



**Universidad  
Norbert Wiener**

Powered by **Arizona State University**

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

**Trabajo de Suficiencia Profesional**

Informe Jurídico sobre Expediente N° 00419-2022

**Para optar el Título Profesional de  
Abogado**

**Presentado por:**

**Autor:** Salvatierra Flores, Carlos

**Código ORCID:** <https://orcid.org/0000-0002-8519-8620>

**Asesora:** Mg. Pineda Huerta, Nélica Rosalbina

**Código ORCID:** <https://orcid.org/0000-0002-7126-2038>

**Lima – Perú**

**2025**

 Universidad Norbert Wiener	<b>DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN</b>	
	<b>CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033</b>	<b>VERSIÓN: 01</b> REVISIÓN: 01

Yo, **CARLOS SALVATIERRA FLORES** egresado de la Facultad de **Derecho y Ciencia Política** y Programa Académico Profesional de **Derecho y Ciencia Política** de la Universidad privada Norbert Wiener declaro que el trabajo de investigación "Informe Jurídico sobre Expediente N° 00419-2022" Asesorado por el docente: Mg. PINEDA HUERTA NELIDA ROSALBINA DNI: 6233191 (ORCID:0000-0002-7126-2038) tiene un índice de similitud de **5 (cinco) %** con código oid: 14912:471416656 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 Carlos Salvatierra Flores DNI:41001680
 ..... Firma Nérida R. Pineda Huerta Nombres y apellidos del Asesor DNI: 06233191.

Lima, 24 de febrero de 2025

## RESUMEN

El expediente 419-2022, el cual es iniciado por la demandante C.A.R.B., quien solicita la reposición del bien que es objeto de litigio en la demanda que realiza en contra de la demandada E.M.A.A.

El bien inmueble deviene de una herencia, en ese momento la arrendadora era la madre de la hoy demandante y actual dueña de la propiedad hoy materia de Litis, la señora (C.R.B.C) administradora del hotel firma un contrato en la notaria con firmas legalizadas 01 agosto del 2015 finaliza el 31 de julio del 2016, el contrato era solo por un año sin opción a renovación ni plazo ampliatorio.

Al termino del contrato la administradora del hotel, envió dos cartas notariales a la ahora demandada con fecha de 11 de febrero y 17 de febrero del 2020, desocupe y entregue el inmueble, a causa de que el acuerdo de arriendo ya había vencido.

Con fecha 17 de enero de 2023, se emite la primera sentencia, por medio del cual se declara aceptada el proceso.

La emplazada introduce procedimiento de apelación aduciendo que no existe un contrato vigente con la actual demandante si no con la madre y no se tiene la condición de precario. En la sentencia de vista se vuelve a confirmar la demanda y en efecto se ejecuta la reposición del bien y al hacer caso omiso se dispone el lanzamiento.

**Palabras clave:** Desalojo, ocupante precario, restitución del bien, anticipo de legitima, apelación, lanzamiento.

## **I. EXPOSICIÓN DE LOS HECHOS FUNDAMENTALES PRESENTADOS POR LOS INTERVINIENTES EN EL PROCESO**

### **a. Demanda de Desalojo por ocupante precario presentado Quinto Juzgado**

#### **Especializado en lo Civil de Huancayo:**

##### **1.1. Demanda**

###### **petitorio**

por medio de un escrito dado el 3 de junio de 2022, la señora C.A.R.B. (en adelante, "la demandante") ha interpuesto una demanda a fin de expulsar por ocupante precario en el marco de un procedimiento en la vía sumarísimo contra E.M.A.A. (en adelante, "el demandado"), solicitando que se le exija desalojar la propiedad situado en Jr. Antonio Lobato N° 388, del Distrito de El Tambo, provincia de Huancayo, en el Departamento de Junín, suscrito en el certificado registral N° 02022542 (en adelante, "el bien objeto de la controversia"), el cual está siendo poseído por la demandada sin contar con ningún documento que respalde un escrito contractual de arriendo.

###### **Fundamentos de hecho**

1. Indica que se inicia el 01 de enero del 2015, con rubrica de un acuerdo privado de dirección de inmueble entre los demás copropietarios del bien inmueble materia de Juicio y el Hotel. Siendo el objeto que el Hotel conserve, mantenga, repare, vele, promueva su arrendamiento, arriende, suscriba contrato arrendamiento, entre otros, y exigir la realización de los acuerdos de arriendo, terminarlo por incumplimiento exigir su evolución, en vía extrajudicial, judicial o arbitral, entre otras.

2. Se menciona que con fecha 12 de agosto del 2015 se firma un acuerdo de arriendo con rubricas certificadas en la notaria Robert Joaquín Espinoza Laza, entre la administradora del bien (que era el Hotel) con la señora E.M.A.A. en calidad de arrendataria, el acuerdo tuvo como objeto arrendar la propiedad situado en Jirón Antonio Lobato N° 388, distrito

de El Tambo, provincia de Huancayo, departamento de Junín. Su duración 01 (un) año, esto es 365 (trescientos sesenta y cinco) días calendarios que, comienza a administrar de 01-agosto-2015 y finaliza necesariamente el 31-julio-2016, sin alternativa de renovar ni ampliar el plazo.

3. La administradora del hotel envió dos cartas notariales con fecha de 11 de febrero y 17 de febrero del 2020, solicitando que en un plazo de 48 horas a partir de la presente desaloje y devuelva la propiedad materia de litigio a causa de que ya venció el contrato de arrendamiento.

4. Menciona que, en el año 2021 la señora J.del C.B.C, cede el 25% de sus acciones y derechos a la señora C.A.R. B, de la misma forma L.M.C.B. cede el 50% de sus acciones y derechos a la señora C.A.R.B, y finalmente C.R.B.C mediante anticipo de legitima de acciones y derechos traspasa el 25% a la señora C.A.R.B acto que se inscribe en la respectiva partida registral. De esta manera, a partir de dicha fecha, se consolida en su persona el 100% de la totalidad del porcentaje de esta forma se constituye en la dueña absoluta, lo cual le faculta para poder iniciar el presente proceso judicial.

5. Asimismo, la titular de la propiedad total, el 20 de octubre de 2021 se mandó personalmente una carta notarial a la hoy emplazada, a informar que es la nueva dueña de la propiedad, por ende, regrese la propiedad, para lo cual dio un periodo de 5 días y advirtiéndole que, en el supuesto de incumplimiento, comenzara con las acciones legales pertinentes e indicando que la persona se encontrara ocupando el bien de manera precaria, al no contar ningún título para ello. De fecha 5 de noviembre de 2021 se envía una nueva carta notarial, informando que a la fecha no se cumplió con la entrega de la propiedad y que la poseedora tiene la condición de precaria.

### **Fundamentos de derecho**

El proceso introducido se apoya en el presente mecanismo jurídico:

- El artículo 546 del Código Procesal Civil establece que los procedimientos de desahucio de ocupante precaria se ven en un procedimiento sumarísimo, el cual es de rápida tramitación. Este método busca devolver de manera rápida los casos en los que el dueño tiene legítimo interés de recuperar la posesión de su bien sin que se produzcan dilaciones innecesarias.
- Artículo 911 Código Civil. Posesión precaria
- Artículos 546 inc. 4, 547 tercer párrafo, 585 y 586 del Código Procesal Civil.

### **Medios probatorios**

Parte accionante solicita probar los sucesos mostrados en su pretensión con las siguientes pruebas vertidos en este litigio:

- Certificado literal de SUNARP, con el cual prueba que el predio es de su propiedad materia de litigio.
- Documento de transmisión de su acciones y derechos de los demás coherederos al 100% a nombre de C.A.R.B.
- Cartas notariales enviadas en reiteradas veces a la demandada con la dirección consignada en la propiedad materia de desalojo.

## **1.2. Admisión de la demanda**

El 14 de setiembre de 2022, en el tribunal civil de Huancayo, resolvió admitir a trámite el proceso llevado por C.A.R.B. contra E.M.A.A sobre desahucio por ocupante precario.

## **1.3. Contestación de la demanda**

Día 16 /11/ 2022, la parte demandante contesto la demanda, rechazándolo en su totalidad.

### **Fundamentos de hecho:**

- La demandada E.M.A.A. están haciendo uso de la tenencia de la propiedad materia de litigio, desde el año 31 de julio de 2016 aproximadamente, debido a que dona C.R.B.C. (Madre del demandante) junto a ella con los demás coherederos recibió la herencia y en consecuencia la señora C.R.B.C era la administradora del hotel y en el año 2015 del mes de agosto firma un acuerdo de arriendo en la notaria con rubricas legalizadas por el plazo de un año sin opción a renovar y plazo ampliatorio. De esta manera la señora C.R.B.R. envía dos cartas notariales en el mes de 17 y 19 de enero del año 2020 solicitando que se le devuelva el bien en un plazo de 6 días la demandada hizo caso omiso.

Del mismo modo, mantienen que el titular no es el accionante sobre la propiedad materia de litigio, esto debe de estar autorizado con una autorización solemne y no con una simple copia de transferencia esto a que es deficiente.

Por último, la parte demandada descifran que el 911 del ordenamiento jurídico constituye, para que desocupe por el motivo ocupante precario, la razón es la carencia total de particularidad argumente la tenencia del predio, para la parte demandante no tiene los requisitos.

### **Fundamentos de derecho**

La parte demandada tienen su fundamento a causa de las siguientes normas:

- Artículos 444 y 554 del Código Procesal Civil.

## **1.4. Audiencia única**

Resolución: el día 17 de enero del 2023 se lleva en el Quinto Juzgado Civil de Huancayo, estando presentes como demandante C.A.R. B y su abogado J.CH. con dni:10456456. y con registro CAL N°60408 y casilla electrónica 40567, se deja constancia de la inasistencia de E. M. A. A, en este acto se da cuenta por la parte demandada E. M. A. A,

solicitando suspensión de audiencia. Fundamentando que se encuentra delicada de salud conforme presento certificado de salud firmado por medico particular claramente se puede visualizar que no se encuentra visado por el ministerio de salud, no hay certeza ni probanza de lo afirmado. Por ello se declara improcedente la solicitud de suspensión de audiencia única para el 17 de enero del 2023 en esta misma audiencia se deja testimonio que no es factible conciliar por la falta de parte demandada.

I.-Se determinan puntos controvertidos:

- **DETERMINAR Si, conforme lo solicita la parte demandante, la acción instaurada debe declararse Fundada.**
- **DETERMINAR Si, conforme lo solicita la parte demandada la acción instaurada debe declararse Infundada.**
- **DETERMINAR Si, la demandante tiene titularidad sobre el bien materia del presente proceso,**
- **DETERMINAR Si la emplazada tiene la condición de ocupante precario respecto al bien que es materia del presente proceso.**

II.- Saneamiento probatorio:

- admisión de los instrumentos para acreditar de la parte demandante: documentales:
- admisión de los instrumentos para acreditar de la parte demandada:

III.- **Tacha:** La emplazada formula recurso contra el documento denominado **acta de conciliación** por inasistencia de una de las partes N° 001-2022-DPJ de fecha 28 de enero del 2022, y no habiéndose admitido dicho medio probatorio, carece de objeto pronunciamiento respecto a la tacha.

Se da por terminado la presente audiencia virtual, y quedando conformes el Señor Juez y los concurrentes con la grabación de la audiencia virtual, DISPONIENDOSE la notificación a la demandada y dispone el ingreso de autos a despacho para dictaminar.

### **1.5. Sentencia de primera instancia**

Quinto Juzgado Civil de Huancayo, 17 de enero del 2023, obrante en folios 166 a 176, interpuesto por doña C.A.R.B. contra E.M.A.A emitió sentencia el declarando fundada en desahucio por ocupante precario. Asimismo, se exigió: que la mencionada emplazada ejecute con hacer entrega al accionante la propiedad situado en la provincia de Huancayo departamento de Junín, suscrito en el certificado electrónico N° 02022542, debidamente desocupado y en el periodo de seis días de consentida o ejecutoriada que sea el actual

dictamen, bajo apercibimiento de iniciarse expulsión en caso de desobediencia; con la condena de asumir las costas y costos del proceso.

Bendezu (2017), investigación “Principios y Derechos del Propietario en los Procesos de Desalojo por Resolución del Contrato de Arrendamiento a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte Superior de Justicia de Ventanilla 2015 – 2016”, señala que por medio de los efectos obtenidos se puede probar que existe diferencia entre establecer lo que significa reponer la tenencia y ser posesionario de un bien, con lo que se puede hacer las modificaciones a estas diferencias que existe en el dominio legal, en el ordenamiento peruano se ha hecho basándose en el derecho comparado, a consecuencia de apartar la imagen de reposición de la propiedad con el retorno de la propiedad.

Código procesal civil menciona el 412° refiere que las costas y costos asumidos por la parte derrotada, salvo dicte una resolución motivada que la exima de esta obligación. En este caso, la demandada no logró acreditar su posición a tener la propiedad, lo que justifica su condena al **pago de costas y costos** del proceso. Esto es una consecuencia natural de no haber demostrado posesión legítima.

Sus primordiales considerandos son los siguientes:

**PRIMERO:** Sin embargo, el Tribunal Superior de Justicia, por medio IV pleno Casatorio Civil, a grado doctrina relacionada, ha indicado que se dé, fundamentalmente, con dos posturas debe comprender por ocupante precario en sede nacional, consideremos:

“2.1 Precario sin título: La posesión sin contrato se constituye en dos hechos:

a) En este contexto, dado que no existe un pedir la reposición del inmueble en alguna ocasión. Este derecho se reconoce porque el beneficiario no tiene un título legal para seguir ocupando el bien una vez que el propietario lo requiera de vuelta. Este es el fundamento para iniciar una expulsión por ocupante precario.

b) Un estudio detallado del concepto de detentor precario en el ámbito del derecho civil, específicamente relacionado con los procedimientos de desalojo. El detentor precario es aquella persona que ocupa un inmueble careciendo de designación que acredite su derecho a poseer, o cuando el título que tuvo ha expirado (se ha extinguido).

**SEGUNDO:** la resolución es el hecho final de un juicio que busca solucionar una disputa de conveniencia, y su legitimidad y solidez depende de la adecuada valoración de las pruebas y del cumplimiento de las etapas procesales, incluyendo fijación de los asuntos en controversia Audiencia Única.

1.- Si la parte demandante prueba su derecho de posesión y la falta de título de la parte demandada, la acción será **fundada**.

2.- Si la parte demandada acredita que tiene un título legítimo que justifica su posesión, la acción será **infundada**.

3.- La titularidad del bien por parte de la demandante debe ser claramente acreditada para poder reclamar la restitución.

4.- La condición de ocupante precario de la emplazada dependerá de la ausencia o caducidad de un título válido para la posesión del inmueble

**TERCERO:** desarrollando los puntos controvertidos:

su sucesión y las transferencias de derechos sobre el bien inmueble en cuestión.

Historial de Propietarios (Tracto Sucesivo):

- En un primer momento, se menciona que los propietarios originales del bien eran J.C.Vda. de B, C.R.B.C, V.J.B.C. y J. del C.B.C.
- Luego, L.M.C.B. adquiere el 50% de los derechos y acciones a través de una compra de los derechos de J.C.B.Vda. de B. y V. J. B.C.
- **Transferencia de Derechos y Acciones:**
- C.R.B.C. transfiere su 25% a C.A.R.B. mediante un anticipo de legítima (una forma de adelantar parte de una herencia).
- L.M.C.B. dona sus derechos (el 50%) a C.A.R.B.
- J.del C.B.C. dona también su 25% a C.A.R.B.

Tras todas estas transferencias, C.A.R.B., se convierte en la única propietaria del bien ubicado en Jr. Antonio Lobato N° 388.

El artículo 1708 del Código Civil es aplicable en este caso porque el contrato de arrendamiento no estaba inscrito y la demandante no se obligó en nada con la emplazada. Esto le da legitimidad al no existir un acuerdo de arrendamiento, considerando que el contrato expiró en 2016. Por lo tanto, la demandada no tiene justificación legal para seguir en posesión del inmueble, y la demanda de desalojo es fundada.

Se establece que C.A.R.B., tiene legítimo interés a la devolución de la propiedad.

#### 1. **Posición de la Demandada (E.M.A.A):**

- **Reconocimiento del contrato de arrendamiento:** La demandada acepta que el **Hotel** es de propiedad de la familia Barrera Cajahuanca y que firmó un contrato de arrendamiento con C.R.B.C., una de las copropietarias del inmueble.
- **Duración del contrato:** El compromiso de arriendo fue suscrito por una vigencia , desde el **01 de agosto de 2015 al 31 de julio de 2016**, según lo demostrado por las partes procesales (folios 38 a 49). El contrato ha vencido desde hace tiempo.
- **Posesión justificada:** La demandada afirma que su posesión del inmueble está respaldada por el contrato de arrendamiento y que, dado que no ha habido resolución judicial o extrajudicial que ponga el termino al acuerdo, no se tendrá la

calidad de "ocupante precario". La ocupación precaria ocurre cuando no existe un título legítimo para poseer un inmueble.

## 2. **Cartas notariales de desalojo:**

- **Febrero de 2020:** C.R.B.C., envió dos cartas notariales (11 y 17 de febrero de 2020) solicitando a la emplazada que evacue la propiedad situado Jr. Antonio Lobato N° 388 debido a la expiración del contrato de arrendamiento y su intención de no prorrogarlo.
- **Octubre de 2021:** C.A.R.B., quien ya era propietaria del 100% de la propiedad (acreditado por la partida registral N° 02022542), también envió una carta notarial solicitando la devolución de la propiedad.

## 3. **Presupuestos para la restitución del inmueble (basados en el derecho aplicable):**

La demanda para la restitución del inmueble se basa en tres elementos clave:

- **Acreditación de la titularidad del inmueble:** La parte demandante (C.A.R. B) ha demostrado ser la única propietaria del inmueble, tal como consta en la partida registral.
- **Inexistencia de vínculo contractual vigente:** El contrato de arrendamiento, que fue el título bajo el cual la demandada ocupaba el inmueble, ha expirado desde el **31 de julio de 2016**, y no ha habido prórroga formal ni renovación del mismo.
- **Ausencia de título que justifique la posesión:** Tras la expiración del contrato, la demandada no tiene una
- designación legítima que acredite su derecho a poseer la propiedad, lo que le daría la condición de "ocupante precario".

## 1.6. **Recurso de apelación**

30 enero 2023 presentado por E.M.A.A.; siendo así, revisado el procedimiento de apelación interpuesto la emplazada que va con la decisión incluida en dictamen n° 06 de 17 de enero 2023, se aprecia que el mismo satisface con los requerimientos establecidos en los párrafos anteriores, por lo que, encontrándose dentro del término de ley, debe concederse la misma con efecto suspensivo, acorde a la decisión por el artículo 376° de la norma procesal antes acotada. por lo glosado se concede el procedimiento de apelación; debiendo ser con efecto suspensivo.

Manifestando como primordial lo seguido:

Se ha manifestado fundada la demanda por que el juzgador ha creído que la parte demandada tiene cualidad de poseedor precario, sin haber tratado cada uno de los temas controversiales, situándose el derecho de la debida motivación de las decisiones judiciales.

Al caso no se ha rotulado el pleno de los puntos controversiales:

Que, la parte demandante pruebe firmemente ser propietario del bien cuya devolución solicita, que sea propietaria ósea el dueño.

Que, no haya un acuerdo actual de arriendo entre las partes.

Siempre que no haya título por parte de la parte demandada que justifique la ocupación de estos de modo que los puntos se subsumen en ellos.

Se ha determinado que la parte demandante es propietaria del bien en merito a un título que ostenta en Registros Públicos y que la parte demandada tiene la calidad de poseedor precario, por eso, no se ha afectado el derecho a la debida motivación de las decisiones judiciales.

### **1.7. Resolución de segunda instancia (Sentencia de vista Nro. 432-2023)**

El Quinto Juzgado civil de Huancayo Por lo expuesto precedentemente, este Colegiado tiene a bien desestimar los razonamientos de apelación y opta por confirmar la decisión solicitada. - DECISIÓN Por estos principios: CONFIRMARON la resolución incluida en la decisión número seis, de fecha 17 de enero de 2023, obrante de folios 166 a 176, asimismo se resolvió: “I.- Declarando FUNDADA la demanda de fojas uno a catorce, interpuesto por doña C.A.R.B, contra doña E.M.A.A, sobre desalojo por ocupante precario. En consecuencia, II.- ORDENO: que la mencionada emplazada obedezca en entregar la propiedad al accionante situado Jr. Antonio Lobato N° 388, del Distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo Departamento de Junín, suscrito en la documento electrónico N° 02022542, debidamente desocupado y en el plazo de seis días de consentida o ejecutoriada que sea la actual decisión, bajo apercibimiento de procederse a su lanzamiento en caso de desobediencia; con la condena de pago de las costas y costos del juicio.

Sus primordiales considerados están los siguientes:

La parte demandada E.M.A.A, la cual su recurso impugnatorio de folios 187 a 190, expresa los siguientes agravios:

2.1. Se ha manifestado fundada la demanda porque el juez ha creído que la solicitante mantiene la categoría de posesionario precario, al no haber sin haber tratado cada uno de los puntos conflictivos, atentándose al justo impulso de resoluciones judiciales; a manera de que, en el cuarto considerando, el juzgador dice que trata los asuntos conflictivos, pero solo se trata el tracto sucesivo de la propiedad materia de desalojo, siendo anulada la resolución. –

2.2. La posesión de la demandada, con respecto mantiene que al tener un contrato de arriendo firmado por la madre de la accionante y al no haber sido resuelto judicialmente y extrajudicialmente aun esta se mantiene su vigencia ahí clara que no está en posesión precaria y no cumple con el presupuesto del 911 del C.C. pues la posesión se ejerce

mediante un contrato de arrendamiento que tiene vigencia a la fecha, por tanto, se cuenta con un acto jurídico que acredita la posesión. Por otro lado, conforme al artículo 1708 del Código Civil, numeral 2), no se ha realizado por terminado el acuerdo de arriendo suscrito con la señora J.C.Vda., conforme se ve de las notificaciones notariales se adjunta por la parte actora, las cuales no se ha recepcionado por la parte emplazada.

### **1.8. Recurso de casación**

En suceso de autos la emplazada E.M.A. A., interpuso el recurso extraordinario de casación electrónico deviene la decisión de vista Nro. 432-2023 incluida en el dictamen doce, que resolvió: RECHAZARON la casación interpuesto por la demandada E.M.A.A, de veintiuno de julio de dos mil veintitrés.

#### **b. Respecto a la causal de vencimiento de contrato.**

Se indica que después de haber tenido un contrato por un año esto dado en el 01 de agosto 2015 y termina el 31 de julio 2016 respectivamente, en reiteradas oportunidades se conversó con la demandada de manera verbal que desocupe la propiedad materia de juicio, hasta en dos oportunidades se envió cartas notariales indicándole que desocupe el inmueble haciendo caso omiso por encontrarse como ocupante precario, ya que se encuentra con acuerdo de arriendo vencido no se tenía ninguna intención que dicho plazo se amplié o renueve.

#### **c. Respecto a incorporación de la demandante.**

La demandante adquiere el 75 % de las acciones y derechos de los demás copropietarios y el año 2021 la madre de la demandante le transfiere el 25 % de las acciones y derechos y con esto se convierte en la única dueña de la propiedad.

#### **Contestación de la demanda:**

1. Se manifiesta que el hotel es de propiedad de la familia Barrera Cajahuanca y de la señora Juana Cajahuanca Vda. de Barrera, y se confirma la veracidad del acuerdo de arrendamiento firmado con la copropietaria, doña Carmen Rosario Barrera Cajahuanca.
2. Se indica que es cierto que la demandada posee la calidad de posesionaria en virtud de un acuerdo de arrendamiento suscrito por la copropietaria, señora Carmen Rosario Barrera Cajahuanca, el cual no ha sido resuelto, ni extrajudicial ni judicialmente. Dicho acuerdo de arrendamiento mantiene su validez a la fecha, por lo que la demandada no tiene la calidad de ilegal, ya que cuenta con el acuerdo de arrendatario.
3. Señala que la notificación de fecha 17 de febrero del año 2020, es desconocido de su materia, esta fue recibido la coheredera Karen Barrera Aliaga, quien vive en la propiedad, documento todavía mantiene su vigencia por no haber sido resolutorio por la ley y la otra parte no tendría facultades para demandar por no tener legalidad para obrar.

4. Asimismo, indica que, los presuntos cambios de posesión que han hecho los copropietarios de la propiedad que es objeto de juicio, son acciones figurados de manera maliciosa, para disimular que la presunta demandante haya adquirido el 100% y de esa manera se convierte en la única propietaria con el objetivo de no disolver el acuerdo de arriendo con fecha de 12 de agosto del 2015, firmado por la demandada y la copropietaria C. R.B. C. De esta manera, señala que la otra parte coheredera de la propiedad no es dueña del 100 % de acciones y derechos de la propiedad, en virtud el coheredero J.A.B.C. no ha sido tomado en cuenta en las acciones y derechos de la propiedad en forma conjunta con los demás coherederos J.C.Vda. de B, C.R.B.C., V.JB.C. y J.del C.B.C.

5. Indica que, la notificación de fecha 4 de noviembre del año 2021, no sabe de su contenido, al notificar en dirección distinto, se hace presente que la demandada tiene dirección indicado en la contestación y que la notificación a conciliar nunca se dio por el centro de conciliación al desconocer todo esto.

## **II. IDENTIFICACION Y ANALISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURIDICOS DEL EXPEDIENTE**

### **a. IDENTIFICACION DE LOS PRICIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS**

1. Categorización de los Problemas:

Problemas Procesales: Referidos a irregularidades en la tramitación, como admisibilidad de demandas o acumulación de procesos. o Problemas Sustantivos: Conflictos de fondo sobre derechos, como la propiedad o la legitimidad de las partes. o Problemas Probatorios: Cuestiones relacionadas con la suficiencia, pertinencia y valoración de las pruebas presentadas.

Importantes inconvenientes que se presentan son:

#### **Desalojo por la causal de ocupación precaria**

En el Perú, el desalojo de un **ocupante precario** se regula principalmente bajo el Código Civil, y las causales que pueden dar lugar a este proceso están relacionadas con la **falta de un título legítimo** que justifique ocupar una propiedad. Un posesionario precario es aquel individuo que ocupa una propiedad sin contar con ningún derecho legítimo, como un contrato de arrendamiento, usufructo, cesión, etc.

Causales para el desalojo de un ocupante precario se mencionan son:

1. **Falta de título legítimo:** El ocupante precario no posee ningún documento legal que acredite su derecho a ocupar el inmueble, como puede ser un contrato o una autorización válida. El dueño mantiene la manera justa de exigir la reposición de la propiedad.

2. **Finalización contrato de buena fe:** En algunos casos, una persona puede haber ocupado el inmueble por acuerdo informal o verbal con el propietario, pero si dicho acuerdo ha caducado o el propietario decide no continuar con el acuerdo, el ocupante queda en condición precaria.

3. **Usurpación o invasión:** Si la ocupación es producto de una invasión o usurpación del inmueble, el propietario puede solicitar el desalojo inmediato.

4. **Restitución del inmueble:** El propietario puede pedir la restitución del bien cuando necesite usarlo personalmente o para otros fines, y el ocupante no tiene derecho a seguir ocupándolo.

El desalojo de un ocupante precario se tramita en un procedimiento sumarísimo, y propietario puede interponer una **demanda de desalojo por ocupación precaria**. El magistrado concluirá si la posesión es ilegítima y ordenará, en su suceso, la devolución de la propiedad al dueño.

#### **Determinar si corresponde o no la obligación de restituir el bien al accionante.**

En el ámbito jurídico peruano, la responsabilidad de restaurar un bien al accionante varía según las circunstancias y la naturaleza de la acción planteada. La restitución de un bien puede ser solicitada en diferentes contextos, tales como en acciones de despojo, restitución de posesión, o en aquellas derivadas de contratos, entre otras.

Para determinar si corresponde la obligación de devolver el bien, deben evaluarse varios elementos:

1. **Naturaleza de la acción:** Si el accionante está presentando es una acción de restitución (por ejemplo, por despojo o pérdida de posesión), se analizará si realmente ocurrió un acto que resultó en la pérdida de la posesión o dominio sobre el bien. En tal caso, la restitución podría ser procedente.

2. **Existencia de un derecho legítimo sobre el bien:** El demandante debe demostrar que posee un derecho legítimo sobre la propiedad que es materia de Litis, ya sea por título y/o administrador que lo respalde.

3. **Prueba de la posesión ilegítima por parte del demandado:** la emplazada debe estar en posesión del bien de forma ilegítima o sin derecho para que se ordene la restitución.

4. **Excepciones o justificaciones del demandado:** El demandado podría presentar pruebas o argumentos que justifiquen la retención del bien, como el acuerdo de arriendo o una venta no formalizada, lo que podría impedir la restitución del bien.

#### **b. ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURIDICOS DEL EXPEDIENTE**

## ¿Cómo determinar el desalojo por la causal de ocupación precaria?

Según establece la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia en la casación N° 2156-2014 de Arequipa, se deben cumplir ciertos presupuestos:

1. **La existencia de un bien inmueble** sobre el cual se solicita la restitución.
2. **Que el demandante acredita tener mejor derecho** sobre el bien, lo cual podría ser
3. **Que el ocupante no tenga un título legítimo o que su título haya caducado** o perdido
4. **Que el demandante haya solicitado la restitución del bien**

Estos elementos son clave para que el proceso de desalojo proceda de manera efectiva, conforme a lo que dispone el Código Procesal Civil en sus artículos 585° y 586°, que regulan específicamente los procedimientos y causales aplicables.

El artículo 911° del C.C, constituye : “posesión precaria es ejercida sin título alguno o el que se tenía ha fenecido”. También, Manuel Sánchez Palacios ha señalado en relación a que: “Título es el justo derecho que tiene sobre un bien, como en la situación de título de propiedad. Debe comprenderse que la manifestación “sin título” tiene significado sin derecho y, si este se poseyó, este se perdió de manera terminante”.

De esta manera, se debe enfatizar que esta forma de intención prospere, si existen tres supuestos:

- a). Que la parte denunciante justifique íntegramente ser titular de la propiedad cuya reposición solicita; esto es, que sea dueño del terreno;
- b). Que no haya relación contractual de arriendo entre las partes;
- c). Que se sugiera la falta de cualquier situación o título que evidencie la tenencia de los demandados.

El argumento legal se apoya en el Cuarto Pleno Casatorio sobre desalojo por ocupación precaria, es crucial para establecer , aunque la demandada haya tenido un contrato de arrendamiento en el pasado, este ya no es válido y, por lo tanto, no tiene derecho a seguir ocupando el inmueble. La demanda de desalojo se declara fundada porque la demandada carece de un título que le permita continuar en posesión del bien.

A más detalle el IV Pleno Casatorio Civil estableció pautas vinculantes:

1. “Un individuo conservara la cualidad de detentador ilegítimo cuando posee una propiedad extraña, sin cuota de renta y sin título para ello, o cuando este título carece de medio probatorio y no sirve para proteger para quien lo poseya, frente al solicitante ”.
2. “en el momento se hace referencia la falta de título o a la extinción del mismo, no se está referenciando al documento que haga alusión exclusiva al título del bien inmueble, sino a cualquier contrato que le autoriza a la parte emplazada a poseer la tenencia de la propiedad, el derecho en controversia no es la propiedad es la posesión del predio”.
3. “Descifrar el capítulo 585 del C.P.C. en el entendimiento por ‘restitución’ de la

propiedad es entendido como dar la tenencia que guarda el capítulo 911 del Código Civil, para avalar al individuo que compete la razón a ocupar de plano su uso, si es propietario o no”

4. “Los sucesos escritos, el magistrado del procedimiento no tendrá la capacidad de remitir una resolución inhibitoria, manifestarse sobre el fondo de la materia en controversia, conocimiento establecido a los sucesos y la valuación de los medios probatorios dadas”.

5. “Lo resuelto por el capítulo 601 del Código Procesal Civil, cuando ya ha terminado el tiempo para poner la pretensión interdictal, el demandante no podrá optar por solicitar el desalojo para la recuperación del predio”.

### **¿De qué manera se determina si corresponde o no la obligación de restituir el bien al accionante?**

De acuerdo con la doctrina clásica del derecho civil, la ocupación precaria se distingue por la posesión de un predio que carece de título legítimo que acredite dicha ocupación. En este contexto, autores como Planiol y Ripert describieron al ocupante precario como "aquél que disfruta de un bien sin poseer un derecho de posesión, al no contar con un título que sustente la ocupación" (Planiol y Ripert, Tratado Práctico de Derecho Civil) . En el ámbito latinoamericano, Carlos Fernández Sessarego señala que la tenencia precaria se presenta cuando "el ocupante no tiene ningún derecho para continuar en la posesión del inmueble, ya que

**Normativa aplicable:** De acuerdo con el Código Civil peruano, el artículo 922 establece que quien ha sido despojado de un bien tiene derecho a recuperar la posesión mediante el ejercicio de una acción de restitución. Sin embargo, también existen otras disposiciones que regulan la propiedad y la posesión que deben ser consideradas.

Asimismo, Ronquillo (2014), determina que la “acción” (rectius, pretensión procesal) de desalojo es una herramienta de protección que busca devolver un predio posesionado por un individuo que ha fenecido su acuerdo, devolviéndolo a su dueño o poseedor mediato. Dicho de otro modo, la pretensión principal de expulsión es una herramienta jurídica de protección de la posesión, que podría ser ejercido tanto por el arrendador, contra el ocupante sin título, porque jamás lo ostento o porque el título ha caducado (artículo 911 del Código Civil). Se establece que C.A.R.B., tiene derecho a la reposición del predio, claramente al artículo 586° (del Código Procesal Civil).

Relacionado con un requerimiento en el contexto de un litigio por la restitución de un inmueble, en particular sobre la situación de un arrendamiento entre la demandada, E.M.A.A., y la copropietaria C.R.B.C, así como la posterior reclamación de propiedad

por parte de C.A.R.B. A continuación, se desglosan los puntos clave y se proporciona un análisis:

De esta manera, el Artículo 585° del C.P.C., indica que el proceso de desalojo tiene por objetivo de restituir un bien inmueble, asimismo dicho manifiesto objeto de controversia. Cárdenas (2016), tiene una postura de: “es fundamental descifrar el artículo 585 del C.P.C en su primer inciso indica la devolución del predio, que se comprende a la devolución del bien inmueble.

El Pleno Casatorio mencionado parece haber interpretado el artículo 585 del C.P.C., en un sentido amplio, estableciendo que el término "restitución" de un bien no se refiere únicamente a la devolución física del bien, sino más específicamente a la entrega de la **posesión del propietario** del bien.

Es un enfoque que prioriza el derecho a la posesión, permitiendo que la persona con ese derecho pueda gozar del bien sin ser perturbada por terceros.

En la casación N° 2879-2010-Lima, la Sala Civil Permanente afirmó que cualquier individuo que cree tener razón a la reposición de una propiedad, ya sea el dueño o alguien con derecho a ser restituido en la posesión, puede presentar una denuncia de despojar por detentador precario. Por lo tanto, primero debe verificarse si el demandante tiene la legitimidad necesaria para interponer la demanda, y luego determinar si el demandado cumple con las condiciones para ser considerado un poseedor precario.

En el actual desarrollo, la accionante ha presentado una solicitud de desalojo por ocupación precaria, ya que busca que los emplazados evacuen el predio en disputa. Para sustentar su derecho a solicitar la devolución de la posesión del bien inmueble, la accionante ha adjuntado una copia literal del Tomo, de las páginas 39 a 41, As. 1 y 2, de la Sunarp, con la cual pretende acreditar su derecho sobre el inmueble.

Durante el proceso, los emplazados cuestionaron la legitimidad del predio que la demandante alegaba sobre el inmueble en litigio, argumentando que no se había acreditado de manera fehaciente conforme a lo exigido por la ley, lo que consideraban insuficiente. Sin embargo, se concluyó que la accionante pudo probar ser la dueña del inmueble, ya que lo adquirió de la empresa M. C. I. S.A., una transferencia que está debidamente inscrita a su favor, según se puede observar en la copia literal de la partida adjunta a su denuncia.

### **PARTE III: POSICION FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.**

#### **¿Procede el desalojo por la causal de ocupación precaria?**

Claramente, teniendo en cuenta lo establecido en la norma y lo explicado por la doctrina, para que proceda una demanda de desalojo por ocupación precaria, deben cumplirse dos requisitos simultáneas: que el accionante sea el titular del inmueble cuya desocupación solicita y que el demandado lo esté ocupando sin un título válido.

En un procedimiento de desalojo por ocupación precaria, el magistrado posee la facultad de determinar si el título de posesión es inválido. Además, puede decidir si la demanda es fundada o infundada, según los documentos entregados por las partes resulte claramente nulo.

Podemos determinar que la posesión precaria es muy recurrente en nuestra sociedad en el tema de arrendar una propiedad es muy informal el hecho que hayan dado muchas normativas para proteger a los propietarios de los malos inquilinos, más que nada su conducta al actuar en la conducción de un bien que es rentado por un tiempo determinado y al termino del acuerdo tiene que volver a su dueño pero muchas veces no sucede eso y es ahí cuando el inquilino que no hace la restitución del bien y este se vuelve precario en merito a que ya no cuenta con título vigente y este ha fenecido es ahí cuando el articulo 911 no queda muy claro al momento de aplicar las reglas cuando sucede este tipo de temas litigiosos que se ve en un proceso sumarísimo en un juzgado especializado en lo civil.

Chavez (2018), en su tesis “Proceso de desalojo por vencimiento de contrato” determina que las actuaciones por la ausencia de los empleados de la justicia que al no acatar los periodos ordenados por el código procesal civil para la diligencia en los desarrollos y en el desalojo por término del alquiler, colaboran en la demora de los juicios.

También, de condición establecida, otras de las circunstancias que colaboran en la dilación de los desarrollos desocupar en el mismo ordenamiento jurídico que a la fecha se ha puesto en un impedimento para que los magistrados puedan resolver dichos litigios ya que se ha impuesto requisitos formales que al no ser cumplidos generan la nulidad, presionando a que se inicien otra vez, la cual debería ser decidido de una forma ágil y diligente.

#### **¿Se puede determinar si corresponde o no la obligación de restituir el bien al accionante?**

Conforme a lo establecido en las normas nos queda claro que Sí, en un proceso de desalojo por ocupación precaria, el juez puede determinar si corresponde o no la obligación de restituir el bien al accionante. Esto dependerá de si el demandante ha acreditado su

derecho de propiedad o posesión sobre el inmueble y si el demandado está ocupando el bien sin un título válido o con un título que ha caducado.

En esto claramente a lo afirmado por el juez en este proceso se afirma en primera sentencia en la resolución número 6, de fecha 17 de enero del 2023 mediante el cual se decide:

I.-Declara fundada la demanda de fojas de uno catorce, interpuesto por doña C.A.R.B., en contra de E.M.A.A., sobre desalojo por ocupante precario, en consecuencia, II. Ordeno que la mencionada demanda cumpla con hacer entrega al accionante de la propiedad ubicado en Jr. Antonio Lobato N° 390, del Distrito de El Tambo, provincia de Huancayo Departamento de Junín, inscrito en la partida registral N° 20204008, claramente desocupado y en un plazo de 6 días de consentida de la actual resolución, bajo apercibimiento de procederse a su lanzamiento en caso de no cumplir con la referida sentencia; con el pago respectivo de costas y costos de proceso.

Claramente se puede identificar que la parte demandante no tiene intención de salir de la propiedad dado que no paga hace varios años el alquiler de la propiedad y la demandante pide la restitución del inmueble se puede apreciar en esta primera sentencia que la accionante se vio favorecido con la demanda pero tiene la parte demandada de hacer una apelación eso basado en el inciso 3 del artículo 139 de la constitución política del estado que refiere que tiene que darse el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva en este proceso esta judicatura respetuoso de la norma actúa conforme a la ley.

#### **IV. POSICION FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS POR LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA**

Me encuentro de acuerdo con las sentencias en lo referido a la determinación de la existencia del legítimo interés para presentar demanda por ocupación precaria por parte de la demandante., toda vez que se tuvo en consideración las pruebas presentadas por la parte demandada , y se realizó el análisis correspondiente al legítimo interés que mantenía la accionante en concordancia con el artículo 920: Establece que el propietario tiene derecho a reivindicar su bien (acción reivindicatoria), solicitando su restitución de quien lo posee sin derecho. Y el artículo 911 la **posesión precaria** como aquella en la que una persona ocupa un bien sin título alguno o con un título que ha caducado.

##### **4.1. Posición en relación a la resolución de primera instancia**

Sí, estoy y concuerdo claramente con la posición adoptada 'por el Quinto Juzgado Civil de Huancayo, cuando definen que la parte demandante han probado tener título para poseer la propiedad en calidad de transferencias a favor de las acciones y derechos en su

totalidad a la parte accionante C.A.R.B. y claramente se ha afirmado que la parte demandada es ocupante precario por haber fenecido su título. Asimismo, nos queda claro que la propiedad debe retornar a la posición de la parte demandante en la brevedad posible para que no se perjudique y prolongar por mucho más tiempo.

De tal manera, la demandada posiciona el bien de manera precaria al no contar con ningún contrato vigente de arrendamiento.

El desalojo de ocupante precario se da en el marco de una situación donde el arrendador demanda por la reposición del bien en contra del arrendatario quien ostenta actualmente la posesión inmediata de la propiedad. Este proceso se inicia en proceso de vía sumarísima que se va a dar versión de las partes involucradas en un proceso que si bien es cierto el propietario realizó un contrato de arrendamiento con todas las formalidades que necesita este tipo de contrato se tiene garantías de que el proceso se resuelva de forma rápida a favor de la persona que ostenta el título de propietario, administrador.

Por último, a la luz de los argumentos presentados, considero que los demandados carecen de un título válido que respalde su posesión sobre el inmueble, por lo que su posesión debe considerarse precaria, conforme al artículo 911 del Código Civil, que establece que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin ningún título legal o cuando el título previamente existente ha expirado. Además, en concordancia con la doctrina jurisprudencial vinculante del IV. Pleno Casatorio Civil, se considera que un individuo se encuentra en situación de ocupación precaria cuando ocupa un bien ajeno sin pagar renta y sin título que la respalde, o cuando el título que poseía ya no tiene efecto alguno de protección frente al propietario debido a su extinción.

#### **4.2. Postura respecto de la resolución de segunda instancia (sentencia de vista 432 - 2023)**

Plenamente conforme con el Quinto Juzgado Civil de Huancayo, confirmaron la sentencia contenida en la resolución número seis de fecha 17 de enero del 2023 el cual se decide:

I.- declarando fundada la demanda interpuesta por dona C.A.R.B. contra la parte demandada E.M.A.A. en materia de desalojo por posesión precaria.

II.- Ordeno que la parte demandada cumple con devolver a la parte accionante la propiedad que es materia de Litis, situado en el Jr. Antonio Lobato N°388, del distrito de El Tambo Departamento de Junín provincia de Huancayo plenamente inscrito en la partida electrónica N° 02022542, disponible libre en el plazo de 6 días de consentida en la actual decisión ,bajo apercibimiento de proceder a lanzamiento en la situación que incumpla ;con el castigo de pagar las costas y costos de las etapas del proceso.

Adicionalmente, se está claro que el IV Pleno Casatorio Civil, contenido en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, se establece varias normas vinculadas y de las con las que

valoramos pertinente mencionar lo siguiente: “1) Un individuo ostentara la cualidad de precaria cuando se establezca en un predio ajeno, sin merced conductiva y sin documento para ello, o documento genere ningún acción de proteger para quien lo ostente, frente al solicitante, por haber fenecido ; 2) hace referencia a la falta de título o a la expiración de esta, claramente no esta referido al certificado que haga alusión al título del predio, a cualquier hecho que autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, el derecho en controversia no es la propiedad sino el derecho de posesión; 3) Descifrar el 585° del Código Procesal Civil, en el conocimiento por “restitución” de la propiedad debemos comprender la devolución de la posesión que protege el apartado 911° del Código Civil, para respaldar al individuo a quien designe el pleno derecho a ejercer uso del mismo, independientemente si es que es dueño o no; (...)”. –

### **4.3. Postura respecto de la resolución del Quinto Juzgado Civil de Huancayo**

Estoy de acuerdo con la decisión del Quinto Juzgado Civil de Huancayo al sostener que no procede la casación puesto por la parte accionante, ya que considero que la Sala no cometió violación a las normas jurídicas que se le atribuye, respecto a la interpretación del artículo 911 del Código Civil. Tras analizar los medios de prueba y la norma mencionada, se concluye que la tenencia de los emplazados es de carácter precario, dado que carecen de un título que pruebe su tenencia del inmueble.

Asimismo, debe tomarse que, tras examinar el párrafo del artículo 586° del Código Procesal Civil en conjunto con lo dispuesto en el IV Pleno Casatorio Civil, se tienen en cuenta que cualquier todo individuo que revise tener derecho a la devolución de un bien, ya sea como propietario, administrador, arrendador, entre otros, está facultada para interponer una denuncia de desalojo por ocupación precaria.

Finalmente, el contrato de alquiler es un contrato consensual que es dada en acuerdo de las partes, está en el arrendador poner las reglas claras y apegarse a las normas que protegen la propiedad alquilada esto deviene que si no hacemos uso de las normas y formalizamos los contratos con todas las cláusulas que se requiere más adelante se podría afrontar problemas que se suscitan al incumplimiento del arrendatario. El uso de los mecanismos que protegen nuestra propiedad frente a los arrendatarios es importante, porque al no formalizar un contrato notarialmente y con todas las cláusulas pertinentes se daría origen a ser informal el contrato, tener un inquilino que puede resultar perjudicial en nuestra economía y estaríamos enfrentando un caso de evasión tributaria. Aunque el contrato de alquiler este regulado en el ordenamiento jurídico no es suficiente para poder proteger la tutela de la propiedad integro para el propietario porque se dan amenazas en cuanto al arrendatario cuando incumple o incurre en una de las causales y es en ese momento donde se afecta la tutela de la propiedad se vulnera derechos y la posesión lo

tiene el arrendatario entonces en esa figura se tendrá que actuar recurriendo al contrato que si lo he realizado de manera formal y registrado notarialmente sería menor el tiempo en que se dé finalmente lanzar a estos malos inquilinos de nuestra propiedad.

## **V.- CONCLUSIONES**

De acuerdo con los dispositivos legales citados, la demanda presentada se fundamenta en el derecho del propietario a solicitar la recuperación de su bien a través de un proceso de desalojo por ocupación precaria, ya que el contrato de arriendo con el demandado ha expirado, y este sigue ocupando el inmueble sin ningún título que respalde su posesión.

La parte demandada no cuentan con medios probatorios alguno que indique que tienen un título que avale su posesión sobre el bien.

De lo manifestado, se determina que el desarrollo de desalojo lo presenta quien tiene mejor derecho a la devolución de un bien, que no es exclusivo el dueño sino también puede ser el arrendador, el administrador entre otros, contra aquel que se considere que tiene el deber u obligación de devolverlo o reponerlo ya que carece de un documento que sustente su tenencia o este hubiera expirado, para efectos de mantenerse poseyendo el bien que se está invocando la devolución de dicho bien.

De lo determinado en el actual trabajo se puede concluir que es importante inscribir los contratos de arrendamiento porque nos garantiza seguridad jurídica y nos asegura que el contrato tenga un buen término y se asegure que devuelva el bien inmueble en los plazos razonables y convenidos.

Por su parte los legisladores tienen mucho trabajo en esta materia de arrendamiento al tener que crear leyes más claras y justa acorde con la realidad cambiante de nuestra sociedad. Tener conceptos definidos en materia normativo y permitan al juez buscar una solución más efectiva y rápida en las materias controvertidos que se dan en las salas del juzgado y así lograr la paz social a ambas partes o a la parte demandante y así satisfacer sus necesidades. Dado la coyuntura en síntesis habría que tener claro que es un poseedor legítimo, poseedor ilegítimo, posesión inmediata, posesión mediata, poseedor de buena fe, poseedor de mala fe, en todo caso habría que interpretar de manera correcta para así tener una clara posición cuando se de este tipo de situaciones ya que se presentan de manera seguida hoy en día en nuestra sociedad y a nivel internacional tanto los

legisladores creando leyes más seguras y jueces aplicando las normas que están reguladas en nuestro ordenamiento jurídico, poniendo fin a controversias y siendo más efectivas a partir de lo que ya tenemos.

Por último, en el caso que la posesión de la parte emplazada el bien materia de juicio, pues esto ha sido en calidad a un acuerdo de arriendo por un año, dado en la fecha de agosto 2015 hacia agosto 2016, tendría aún la calidad de precario, puesto que no tendrían un documento que indique su tenencia sobre la propiedad, esto establecido en el acuerdo plenario civil IV en su principio 54, la postura de no tener posesión legítima encierra a la parte emplazada, esto es por un hecho de mera liberalidad y con carácter gratuito, y que si no hace caso a la reposición del dueño para recuperar el bien, devendrá en precario.

## **VI.- BIBLIOGRAFÍA**

- Bendezu. (2017). Principios y Derechos del Propietario en los Procesos de Desalojo por Resolución del Contrato de Arrendamiento a la Luz del cuarto pleno casatorio en la corte superior de justicia de ventanilla 205-2016. tesis, Ventanilla.
- Cárdenas, Ch. (2016). Panorama de los derechos reales a través de los precedentes jurisdiccionales. Lima: Gaceta Jurídica S.A
- Chavez. (2018). Proceso de desalojo por vencimiento de contrato. Lima.
- Gonzales Barrón, G. (2013). Tratado de derechos reales. Lima: Jurista
- [https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/8915/mart%C3%ADnez\\_hf.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/8915/mart%C3%ADnez_hf.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Ronquillo, J. J. (2014). La Propiedad Mecanismos de defensa. Lima: Gaceta Juridica S.A.
- Sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil realizado por las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, (14 de agosto de 2013). Cas. N° 2195-2011-Ucayali.

## **VII.- ANEXOS**

Copia simple de audiencia única

Copia simple de la sentencia de primera instancia.

copia simple de sentencia de vista Nro.432-2023



**5° JUZGADO CIVIL - SEDE CENTRAL**

**EXPEDIENTE N° : 00419-2022-0-1501-JP-CI-03**

**MATERIA : DESALOJO**  
**JUEZ : CESAR AUGUSTO TAFUR FUENTES**  
**ESPECIALISTA : BERNABE TAPARA ALEJANDRA MARLENY**  
**DEMANDADO : AVELLANEDA ALIAGA, ERIKA MEDALY**  
**DEMANDANTE : REGALADO BARRERA, CARMEN ALEXANDRA**

---

**AUDIENCIA UNICA**

En la ciudad de Huancayo, a los **diecisiete** días del mes de **enero** del año dos mil veintitrés, siendo las **doce del mediodía**, se lleva a cabo la presente audiencia, en el Quinto Juzgado Civil de Huancayo, que Despacha el Doctor **César Augusto Tafur Fuentes**, asistido por el asistente de audiencias, con la concurrencia de:

- **DEMANDANTE:** Presente el representante de la parte demandante Carmen Alexandra Regalado Barrera abogado defensor Jhoel Chipana Catalán, con DNI N° 43261077 con Registro CAL N° 60 402 y Casilla Electrónica N° 60308
- **SE DEJA CONSTANCIA** de la inasistencia de Erika Medaly Avellaneda Aliaga

**EN ESTE ACTO,** se da cuenta al escrito presentado por la parte demandada Erika Medaly Avellaneda Aliaga, solicitando suspensión de audiencia, y a los términos que expone se emite la presente resolución.

**Al minuto [10:06] se dicta la:**  
**Resolución N° : 04**  
**Huancayo, Diecisiete De Enero**  
**Del Año Dos Mil Veintitrés**

**DADO CUENTA:** Al escrito presentado por la parte demandada solicitando la suspensión de la audiencia y **CONSIDERANDO:** **Primero:** Conforme lo establece el segundo párrafo del inciso 3) del Artículo 139° de la Constitución Política del Estado referente al debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva; el Debido Proceso requiere de las garantías mínimas que una persona debe tener para ser investigado o procesado, en tanto la tutela jurisdiccional efectiva es el derecho de la persona a que el Estado le proporcione una justicia idónea, imparcial y oportuna a sus demandas y pretensiones; **Segundo:** Del análisis de autos se tiene que estando al estado de la causa, se ha procedido fijar fecha para la realización de la audiencia única, esto es para el **17 de enero del 2023 a horas 12:00 p.m.;** **Tercero:** Así y estando a este estadio procesal mediante

**5° JUZGADO CIVIL - SEDE CENT**  
**EXPEDIENTE N° : 00419-2022-0-1501-JP-CI-03**  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : CÉSAR AUGUSTO TAFUR FUENTES  
ESPECIALISTA : BERNABE TAPARA ALEJANDRA MARLENY  
DEMANDADO :  
DEMANDANTE : I

---

## SENTENCIA

**Resolución N° : Seis**

**Huancayo, Diecisiete De Enero  
Del Año Dos Mil Veintitrés.**

**VISTOS:** Mediante escrito de fojas uno a catorce, doña ~~CARMEN REGALADO~~ Regalado Barrera, interpone demanda de DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO, contra doña \_\_\_\_\_ solicitando que se ord\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ tercero que desocupe el inmueble ubicado en el Jr. Antonio Lobato N° 388 del Distrito de El Tambo, Provincia Huancayo, Departamento de Junín, inscrito en la partida registral N° 02022542 y se le restituya la posesión del inmueble indicado más el pago de costos y costas del proceso.

**Fundamentos de la Demanda:**

1. Indica que, con fecha 01 de enero del 2015, se suscribe un contrato privado de administración y explotación de inmueble entre las anteriores copropietarias del bien objeto de litis y Hostal San José Perú. Siendo el objeto que el Hostal San José Perú conserve, mantenga, repare, vele, promueva su arrendamiento, arriende, suscriba contrato arrendamiento, entre otros, y exigir el cumplimiento de los contratos de arrendamiento, terminarlo por incumplimiento exigir su evolución, en vía extrajudicial, judicial o arbitral, entre otras.

2. Menciona que, con fecha 12 de agosto del 2015, se suscribe un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas notarialmente ante el notario Robert Joaquín Espinoza Laza, entre la administradora del bien (que era Hostal San José Perú) con la señora I \_\_\_\_\_ en calidad de

ENTRAL (JR PARRA DEL  
100)  
VERA QUERRA M. FAU  
18272 soft  
16/07/2023 15:51:15 Razón:  
CIÓN JUDICIAL - Judicial:  
HUANCAYO - EL  
FIRMA DIGITAL

SUPERIOR DE  
IA JUNÍN - Sistema de  
ciones Electrónicas SINOE  
ENTRAL (JR PARRA DEL  
100)  
MARIANO CORNELIO LUIS  
AU 20568198272 soft  
16/07/2023 15:55:00 Razón:  
CIÓN JUDICIAL - Judicial:  
HUANCAYO - EL  
FIRMA DIGITAL

SUPERIOR DE  
IA JUNÍN - Sistema de  
ciones Electrónicas SINOE  
ENTRAL (JR PARRA DEL  
100)  
ARMAS INGA ESTRELLA  
18272 soft  
17/07/2023 08:49:45 Razón:  
CIÓN JUDICIAL - Judicial:  
HUANCAYO - EL  
FIRMA DIGITAL



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE JUNÍN  
Sala Civil Permanente de Huancayo  
Jr. Parra del Riego N.º 400 El Tambo-Huancayo  
Teléfono (064) 481490

**EXPEDIENTE** : 00419-2022-0-1501-JP-CI-03.  
**PROCEDENCIA** : QUINTO JUZGADO CIVIL DE HUANCAYO.  
**DEMANDANTE** : **REGALADO BARRERA CARMEN ALEXANDRA.**  
**DEMANDADO** : **AVELLANEDA ALIAGA ERIKA MEDALY.**  
**MATERIA** : **DESALOJO.**  
**PONENTE** : **ARMAS INGA ESTRELLA.**

**SENTENCIA DE VISTA Nro. 432 - 2023**

Resolución Nro. Doce:  
Huancayo, tres de julio  
Del año dos mil veintitrés. -

**VISTOS:** Puesto los autos en despacho para absolver

el grado; y **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Sobre la Resolución Impugnada:

Es materia del grado, la **SENTENCIA** contenida en la resolución número seis, de fecha 17 de enero de 2023, obrante de folios 166 a 176, mediante la cual se resuelve: ***I.- Declarando FUNDADA la demanda de fojas uno a catorce, interpuesto por doña Carmen Alexandra Regalado Barrera, contra doña Erika Medaly Avellaneda Aliaga, sobre desalojo por ocupante precario. En consecuencia, II.- ORDENO: que la mencionada demandada cumpla con hacer entrega al demandante del inmueble ubicado en el Jr. Antonio Lobato N° 388, del Distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo Departamento de Junín, inscrito en la partida***



## ● 5% de similitud general

Principales fuentes encontradas en las siguientes bases de datos:

- 4% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 3% Base de datos de trabajos entregados
- 0% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

### FUENTES PRINCIPALES

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

1	<b>repositorio.usmp.edu.pe</b> Internet	1%
2	<b>doku.pub</b> Internet	<1%
3	<b>hdl.handle.net</b> Internet	<1%
4	<b>repositorio.uwiener.edu.pe</b> Internet	<1%
5	<b>Universidad Peruana de Las Americas on 2020-02-07</b> Submitted works	<1%
6	<b>Universidad Alas Peruanas on 2023-12-06</b> Submitted works	<1%
7	<b>lpderecho.pe</b> Internet	<1%
8	<b>repositorio.unfv.edu.pe</b> Internet	<1%