derechos de carácter personalísimo e intransferible —lo que implica que su régimen es excepcional frente al régimen general del usufructo—, y la extensión a terceros constituye una restricción al derecho de propiedad del dueño del bien.

Asimismo, la propia segunda sentencia cita la Casación N.º 1984-2017-Lima Sur y la Casación N.º 1784-2012-Ica (ver Resolución N.º 4, Décimo Segundo considerando) para sustentar que el vínculo familiar justifica la extensión del derecho de habitación. Sin embargo, dichos precedentes son inaplicables al caso concreto. En la Casación N.º 1984-2017-Lima Sur, la extensión del derecho se fundamentó en que existía una relación de convivencia plenamente acreditada (más de trece años) entre las partes y que se habían procreado hijos en común. En la Casación N.º 1784-2012-Ica, la extensión se basó en que la propietaria-constituyente había autorizado expresamente a su hijo a llevar a su conviviente a vivir al inmueble, hecho corroborado por documentos de identidad y partidas de nacimiento que acreditaban el uso del domicilio. Ninguna de estas circunstancias concurre en el caso analizado: el demandado no es conviviente de la usufructuaria sino su hijo mayor de edad; la usufructuaria no emitió autorización expresa; y la usufructuaria no habitaba el inmueble al momento de la demanda.

La primera sentencia sí realizó una valoración probatoria adecuada

Uno de los agravios del demandado en su recurso de apelación (ver Recurso de Apelación, fs. 8 folios, presentado 19/12/2023) fue que el juez a que no realizó una valoración conjunta y razonada de todos los medios probatorios, en especial de la denuncia policial presentada por su hermana Rosario Lorena Pérez Anicama el 15 de abril de 2023. Este agravio fue recogido por la Sala en el tercer punto de las cuestiones controvertidas de segunda instancia.

Sin embargo, la denuncia policial aludida se refiere a un hecho colateral —el traslado de la madre al hogar geriátrico— que no guarda relación directa con el derecho posesorio del demandado sobre el inmueble. En un proceso de desalojo por ocupación precaria tramitado en vía sumarísima, el objeto del debate se limita a determinar quién tiene mejor derecho a poseer; no corresponde al juzgado pronunciarse sobre la validez de actos jurídicos previos —como la transferencia de propiedad o el traslado de la usufructuaria— que requieren un análisis de mayor amplitud cognitiva propio de un proceso de conocimiento o abreviado. La limitación probatoria prevista en el artículo 591 del Código Procesal Civil es una consecuencia de la naturaleza sumarísima del proceso y no una omisión del juzgador.

La primera sentencia (ver Resolución N.º 5, Considerandos 1-15, fs. 77-81) valoró de manera conjunta los medios probatorios relevantes —la Copia Literal de la Partida N.º 40780866, la Carta Notarial del 25 de abril de 2023, el Acta de Conciliación por inasistencia y los argumentos de la contestación— y llegó a conclusiones lógicas y razonables. La crítica de motivación insuficiente no resulta procedente cuando el juzgador sí explicitó las razones determinantes de su fallo.

Por todo lo expuesto, mi posición es que la primera sentencia emitida por el 33.º Juzgado Civil (Resolución N.º 5 del 28/11/2023) es la que aplica correctamente el ordenamiento jurídico. La segunda sentencia (Resolución N.º 4 de la Tercera Sala Civil del 04/04/2024) incurrió en tres errores sustantivos: (i) reconvertir el usufructo en un derecho de habitación a través de una interpretación sin sustento registral ni legal; (ii) extender dicho derecho al demandado por analogía, pese a la prohibición del artículo 4 del Título Preliminar del Código Civil; y (iii) aplicar precedentes jurisprudenciales (Casaciones N.º 1984-2017-Lima Sur y N.º 1784-2012-Ica) a un supuesto fáctico sustancialmente distinto, en el que no concurren los presupuestos de extensión que dichos fallos exigieron.

6. Conclusiones y Recomendaciones

En atención a lo expuesto podemos decir que el demandado se le ha otorgado el derecho de uso y habitación, debe tenerse en cuenta que dicho derecho constituye un derecho real de carácter personalísimo, cuya extensión se encuentra estrictamente limita a la finalidad habitacional.

Como ya hemos mencionado anteriormente los derechos personalísimos como el uso y habitación son intransferibles, su extensión es muy limitativa. Por lo que, lo que alegaría el demandado no tendría un sustento jurídico válido, el poner en duda las dos compraventas anteriores, no son una defensa sólida tampoco. Sus pretensiones se basan en suposiciones. Mientras que la sociedad conyugal si tiene sustentos válidos como su copia literal, en la misma que figura la compraventa a favor de ellos. Tal vez el error de la parte demandante fue haber comprado un inmueble con un usufructo vigente, lo cual error no es, ya que, si se puede comprar un inmueble con un usufructo inscrito, ya que consideramos al usufructo como una carga, pero ese detalle le ha llevado a la consecuencia que es tener que desalojar al habitante de su inmueble.

Mi postura es a favor de la primera sentencia a favor de la sociedad conyugal, a pesar que el Juez de la segunda sentencia lo haya analizado de otra manera. Asumiendo que podía realizar una valorización analógica con respecto a la extensión del uso y habitación a familiares, que en realidad la valorización analógica no es una práctica errónea, pero en este caso, para un derecho real personalísimo, no es correcta la aplicación. Por lo que no estoy de acuerdo con la segunda sentencia, en mi opinión el demandado si constituye al concepto de ocupante precario al no poder sustentar de manera fáctica su título posesorio, y debió haber sido desalojado.

Primero, que el Juez de la primera sentencia valoro de forma efectiva la calificación de la demanda y la contestación de ella. Reconociendo que se vulnero los derechos de la sociedad conyugal al considerar que ellos si poseían y título mejor que el demandado. Considerando que, tanto la compraventa a favor de la hermana del demandado y la compraventa a favor de los demandantes es válida, teniendo como sustento la copia literal del inmueble materia de sublitis, con ambos asientos inscritos. Por lo que el demandado obtiene el título de precario.

Segundo, que, la demanda interpuesta por la sociedad conyugal fue declarada en principio inadmisibile, no obstante, la misma que fue subsanada dentro del plazo del tiempo de ley.

Tercero, el demandado no demuestra con documentos facticos que se le ha concedido la extensión del uso y habitación. Solo alega que su madre tiene un usufructo constituido a favor de ella misma, y que él vive en el inmueble desde hace 28 años.

Cuarto, en la segunda sentencia el Juez califica de manera distinta la demanda. Hace una nueva calificación de los medios probatorios y concluye favoreciendo al demandado, que a pesar de no tener título físico que acredite su permanencia en el inmueble. Lo que hace el Juez es calificar la insinuación de la extensión del uso y habitación que realiza el demandado y la usa la valorización analógica a favor de este. Recalcando que no hay un documento físico que acredite lo que el ocupante alega, sabiendo que la usufructuaria tenía meses sin vivir en el inmueble con su hijo. Asimismo, si en todo caso el demandado tuviera un título físico en el cual su madre le haya extendido el uso y habitación, su madre padece de enfermedades que nublan su juicio por lo que alguna declaración jurada o documento legalizado no podría ser valido debido a su condición.

Quinto, Se concluye que, a pesar que si hubo una convivencia prolongada de la usufructuaria con su hijo en el inmueble por más de veinte años. El hecho que ella no viva actualmente con su hijo es una causal de precariedad. Porque no hay motivos para sustentar el título que él tiene, título del que carece, pero que su madre si posee, pero no vive en el inmueble, desde que ella dejo de vivir en el inmueble automáticamente el demandado cae siendo precario.

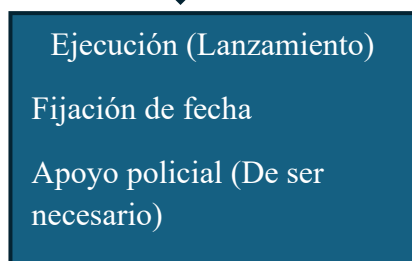
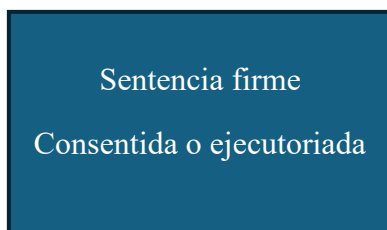
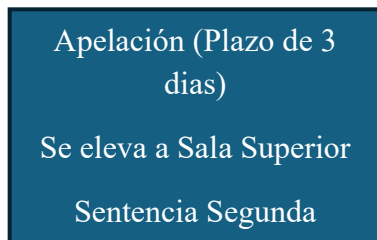
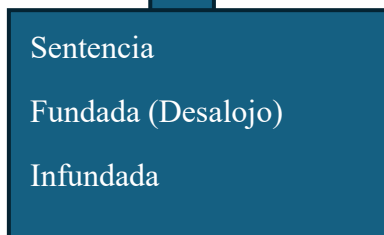
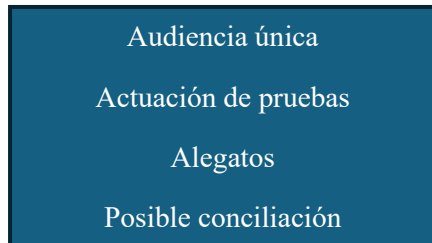
Mi recomendación a la parte desfavorecida es en presentar un recurso de casación, en la que un nuevo juez pueda analizar su caso y pueda ayudarlos a recuperar su bien. Anticipando que el trámite se aplazara más, y costaría más, pero es un intento más por recuperar su propiedad. En todo caso si los propietarios no deseen seguir gastando dinero y tiempo en el trámite.

Solo les quedaría esperar a que la usufructuaria cese, o renuncie al usufructo para que así puedan hacer la restitución del bien. Aunque el precario siga viviendo en el inmueble. Sería presentar la demanda de desalojo nuevamente, pero esta vez sin usufructuaria, el demandado no podría defenderse con su supuesto título. En este caso si tendríamos la sentencia a nuestro favor.

7. Anexos

7.1. Cuadro del proceso de Desalojo por Ocupación Precaria





7.2. Link del contenido del Expediente completo

[file:///C:/Users/kaosu/Downloads/Exp%20N%C2%B0%2007412-2023%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/kaosu/Downloads/Exp%20N%C2%B0%2007412-2023%20(2).pdf)

8.Referencias

Avedaño, Jorge (2020). Código Civil comentado

Casación N.º1172-2017. (2017). Corte Suprema de Justicia de la Republica del Peru

Casación N.º1426-2006. (2006). Corte Suprema de Justicia de la Republica del Peru

Casación N.º2229-2008. (2008). Corte Suprema de Justicia de la Republica del Peru

Casación. N.º946-2013. (2013). Corte Suprema de Justicia de la Republica del Peru

Casación. N.º461-97. (1998). Corte Suprema de Justicia de la Republica del Peru

Espinoza, Espinoza, J. (2017). Introducción al derecho de obligaciones

García Toma, V. (2019). Teoría del Estado y derecho del Estado.

Gonzalez,Barron, Gunther (2025).

Gonzales Barron, Gunther (2016). Derechos Reales

Gonzales Loli, Jorge Luis (2019). Desalojo con intervención notarial Regulado por la Ley

Nº30933

Fernández Sessarego, Carlos (2011). Derecho de las Personas

Lama More, Héctor, (2008). El título Posesorio en el Derecho Civil Peruano

Llambías, J.J. (1964). Tratado de derecho civil. Parte General. Tomo I: Nociones fundamentales. Personas.

Mejorada Chauca, Martin (2006). Precario y que!

Pasco Arauco, Alan (2020). Código Civil Comentado. Tomo V.

Pasco Arauco, Alan (2023). El Cuarto Pleno Casatorio Civil vs. Los Plenos Jurisdiccionales: Desencuentros, Contradicciones e Incertidumbre. Necesitamos un nuevo pleno casatorio sobre la posesión precaria.

Pesantes, Diego (2023). La posesión y el justo título en el Código Civil.

Pozo Sánchez, Julio (2020) Derechos reales.

Riofrio Martínez-Villalba, J.C. (2015) La selección del método de investigación jurídica 100 métodos posibles.

Risco Sotil, L. (2015). Comentarios al IV Pleno Casatorio Civil y la configuración de la posesión precaria.

Rubio Correa, M. (2011). El sistema jurídico: Introducción al Derecho.

Salazar, J. (2020). Derechos Reales: usufructo, uso y habitación.

Torres Vasquez A. (2016) Introducción al derecho: Teoría general del Derecho.

Wong Abad, Anibal (1989). El Precario.

14% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- ▶ Trabajos entregados

Fuentes principales

- 14%  Fuentes de Internet
- 2%  Publicaciones
- 0%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alerta de integridad para revisión

-  **Texto oculto**
445 caracteres sospechosos en N.º de páginas
El texto es alterado para mezclarse con el fondo blanco del documento.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

Fuentes principales

- 14% Fuentes de Internet
- 2% Publicaciones
- 0% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Fuentes principales

Las fuentes con el mayor número de coincidencias dentro de la entrega. Las fuentes superpuestas no se mostrarán.

1	Internet	lpderecho.pe	2%
2	Internet	dspace.unitru.edu.pe	2%
3	Internet	hdl.handle.net	1%
4	Internet	www.derechopenalenlared.com	<1%
5	Internet	es.scribd.com	<1%
6	Internet	qdoc.tips	<1%
7	Internet	busquedas.elperuano.pe	<1%
8	Internet	repositorio.usmp.edu.pe	<1%
9	Internet	www.coursehero.com	<1%
10	Internet	repositorio.ucv.edu.pe	<1%
11	Internet	vsip.info	<1%