



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

LA OCUPACIÓN PRECARIA, UNA CONCEPCIÓN ERRÓNEA EN EL DERECHO
CIVIL, LA JURISPRUDENCIA Y LOS PLENOS JURISDICCIONALES – LIMA 2019

Línea de investigación:
Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el grado académico de Maestra en Derecho Civil y
Comercial

Autora:

Ramirez Vilchez, Audrey Ana

Asesor:

Vigil Farías, José

ORCID- 0000-0002-2657-4323

Jurado:

Espinoza Herrera, Edward

Hinojosa Uchofen, Carlos Augusto

Chávez Sánchez, Jaime Elider

Lima - Perú

2024



LA OCUPACIÓN PRECARIA, UNA CONCEPCIÓN ERRÓNEA EN EL DERECHO CIVIL, LA JURISPRUDENCIA Y LOS PLENOS JURISDICCIONALES – LIMA 2019

INFORME DE ORIGINALIDAD

23%

INDICE DE SIMILITUD

22%

FUENTES DE INTERNET

2%

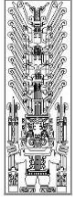
PUBLICACIONES

7%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet	3%
2	hdl.handle.net Fuente de Internet	2%
3	repositorio.usmp.edu.pe Fuente de Internet	2%
4	doku.pub Fuente de Internet	1%
5	repositorio.unsa.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	idoc.pub Fuente de Internet	1%
7	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	1%
8	Submitted to Universidad Tecnológica del Peru Trabajo del estudiante	1%



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

**LA OCUPACIÓN PRECARIA, UNA CONCEPCIÓN ERRÓNEA EN EL DERECHO
CIVIL, LA JURISPRUDENCIA Y LOS PLENOS JURISDICCIONALES – LIMA 2019**

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el grado académico de:

Maestra en Derecho Civil y Comercial

Autora:

Ramírez Vilchez, Audrey Ana

Asesor:

Vigil Farías, José

ORCID- 0000-0002-2657-4323

Jurado:

Espinoza Herrera, Edward

Hinojosa Uchofen, Carlos Augusto

Chávez Sánchez, Jaime Elider

Lima – Perú

2024

DEDICATORIA

A mi familia, por ser la razón de mi existencia, quienes con su amor han impulsado mis realizaciones.

AGRADECIMIENTO

A Dios, por iluminar mi mente, y darme la
oportunidad de vivir y estar con mi familia
en todo momento.

INDICE

RESUMEN	I
ABSTRACT	II
I.INTRODUCCIÓN	1
1.1.Planteamiento del problema.....	2
1.2.Descripción del problema	3
1.3.Formulación del problema	6
1.3.1.Problema general.....	6
1.3.2.Problemas específicos	7
1.4.Antecedentes	8
1.4.1.Antecedentes nacionales	8
1.4.2.Antecedentes a nivel internacional.....	9
1.5.Justificación de la investigación	11
1.5.1.Justificación metodológica.....	11
1.5.2.Justificación teórica.....	11
1.5.3.Justificación de utilidad e importancia académica.....	12
1.5.4.Justificación legal.....	12
1.6.Limitaciones de la investigación.....	14
1.7.Objetivos.....	14
1.7.1.Objetivo general	14
1.7.2.Objetivos específicos	15
1.8.Hipótesis	15
1.8.1Hipótesis general.....	15
1.8.2.Hipótesis específicas	16

II.MARCO TEÓRICO	17
2.1.Marco conceptual.....	17
2.1.1.Sobre el arrendamiento en el Perú	17
2.1.2.Sobre el ejercicio de la posesión en el Perú.....	18
2.1.3.Sobre la propiedad en el Perú	19
2.1.4.Regulación de la posesión precaria.....	19
2.1.5.El proceso de desalojo en el Perú	20
2.1.6.Finalidad del proceso de desalojo	21
2.1.7.Causales del proceso de desalojo.....	21
2.1.8.Precisiones sobre el desalojo por precario	23
2.1.9.Fines de la jurisprudencia judicial	23
2.1.10.Desaciertos, errores y contradicciones del Cuarto Pleno Casatorio Civil	26
2.1.11.De los acuerdos en los plenos jurisdiccionales ante las imprecisiones que muestra el Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre ocupación precaria.....	28
2.1.12.Nuevas jurisprudencias divergentes de la Corte Suprema respecto de la regla 5.2. del Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el ocupante precario.....	29
2.1.13.Tipos de desalojo en nuestra legislación peruana	30
2.2.Desalojo Sumarísimo	31
2.2.3.Desalojo por ocupación precaria	31
2.2.4.Desalojo Express.....	32
2.2.5.Proceso Único de Ejecución de Desalojo.....	33
2.2.6.Procedimiento especial de desalojo con intervención notarial	34
III.MÉTODO	36
3.1.Tipo de investigación.....	36
3.2.Población y muestra.....	37

3.3.Operacionalización de variables	38
3.4.Instrumentos.....	39
3.5.Procedimientos.....	39
3.6.Análisis de datos	40
3.7.Consideraciones Éticas	41
IV.RESULTADOS	42
V.DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	61
VI.CONCLUSIONES	71
VII.RECOMENDACIONES	75
VIII. REFERENCIAS	79
IX.ANEXOS.....	82
Anexo A: Matriz de Consistencia.....	82
Anexo B: Instrumento: formulario de encuestas	84
Anexo C: Validación del Instrumento por Experto	87
Anexo D: Confiabilidad del Instrumento determinada por Experto.....	88
Anexo E: Ficha de Análisis Bibliográfico	90
Anexo F: Ficha de Análisis de Expediente.....	91

RESUMEN

La tesis analiza los efectos jurídicos de la calificación del ocupante precario en el derecho civil, la jurisprudencia y plenos jurisdiccionales, a la luz de la regla vinculante número 5.2. del Cuarto Pleno Casatorio Civil. La orientación investigativa es de carácter cualitativo básico aplicativo. La población encuestada (120 abogados especialistas en derecho civil) respondió preguntas según formulario de encuesta con respuestas "sí y no", su sumatoria en números proporciona datos porcentuales y resultados según las respuestas de los encuestados; se traducen los resultados en cuadros y gráficos, con su debido análisis, según el resultado. Acorde al análisis, del total de encuestados, el 30% considera correcto el requerimiento escrito al arrendatario exigido por la regla vinculante materia de análisis cuando éste permanece en el inmueble al vencimiento del contrato, convirtiéndolo en precario; en otro análisis, el 85% señala preferir al Juez de Paz Letrado en procesos de desalojo por vencimiento del contrato; el 60% no considera que las reglas vinculantes del citado Pleno Casatorio permitan recuperar idóneamente el bien arrendado. Por tales afirmaciones, la regla vinculante 5.2. del Cuarto Pleno Casatorio Civil es perjudicial al arrendador porque no contempla la renta mensual establecida del contrato, renta que en nuestro país oscila entre una URP y una UIT, dificultando demandarse ante el Juez de Paz Letrado; además colisiona con el tercer párrafo del artículo 547° del Código Procesal Civil y con los artículos 911° y 1699° del Código Civil.

Palabras clave: Desalojo, ocupante precario, arrendador, arrendatario, Cuarto Pleno Casatorio Civil, Jurisprudencia.

ABSTRACT

This thesis analyzes the legal effects of the qualification of the precarious occupant in civil law, jurisprudence and jurisdictional plenums, in the light of binding rule number 5.2. of the Fourth Civil Cassatory Plenum. The research orientation is of a basic qualitative character. The surveyed population (120 lawyers specialized in civil law) answered questions according to the survey form with "yes and no" answers, their sum in numbers provides percentage data and results according to the answers of the respondents; the results are translated into tables and graphs, with their due analysis, according to the result. According to the analysis, of the total number of respondents, 30% consider that the written notice to the tenant required by the binding rule under analysis is correct when the tenant remains in the property at the expiration of the lease, making it precarious; in another analysis, 85% indicate that they prefer the Justice of the Peace in eviction proceedings due to expiration of the lease; 60% do not consider that the binding rules of the aforementioned Plenary Court of Appeals allow for the proper recovery of the leased property. Due to these statements, binding rule 5.2 of the Fourth Plenary Civil Cassation is detrimental to the tenant because it does not contemplate the monthly rent established in the contract, which in our country ranges between one URP and one UIT, making it difficult to sue before the Justice of the Peace; it also collides with the third paragraph of article 547° of the Code of Civil Procedure and with articles 911° and 1699° of the Civil Code.

Keywords: Eviction, precarious occupant, landlord, tenant, Fourth Plenary Civil Cassation, Jurisprudence.

I. INTRODUCCIÓN

El actual estudio de investigación se enfoca en la ocupación inestable, por lo cual a lo largo de su desarrollo examinaremos las repercusiones legales de la clasificación del ocupante en la jurisprudencia; debido a que, conforme al dictado de las normas establecidas en el apartado 5.2 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, resulta imperativo solicitar de manera escrita al arrendatario – al llegar al término del contrato - que ceda el inmueble y únicamente así -con este proceder formal- el arrendador adquirirá el estatus de ocupante incierto, habilitando la opción de presentar una demanda de desalojo por ocupante inseguro ante el Juzgado Especializado Civil, sin considerar la suma de alquiler establecida entre los límites de una Unidad de Referencia Procesal - URP y una Unidad Impositiva Tributaria – UIT. Esta circunstancia obliga al arrendador a atravesar hasta tres etapas judiciales (Juzgado Especializado Civil, Sala Civil y Corte Suprema), cuando previo al mencionado Pleno Casatorio Civil solamente se recorrían dos etapas judiciales (Juzgado de Paz Letrado y Juzgado Especializado Civil), lo cual perjudica al arrendador que busca recuperar su propiedad en el menor lapso posible.

En esta investigación abordaremos las consecuencias legales derivadas de la normativa 5.2 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, ya que ha suscitado ambigüedad en relación con la evaluación del ocupante inseguro surgido a partir de un acuerdo de alquiler por expiración contractual.

Este dilema, que emerge en el contexto del sistema legal de Perú, fue detectado a través de las diversas perspectivas interpretativas presentes en la doctrina nacional, la jurisprudencia y los plenos jurisdiccionales civiles nacionales; por ello llevaremos a cabo un análisis del tema abordado con una metodología descriptiva documental de las fuentes doctrinales, legales y jurisprudencial, para establecer una conclusión adecuada a la realidad del tema abordado.

1.1. Planteamiento del problema

El artículo 911° del Código Civil establece que: "la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido". No obstante, esta definición legal ha suscitado -a lo largo de varios años- debates en la doctrina nacional, en la jurisprudencia judicial y en el ámbito jurisprudencial en general, alterando la esencia del procedimiento de desalojo que originalmente fue concebido como un proceso sumario y breve, debido a que no había complejidad en las disputas entre arrendador y arrendatario. Sin embargo, el desalojo por ocupación incierta se ha extendido a disputas considerablemente intrincadas, dando lugar a diversas posturas en torno al procedimiento de desalojo por ocupación insegura, y por ende, generando perspectivas divergentes sobre esta figura legal.

Con el objetivo de unificar estos conceptos y estandarizar criterios, se convocó al Cuarto Pleno Casatorio Civil, que ha establecido siete normas que funcionan como precedentes vinculantes. Estas reglas buscan proporcionar una guía clara para identificar y gestionar el proceso de desalojo por ocupación insegura. Sin embargo, enfatizamos la regla 5.2 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, la cual sigue siendo motivo de debate en torno a la ocupación precaria. Esto se debe a que, con el simple requerimiento por escrito para que el arrendatario entregue el inmueble al concluir el contrato, se le califica como ocupante incierto, sin considerar el importe del alquiler mensual. Esto obliga al arrendador a pasar por tres etapas judiciales (Juzgado Especializado, Sala Civil y Corte Suprema), lo que prolonga la restitución de su propiedad por alrededor de tres años aproximadamente. Antes de esta controvertida decisión del Cuarto Pleno Casatorio Civil, el proceso de desalojo por vencimiento de contrato era más rápido, ya que se manejaba ante el Juzgado de Paz Letrado y, en caso de apelación, ante el Juzgado Especializado Civil. Esta situación problemática continúa siendo relevante en la actualidad.

1.2. Descripción del problema

Si examinamos el marco jurídico contemporáneo que surge a partir de las codificaciones europeas, las cuales se apartan del Derecho Romano, encontramos escasa o nula alusión a la posesión insegura. Este fenómeno es palpable en las legislaciones occidentales, a pesar de que la doctrina en líneas generales mantiene la misma definición que se origina en el Derecho Romano.

En el contexto peruano, se presentan situaciones en las cuales el dueño de una propiedad, ya sea debido a su dedicación en este ámbito o por la necesidad de ingresos económicos u otras razones, decide arrendar su inmueble a un tercero. En algunos casos, al culminar el contrato de arrendamiento, dicho inquilino se resiste a abandonar la propiedad. En esta coyuntura, al aplicar la regla 5.2 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, se realiza una solicitud por escrito al arrendatario para que devuelva el inmueble, lo que resulta en su clasificación como ocupante inseguro. Posteriormente, se tiene la opción de presentar una demanda de desalojo por ocupante inseguro ante el Juzgado Especializado Civil. Sin embargo, este proceso, tal como se ha explicado previamente, se lleva a cabo sin considerar el monto de la renta mensual, que puede variar entre una Unidad de Referencia Procesal y una Unidad Impositiva Tributaria. Esta situación perjudica exclusivamente al propietario, quien busca recuperar su propiedad en el menor tiempo posible. Como se ha mencionado, esta situación fuerza al arrendador a transitar por tres etapas judiciales, en contraste con las dos etapas que eran necesarias previamente.

El enfoque previo al pleno resultaba más favorable, ya que posibilitaba el abordaje del desalojo debido a la expiración del plazo de forma serena y veloz en el marco del procedimiento sumario, conforme debería ser ante los jueces de Paz Letrados. Esto se debe a que la acción se circunscribía exclusivamente a verificar la presencia y finalización del período del contrato de

arrendamiento, y en consecuencia, el arrendador tenía predictibilidad sobre la restitución del bien arrendado.

No obstante, con la norma a la que nos referimos, el hecho de requerir al arrendatario por escrito para entregar la propiedad establece una situación de ocupación insegura. Esta circunstancia resulta en que el proceso de desalojo ya no se desarrolle ante un Juzgado de Paz Letrado, sino que deba llevarse a cabo ante un Juzgado Especializado Civil, con la posibilidad de que incluso se llegue a recurrir a la vía de Casación ante la Corte Suprema. Este nuevo procedimiento prolonga considerablemente el proceso de desalojo, lo cual representa un perjuicio para el propietario. Estos casos, dada su naturaleza, deberían ser manejados de manera más expedita.

En este contexto, ciertos autores argumentan que el arrendatario se convierte en ocupante inseguro debido a que el título expira una vez que se emite la solicitud por parte del arrendador. Por otro lado, algunos autores opinan que no es indispensable dicho requerimiento y, en consecuencia, el arrendatario no adquiere la categoría de ocupante inseguro.

Para González (2018), el arrendatario no se convierte en ocupante incierto al llegar al término del contrato de arrendamiento del bien inmueble sólo quedan pendientes obligaciones de liquidación.

Lama (2016), algunos expertos defienden la posición de que el arrendatario se convierte en ocupante inseguro una vez que se ha enviado la notificación de devolución, especialmente si el arrendatario continúa manteniendo la posesión del bien inmueble.

Torres (2011), algunos expertos en la materia argumentan que el título no llega a su fin, sino que, debido a la disposición legal, el contrato de arrendamiento perdura. Sin embargo, este no se transforma en un contrato de duración indeterminada. Por tanto, sugieren que la vía apropiada para presentar una demanda sería el desalojo por la causa de expiración del contrato, tramitado ante un Juez de Paz Letrado.

Abanto (2016), expertos en la materia expresan su desacuerdo con lo establecido por la Corte Suprema en el referido precedente. Sin embargo, dado que se trata de un precedente vinculante, aunque algo ambiguo, consideran que es necesario acatar las reglas establecidas en él. Aun así, destacan que existe la posibilidad de no aplicar un precedente de acuerdo con lo estipulado en el Código Procesal Civil. Este código establece como motivo del Recurso de Casación la desviación injustificada del precedente, siempre y cuando se brinde una justificación adecuada para apartarse de dicho precedente.

Por su parte, Pozo (2021), el problema se origina en el Cuarto Pleno Casatorio, ya que este refuerza la desaparición del título al concluir el contrato, eliminando por completo la opción de recurrir al Juez de Paz Letrado en caso de vencimiento del contrato, señalando que todos los supuestos de vencimiento de contrato ocasionaron la pérdida del título y como no había título, entonces se demandaba por precario.

Así mismo, Ninamanco (2022), sostiene que esta regla vinculante tiene que ver en el escenario del desalojo por expiración del contrato, si el arrendador, una vez finalizado el plazo del contrato, envía una notificación solicitando la devolución del bien, el Cuarto Pleno establece que el título del arrendatario se extingue. Con esta extinción del título, se crea una situación de ocupación insegura debido a la finalización del título. Como resultado, el ocupante inseguro no posee una cantidad definida ya que carece de título. En consecuencia, el juez competente para llevar a cabo el desalojo es el Juez Especializado o Mixto.

Esto último conlleva a realizar las interrogantes siguientes: ¿Por una cantidad mínima o reducida de renta se deberá acudir a un Juzgado Especializado, al Juzgado Superior y a la Corte Suprema en Casación? ¿Cuánto tiempo e inversión se requiere?, si fuera un pequeño predio con renta mínima, ¿Realmente convendría?; a primera vista uno denota que recuperar el inmueble sale más caro que el bien en sí mismo o la renta.

Además, en relación con este asunto, la jurisprudencia en el ámbito nacional ha provocado discrepancias en sus veredictos. A lo largo de los años, algunas sentencias de Casación han expresado puntos de vista diferentes. Estas contradicciones también se han manifestado en los Plenos Jurisdiccionales Nacionales.

En relación a la ocupación insegura definida en el artículo 911° del Código Civil, surge debate en la doctrina local ya que ciertos autores la asocian con la posesión ilegítima. Este enfoque genera confusión en el ámbito legal debido a que el concepto de ocupación precaria es diferente al de posesión ilegítima.

Hasta el momento podemos denotar que hay divergencias en la interpretación del ocupante precario; por ello, en este contexto, llevaremos a cabo un análisis del tema abordado, para finalmente establecer una conclusión adecuada a la realidad, agregando -además- las recomendaciones del caso.

1.3. Formulación del problema

1.3.1. Problema general

La ocupación insegura representa una cuestión social que impacta a una amplia porción de nuestra comunidad. Según el artículo 911° del Código Civil en su forma actual, la ocupación insegura se refiere a aquella posesión que se lleva a cabo sin tener ningún título válido o cuando el título previo ha concluido; sin embargo, durante los últimos años el concepto del precario ha sufrido variaciones en la doctrina, la jurisprudencia y en plenos jurisdiccionales civiles llevados a cabo en el país, por lo tanto corresponde analizar y establecer una concepción adecuada a la realidad sobre el tema abordado.

1.3.2. Problemas específicos

El Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2195-2011-Ucayali), sobre desalojo por ocupación precaria -en la regla número 5.2- ha establecido un supuesto de calificación de ocupante precario del arrendatario; según esta regla, debe solicitarse por escrito al arrendatario -por vencimiento de contrato- para que entregue el inmueble y convertirlo en precario y así posibilitar la interposición de una demanda de desalojo por ocupante precario ante el Juzgado Especializado Civil, esto sin contemplar la renta que oscila entre el margen de una Unidad de Referencia Procesal a una Unidad Impositiva Tributaria, obligándolo al arrendador a transitar en tres instancias judiciales (Juzgado Especializado Civil, Sala Civil y Corte Suprema) cuando antes del referido Pleno Casatorio Civil sólo se transitaba en dos instancias judiciales (Juzgado de Paz Letrado y Juzgado Especializado Civil), perjudicando de este modo al arrendador para recuperar su inmueble en el menor tiempo posible, más aun que significa una demora de tres años aproximadamente para lograr la restitución judicial de su inmueble.

Esta situación ha generado controversia entre los juristas, la jurisprudencia y varios Plenos Jurisdiccionales Nacionales, considerando que este procedimiento es perjudicial para el arrendador debido al tiempo excesivo de duración del proceso judicial, cuando lo único que pretende -el arrendador- es recuperar su inmueble, además, no habiendo el Pleno Casatorio tomado en cuenta la renta histórica o cuantía del arrendamiento que no supere inclusive una Unidad de Referencia Procesal, lo cual debió tenerse en cuenta para que el desalojo por vencimiento de contrato sea de competencia del Juzgado de Paz Letrado y como segunda instancia el Juzgado Especializado Civil (como era antes de forma más efectiva), y que de esta forma el arrendador recupera su propiedad en el menor tiempo posible.

La ocupación precaria sólo debe constituirse cuando el ocupante no tenga ningún título o el que tenía ha fenecido por mandato judicial o por la venta del bien, pero el Cuarto Pleno Casatorio habría distorsionado en peor el artículo 911° del Código Civil al establecer las reglas

para convertir en precario a todos los ocupantes que permanecen en el inmueble luego de vencido el contrato.

Si bien se implementó la Ley N° 30201 (Ley del desalojo exprés o nueva ley de arrendamiento) debido a la dilación en los procedimientos de desalojo por ocupación insegura, esta normativa modificó el artículo 594° del Código Procesal Civil con el propósito de simplificar la presentación de demandas de desalojo antes de que concluya el plazo para devolver la propiedad. Esto se aplica en casos de contratos de arrendamiento de inmuebles con firma legalizada, que contienen una cláusula de allanamiento a futuro por parte del arrendatario en caso de terminación del contrato o resolución por falta de pago. A pesar de estos cambios, debido a la naturaleza del sistema legal peruano, la norma no ha alcanzado plenamente su objetivo y no ha logrado generar resultados inmediatos. Aunque se suponía que la cláusula de allanamiento agilizaría el desalojo casi de inmediato, la realidad es que el proceso todavía lleva su tiempo y el propietario del inmueble no puede recuperar su propiedad de manera inmediata.

En esta situación, el procedimiento de desalojo debido a la ocupación insegura, regido por la regla 5.2 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, resulta perjudicial para el arrendador cuya renta mensual no supera inclusive una Unidad de Referencia Procesal, debiendo este presupuesto procesal del proceso de desalojo reformularse previo análisis jurídico, doctrinario y jurisprudencial del tema, y buscar soluciones que beneficien al arrendador en la devolución inmediata de su inmueble.

1.4. Antecedentes

1.4.1. Antecedentes nacionales

Luego de examinar los estudios de investigación disponibles en el sistema de Internet y la Biblioteca de la Universidad, no se hallaron trabajos previamente realizados con el enfoque

que aborda el presente trabajo. Por lo tanto, se puede concluir que la investigación que se está proponiendo es original y no ha sido tratada con anterioridad.

1.4.2. Antecedentes a nivel internacional

Con relación a la ocupación precaria en el derecho comparado no se ha encontrado investigaciones con el enfoque desarrollado, máxime si nuestro trabajo está enfocado a examinar detenidamente la regla 5.2 del Cuarto Pleno Casatorio Civil implica un análisis profundo de sus implicaciones y efectos en el contexto legal. Sin embargo, es esencial considerar también el marco normativo del derecho comparado para obtener una perspectiva más amplia y enriquecedora sobre el tema en cuestión. Comprender cómo otras jurisdicciones abordan cuestiones similares puede proporcionar insights valiosos y permitir una apreciación más completa de las opciones disponibles en la legislación que establece lo siguiente:

- A. Francia.** Persiste la representación del inseguro que se integra en el pacto de préstamo vinculado a la transferencia de seguridades para la utilización del activo, dejando en libertad la concesión que permite al titular del bien dejar sin efecto en cualquier momento la concesión del inmueble, sin mayores requisitos que su propia voluntad.
- B. España.** El pensamiento jurídico en España sostiene que el ocupante inseguro es aquel que detenta el bien por concesión generosa y está obligado a devolverlo al primer pedido, a pesar de esto, el bien pasa al control independiente del ocupante inseguro.
- C. Chile.** El código redactado por Andrés Bello sostiene que el ocupante inseguro es aquel que posee de manera gratuita por gentileza del donante y se sujeta a la voluntad de este último, ya que a su primer requerimiento puede solicitar la restitución del objeto. No obstante, la figura del ocupante inseguro también se incorporó como una modalidad del préstamo de uso, tal como se encuentra en su artículo 1295° del Código Civil de 1855, que establece que el préstamo de uso toma la forma de ocupación insegura si el

prestamista se reserva el derecho de exigir la devolución del objeto prestado en cualquier momento. Se entiende como ocupación insegura cuando el objeto no se presta para un propósito específico ni se fija un plazo para su devolución, estableciendo también la tenencia de bienes ajenos sin contrato y por ignorancia o mera permisión del propietario. Sin embargo, en la judicatura chilena, se enfrentan desafíos para determinar la figura del ocupante inseguro debido a la existencia de posturas tanto restrictivas como amplias. Por lo tanto, la carencia de título del demandado lleva a suponer la simple tolerancia del demandante.

- D. Colombia.** El Código Civil colombiano establece la existencia del préstamo de uso-ocupación insegura, que surge de la concesión generosa del propietario, pero con la posibilidad de revocación libre. No obstante, el ocupante inseguro es considerado un tenedor, ya que en la perspectiva de esta estructura legal, todos los detentadores que poseen en nombre de otro (directamente) son considerados tenedores.
- E. Argentina.** Dentro del Código de Vélez, el artículo 2285° incluye una disposición explícita sobre el ocupante inseguro-prestamista: "Si el préstamo fuera inseguro, es decir, si no se acuerda la duración del préstamo ni el uso del objeto y esto no estuviera determinado por la costumbre local, el demandante puede pedir la restitución en cualquier momento. En caso de incertidumbre, la carga de la prueba recae en el prestatario". En este sistema jurídico argentino, al igual que en Chile y Colombia, se considera al ocupante inseguro como el detentador debido a la falta de animus domini. Por esta razón, la doctrina sigue manteniendo la fidelidad a la definición proveniente del derecho romano.

1.5. Justificación de la investigación

La elección de este análisis se basa en el hecho de que el asunto del desalojo por ocupación insegura, definido en el artículo 911° del Código Civil, ha sido ampliado por medio de la regla 5.2 del Cuarto Pleno Casatorio Civil para abarcar los escenarios de incumplimiento de pago y término de contrato. Sin embargo, estos últimos deberían estar bajo la jurisdicción del Juez de Paz Letrado en lugar del Juez Especializado que maneja el proceso de desalojo por ocupación insegura. Estas razones justifican la elección de este estudio en particular. Además, la investigación se ampara en las siguientes justificaciones, donde se precisan los aportes del presente trabajo investigativo:

1.5.1. Justificación metodológica

Desde una perspectiva metodológica, este estudio se fundamenta en la exigencia de examinar una problemática que impacta en derechos como la propiedad, el uso y el disfrute de los bienes, entre otros. Esto se debe a que, debido a la regla 5.2 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, un proceso de desalojo originado por el término de un contrato de arrendamiento se ha transformado en un proceso de desalojo por ocupación insegura. En este sentido, se aplican los parámetros del método científico, lo cual permite que las conclusiones y sugerencias se deriven directamente de su implementación.

1.5.2. Justificación teórica

Este estudio se desarrolla a través de un análisis meticuloso de nuestras leyes actuales, junto con un examen detenido de la doctrina y jurisprudencia tanto nacionales como internacionales. Este enfoque nos capacita para adquirir una comprensión profunda de la esencia del desalojo resultante de la finalización de contratos y la ocupación insegura. A partir

de esta base, se proponen enfoques frescos en cuanto a la interpretación y aplicación de nuestras leyes relacionadas con el desalojo y sus motivos.

1.5.3. Justificación de utilidad e importancia académica

Esta investigación resulta altamente beneficiosa, ya que permitirá determinar si los profesionales del derecho poseen conocimiento sobre las causas del desalojo por ocupación insegura. Además, el estudio ostenta relevancia académica, ya que profundizará en el entendimiento y análisis de la procedencia del desalojo debido a la ocupación insegura derivada del vencimiento de contratos. Su contribución resultará esencial no solo para los jueces, sino también para abogados, litigantes, académicos y expertos en derecho que consideren crucial analizar, observar y establecer las posibles modificaciones a las reglas del Cuarto Pleno Casatorio Civil.

1.5.4. Justificación legal

Este estudio brinda la oportunidad de llevar a cabo un análisis e interpretación detallada y coherente de diversas regulaciones, incluyendo la Constitución Política, el artículo 911° del Código Civil, el Código Procesal Civil, regulaciones internacionales, el artículo 5.2 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, así como jurisprudencia y doctrina tanto nacional como internacional relacionada con el tema en consideración. A partir de este análisis exhaustivo, se proponen reglas y requisitos procesales innovadores para la ejecución de desalojos.

1.5.5. Justificación práctica de contribución y aporte científico

Mediante esta investigación, logramos demostrar que al aplicar las leyes actuales de manera precisa y en consonancia con la realidad, es viable replantear la regla 5.2 del Cuarto Pleno Casatorio Civil. De este modo, se abriría la posibilidad, bajo criterios y prioridades

establecidos, para gestionar de manera adecuada el proceso de desalojo por término de contrato exclusivamente ante el Juez de Paz Letrado, en lugar de ante el Juez Especializado como dicta dicha regla vinculante. Este enfoque se traduciría en un beneficio palpable para la sociedad en su conjunto.

1.5.6. Relevancia jurídica y originalidad

Este estudio posee una característica distintiva, debido a que el tema en cuestión no ha sido abordado anteriormente en ninguna tesis ni investigación desde la perspectiva que se busca explorar.

1.5.7. Actualidad

El tema en consideración se mantiene en un estado de actualidad constante, ya que es probable que surjan nuevos contextos investigativos tanto en términos jurisprudenciales como doctrinarios en relación a las causas del proceso de desalojo por ocupación insegura. Se buscan mecanismos apropiados y satisfactorios para lograr la restitución eficiente del bien al propietario en el menor tiempo posible, permitiéndole ejercer su derecho inherente a la propiedad. Como resultado, este estudio de investigación se mantiene actual, dada la creciente cantidad de demandas de desalojo por ocupación insegura basadas en la expiración de contratos, en consonancia con la regla 5.2 del Cuarto Pleno Casatorio Civil. Este aumento es consecuencia del aumento de la población y la prolongación de la permanencia del arrendatario en la propiedad tras el término del contrato. Por ende, es esencial redefinir y establecer con precisión los cimientos procesales de la causal de desalojo por ocupación insegura.

1.5.8. Motivación personal

Dentro de esta propuesta de investigación, se fundamenta una motivación en favor de la equidad hacia los propietarios de bienes inmuebles que se dedican a este rubro o que por necesidad económica dan en arriendo su inmueble, y sucede posteriormente que los arrendatarios no devuelven el inmueble, convirtiéndose en ocupantes precarios bajo el mecanismo de la regla vinculante que nos ocupa; el proceso judicial duraría más de tres años y luego de dicho periodo recién el propietario puede disfrutar de su propiedad, esto resulta percibido como una falta de equidad, especialmente cuando previamente al mencionado pleno, el proceso de desalojo por término de contrato ante un Juzgado de Paz Letrado tenía una duración menor.

1.6. Limitaciones de la investigación

Conforme al desarrollo de este estudio, se tuvieron las siguientes limitaciones: Se vio afectado por la información recogida de abogados que aún no advierten el impacto negativo que genera en el arrendador la regla número 5.2. del IV Pleno Casatorio Civil.

1.7. Objetivos

1.7.1. Objetivo general

Analizar los efectos jurídicos de la calificación del ocupante como precario en el derecho civil, la jurisprudencia y los plenos jurisdiccionales, a la luz de la regla vinculante número 5.2. del IV Pleno Casatorio Civil.

1.7.2. *Objetivos específicos*

- a) Establecer la naturaleza jurídica del desalojo en la Constitución Política del Perú, en el Código Civil y en el Código Procesal Civil, a la luz de la regla vinculante número 5.2. del IV Pleno Casatorio Civil.
- b) Analizar los criterios de calificación de las demandas de desalojo por ocupación precaria originados por el vencimiento de contrato, invocando además como argumento fáctico la renta mensual que oscila entre una Unidad de Referencia Procesal a una Unidad Impositiva Tributaria en casaciones de la Corte Suprema de la República.
- c) Establecer si el desalojo por vencimiento de contrato, cuando el arrendatario se mantiene en el inmueble pese a la solicitud escrita de entrega del inmueble por parte del arrendador, tiene como fundamento fáctico la renta histórica mensual que no supere entre una Unidad de Referencia Procesal o una Unidad Impositiva Tributaria, y que deba ser de competencia de los Juzgados de Paz Letrado para que el trámite procesal sólo tenga dos instancias.
- d) Establecer el desarrollo en la Corte Suprema de los presupuestos procesales del desalojo por ocupación precaria a la luz de la regla 5.2. del IV Pleno Casatorio Civil.

1.8. Hipótesis

1.8.1. *Hipótesis general*

En el Perú existen casos en los que el propietario del inmueble por dedicarse al rubro o por necesidad de un ingreso económico da en arrendamiento su inmueble a un tercero y este al vencimiento del contrato al solicitarlo por escrito para la entrega del inmueble se resiste a dejar el inmueble, generando un proceso de desalojo por ocupación precaria para recuperar la posesión a la luz de la regla vinculante 5.2. del IV Pleno Casatorio Civil.

1.8.2. Hipótesis específicas

Para establecer esta regla vinculante, no se ha considerado que la renta mensual oscila entre una Unidad de Referencia Procesal a una Unidad Impositiva Tributaria, y la tramitación del proceso de desalojo por ocupación precaria obliga al arrendador a transitar por tres instancias (Juzgado Especializado, Sala Civil y Corte Suprema) prolongando por más de tres años aproximadamente la entrega de su inmueble, cuando antes de este Pleno, el caso era de competencia del Juzgado de Paz Letrado que otorgaba un proceso más célere; esa situación, afecta los derechos inherentes al derecho de propiedad y consideramos que es un error del Cuarto Pleno Casatorio Civil; por lo que debe reformularse los presupuestos del desalojo por ocupación precaria y se permita la recuperación inmediata del inmueble por el arrendador, en los casos de vencimiento del contrato y que el arrendatario no desee devolver el inmueble.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Marco conceptual

Para llevar a cabo la presente investigación y en consonancia con los objetivos planteados, se presentará un marco teórico y conceptual. Dicho marco engloba las teorías vinculadas al análisis de las reglas establecidas por el IV Pleno Casatorio Civil, la comprensión del ocupante inseguro, los enfoques teóricos que faciliten una adecuada evaluación del problema de investigación (contemplando las terminologías necesarias para una comprensión clara de los términos legales utilizados), conceptos, experiencias e ideas relacionados con el tema de análisis (considerando también elementos históricos), el derecho comparado, la jurisprudencia y las perspectivas de distintos autores que exploran el tema. Todo este enfoque tiene como propósito establecer con precisión y claridad el fundamento científico de la investigación en cuestión.

2.1.1. Sobre el arrendamiento en el Perú

El artículo 1666 del Código Civil establece que el Contrato de Arrendamiento es un contrato típico y sinalagmático mediante el cual una persona, conocida como arrendador, transfiere a otra persona, conocida como arrendatario, el derecho de uso temporal de un bien a cambio de una compensación previamente acordada. Ahora bien, las obligaciones y las disputas que surgen de las relaciones contractuales derivadas de este contrato son frecuentes. El arrendatario asume la obligación de restituir el bien inmueble al finalizar el contrato de arrendamiento que justifica su posesión, así como el compromiso de efectuar el pago de la renta estipulada. Además, debe recibir y mantener el inmueble con diligencia, destinándolo al uso convenido en el contrato.

El artículo 1699 del Código Civil establece que el Contrato de Arrendamiento finaliza al llegar el término establecido en el contrato que fue acordado de manera voluntaria entre las partes. En este contexto, al vencerse el plazo estipulado, el título posesorio se extingue. No obstante, si el arrendatario no entrega el inmueble y permanece en él, no es necesario ningún aviso previo de ninguna de las partes para poner fin al arrendamiento. Por otro lado, en contraposición, el artículo 1700 del Código Civil establece que, aunque el plazo original del contrato pactado entre las partes haya concluido, el arrendatario aún mantiene su título posesorio hasta que el arrendador solicite la devolución del bien, petición que puede efectuar en cualquier momento.

2.1.2. Sobre el ejercicio de la posesión en el Perú

La figura de la posesión está sujeta a protección dentro de nuestra legislación. Conforme al artículo 896 del Código Civil, la posesión se define como el ejercicio de uno o más derechos inherentes a la propiedad. Cuando se examina la práctica de la posesión en relación con el tema del desalojo que estamos considerando, el debate no se centra en la propiedad, sino en la posesión en sí misma. En este contexto, la doctrina ha determinado la existencia de lo que se llama el poseedor ilegítimo, quien no reconoce la propiedad o al arrendador. Es por ello que el ocupante se transforma en precario, tal como se establece en el artículo 911 del Código Civil.

Gonzales (2008) Se establece que la posesión implica el ejercicio consciente sobre un bien, mantenido con cierta constancia o estabilidad, orientado a obtener beneficio personal. Su propósito es hacer uso y disfrute del bien en cualquier momento, sin necesidad de respaldo legal o título jurídico.

Mejorada (2006) Se señala que la posesión surge de la conducta que una persona adopta en relación a un objeto, independientemente de si posee o no un derecho sobre el mismo.

Cuando la posesión es privada o interrumpida, existen mecanismos de protección y tutela disponibles.

2.1.3. Sobre la propiedad en el Perú

De acuerdo al artículo 923 del Código Civil, la propiedad implica el poder legal para usar, gozar, disponer y reclamar un bien, siempre en concordancia con el bienestar social y enmarcado en las normas legales. Sin embargo, es relevante aclarar que en el procedimiento de desalojo no se cuestiona la propiedad en sí, sino el ejercicio de la posesión, tal como ha sido corroborado por varias decisiones judiciales emitidas por la Corte Suprema de la República.

2.1.4. Regulación de la posesión precaria

La regulación de la posesión precaria ha sido introducida en el ámbito del Derecho Civil a partir de la entrada en vigencia del Código Civil de 1984. Antes de esto, la figura de la "ocupación precaria" se encontraba referenciada en códigos procesales o leyes adjetivas como una base para la acción de desahucio (actualmente desalojo), que buscaba la recuperación de los inmuebles. Sin embargo, carecía de una regulación específica en las normas sustantivas civiles. Con la llegada del Código Civil de 1984, se incorpora la figura del desalojo por ocupación precaria, lo cual ha generado una serie de análisis jurídicos y doctrinarios en relación al artículo 911 de dicho código. Naturalmente, la jurisprudencia ha intentado abordar los vacíos presentes en la interpretación de esta norma, dando lugar a distintos conceptos sobre las formas de posesión de bienes inmuebles. A pesar de los variados enfoques jurisprudenciales en este tema y los esfuerzos por llenar los vacíos, la diversidad de criterios y la falta de coherencia en las decisiones no lograron abordar completamente el vacío existente en torno al desalojo por ocupación precaria.

2.1.5. El proceso de desalojo en el Perú

El desalojo representa una acción legal que persigue la recuperación de la posesión de un inmueble. Su propósito es requerir, a través de un proceso judicial, que una persona que está ocupando el bien y se niega a desocuparlo de manera amigable sea compelida, mediante una orden judicial, a liberar o devolver el inmueble. El desalojo se refiere al derecho que cualquier individuo tiene de reclamar la restitución de un bien inmueble que está siendo ocupado por un arrendatario que no cumple con el pago de la renta acordada o que permanece en el inmueble después de la expiración del contrato. También abarca la situación de una persona que ocupa el inmueble de forma precaria, careciendo de un título legal que justifique su posesión. La acción de desalojo representa un procedimiento de carácter sumario que se instaura en contra del arrendatario o inquilino de un inmueble, por parte del propietario o de aquel que ostenta el derecho o facultades para su uso y disfrute. El objetivo es que el arrendatario desocupe el inmueble y lo ponga a disposición del propietario. Mediante este proceso, se busca obtener la posesión del inmueble, incluso llegando a la ejecución del desalojo físico de los ocupantes. Además, el proceso de desalojo aborda cuestiones relacionadas con el arrendamiento, incluyendo situaciones en las que un ocupante precario detenta un inmueble sin un título válido que respalde su posesión.

Según la teoría de Savigny (1893), hace mención de lo siguiente: "El desalojo representa el medio de protección del derecho a la posesión. En el contexto de un proceso de desalojo, el propósito es que el demandado proceda a la desocupación y devolución del terreno al demandante, con el fin de que este último asuma la posesión del mismo".

Ledesma (2008) en relación a este asunto, indica que el desalojo representa una demanda de carácter personal orientada a recobrar la utilización y goce de un bien inmueble que está siendo ocupado por alguien que no posee título legítimo o cuyo título ha expirado.

Por su parte González (2018), evaluado desde esta perspectiva, el desalojo se interpreta como un recurso legal diseñado para salvaguardar las condiciones legales en las cuales un poseedor de un bien (de manera mediata) busca recuperar la devolución de dicho bien, que ha sido entregado temporalmente a un poseedor (de manera inmediata). En consecuencia, la esencia de la disputa en el proceso de desalojo se centra en la obligación de restituir el inmueble en cuestión.

El artículo 586° del Código Procesal Civil, establece a las partes con capacidad legal en un procedimiento de desalojo. El demandante, quien puede ser el dueño, arrendador o cualquier persona con derecho a la recuperación del bien, y el demandado, que es el ocupante precario, arrendatario o cualquier individuo obligado a devolver la posesión del bien.

2.1.6. Finalidad del proceso de desalojo

El propósito fundamental del proceso de desalojo radica en alcanzar la recuperación de un bien al que se ostenta derecho, independientemente de si es un bien mueble o inmueble. Para lograr este objetivo, se inicia una acción civil que debe cumplir con los requisitos estipulados por la legislación correspondiente.

2.1.7. Causales del proceso de desalojo

Además de cumplir con los requisitos legalmente establecidos, es crucial incluir en la demanda de desalojo la causal que fundamenta dicha pretensión, una exposición fáctica respaldada y demás aspectos requeridos por la ley. Las causales más comunes para esta acción son las siguientes: a. Incumplimiento del pago de arriendos: Este motivo se configura cuando no se cumple con la retribución acordada por el uso, disfrute o posesión del bien. b. Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento: Ocurre cuando el período establecido entre las partes para el uso, disfrute o posesión del bien ha expirado, lo que conlleva a que el arrendador deba requerir la restitución del mismo. c. Ocupación precaria: Según Mejorada

Chauca (2006), este tipo de precariedad surge cuando se ejerce control sobre el bien sin contar con título alguno, o cuando el título que existía ha perdido validez. Este escenario puede surgir en situaciones de resolución, rescisión, anulabilidad del contrato de arrendamiento, compra venta o incluso por la pérdida de la posesión en una instancia judicial, etc.

Veamos las causales aplicables al desalojo:

1. Acción de restitución por término del contrato.
2. Acción de desalojo por incumplimiento en el pago.
3. Desalojo basado en contrato con cláusula de allanamiento futuro, conforme a la Ley N° 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.
4. Desalojo conforme a lo regulado por el Decreto Legislativo N° 1177.
5. Acción de desalojo por posesión precaria.

La ejecución de la acción de desalojo por ocupación precaria se basa en la reglamentación del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011, Ucayali). No obstante, el artículo 911 del Código Civil define la posesión precaria como aquella que se ejerce sin título de posesión o cuando el título previo ha vencido. Para que esta acción tenga éxito, es necesario cumplir con ciertos requisitos y sustentar adecuadamente la falta de título posesorio por parte del ocupante, cuenta con los siguientes tres presupuestos:

1. El demandante debe presentar pruebas fehacientes de ser el legítimo propietario del inmueble para el cual busca la desocupación.
2. Se debe demostrar la falta de un contrato o vínculo contractual entre el demandante y el ocupante.
3. Para que se configure el estado de precariedad, es esencial que no existan circunstancias que justifiquen el uso y goce del bien por parte del ocupante.

2.1.8. Precisiones sobre el desalojo por precario

El artículo 911 del Código Civil establece que se considera como poseedor precario a aquel individuo que ocupa un bien sin tener título alguno o cuando el título previo ha caducado. Esta definición es relevante en el ámbito legal ya que autoriza el proceso de desalojo. En este contexto, el artículo 586 del Código Procesal Civil indica que el precario es uno de los individuos que están obligados a devolver el bien, lo que implica que es un poseedor. Por otro lado, el demandante tiene el derecho de reclamar la restitución, lo que presupone que inicialmente entregó el bien de manera voluntaria, convirtiéndose en poseedor mediato.

2.1.9. Fines de la jurisprudencia judicial

La jurisprudencia, como fuente del derecho, ha adquirido un papel fundamental en la actualidad, incluso superando a las leyes en ciertos casos debido a su falta de eficacia. En este contexto, la jurisprudencia cumple dos funciones principales: 1) la interpretación de las normas jurídicas por parte de los jueces en cada caso concreto, lo que en cierto modo implica la creación del derecho; y 2) la función integradora de la jurisprudencia en sí misma. En este sentido, la jurisprudencia ha estado proporcionando una forma de tutela jurisdiccional efectiva en situaciones como la que se aborda en esta investigación. La ocupación precaria, que requiere una regulación inmediata para enfrentar las problemáticas del desalojo, ha encontrado en la jurisprudencia una herramienta temporal para abordar las deficiencias normativas en el desalojo por ocupación precaria.

2.1.9.1. Sobre la necesidad de analizar la jurisprudencia sobre el ocupante precario. Resulta crucial llevar a cabo un análisis exhaustivo desde una perspectiva jurídica, doctrinaria y jurisprudencial para entender la evolución de los presupuestos en los procesos de desalojo por ocupación precaria. Además, se debe examinar detenidamente las ventajas y

desventajas tanto del Cuarto Pleno Casatorio como de los plenos jurisdiccionales, en relación a los criterios más recientes y a las circunstancias emergentes en los casos de desalojo por ocupación precaria, los cuales no necesariamente favorecen al arrendador en la pronta restitución de su inmueble. Este análisis permitirá arrojar luz sobre cómo estas instancias judiciales han influido en el resultado de los procesos de desalojo y si han logrado satisfacer eficazmente los derechos de los arrendadores en lo que respecta a la recuperación de su propiedad en un plazo razonable.

En vista de la ineficacia demostrada en el proceso de desalojo por ocupación precaria, como hipótesis planteamos que es esencial mejorar los requisitos de este proceso, con el fin de proteger los derechos e intereses del arrendador o propietario del inmueble. Esta mejora tendría como objetivo principal agilizar el proceso y permitir que el arrendador o propietario recupere su propiedad en el menor plazo posible. Este objetivo se opone a la disposición del Cuarto Pleno Casatorio Civil, cuya regla vinculante 5.2. ha resultado en una modificación desfavorable en este aspecto. Por lo tanto, se argumenta que es necesario revisar y ajustar las normativas pertinentes para lograr una solución más efectiva que asegure una restitución oportuna y justa en casos de desalojo por ocupación precaria.

2.1.9.2. De los diversos criterios respecto de la regla vinculante número 5.2. del Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre la ocupación precaria. La variabilidad de opiniones en torno a los criterios de desalojo por ocupación precaria condujo a la convocatoria del Cuarto Pleno Casatorio Civil, en el cual se abordó específicamente el tema. Durante las discusiones, se establecieron directrices vinculantes para identificar diversas circunstancias y calificar como precaria la ocupación. Esto representó un progreso en la previsibilidad de las decisiones judiciales en casos de desalojo por ocupación precaria. Sin embargo, la regla 5.2. del

mencionado pleno es objeto de crítica debido a que califica como ocupante precario al arrendatario cuyo contrato ha vencido, sin considerar el monto de renta. En muchas ocasiones, este monto se sitúa entre una Unidad de Referencia Procesal y una Unidad Impositiva Tributaria. Además, se plantea que el proceso de desalojo para estos ocupantes podría ser competencia del Juez de Paz Letrado, en lugar del Juzgado Especializado como lo establece la regla del Cuarto Pleno Casatorio. Este último planteamiento resulta en una demora de tres años aproximadamente en el proceso, ya que obliga al arrendador a transitar por tres instancias: Juzgado Especializado Civil, Sala Civil y Corte Suprema de la República. Previamente a esta decisión del Pleno, el proceso de desalojo por ocupación precaria estaba a cargo del Juzgado de Paz Letrado y la apelación se resolvía en el Juzgado Especializado Civil, lo que se traducía en un proceso más expedito con solo dos instancias involucradas.

Para dar cuenta de lo argumentado, veamos algunos criterios:

De acuerdo con Abanto (2016), es razonable afirmar que el arrendatario no pasa a la condición de ocupante precario, ya que posee un título válido que lo mantiene como poseedor del inmueble arrendado. Esto se debe a la existencia de la figura de la continuación del arrendamiento, aunque esta no es de carácter perpetuo, sino que se extiende hasta que el arrendador demande la restitución del bien. En el momento en que se solicita la devolución del inmueble, el contrato de arrendamiento llega a su fin.

Para Lama (2016), conforme al requerimiento por escrito de devolución del inmueble, el contrato de arrendamiento llega a su fin, lo que implica que ya no existe obligación de pago de la renta ni continuidad del arrendamiento, dado que el título que respaldaba la posesión ha caducado. De esta manera, el arrendatario carece de título y, por ende, adopta la posición de ocupante precario.

Para González (2018), el arrendatario, bajo ninguna circunstancia, debería ser considerado como poseedor precario, incluso cuando se haya solicitado la restitución del bien,

ya que el contrato de arrendamiento aún subsiste y se respalda en el artículo 1704 del Código Civil. Este artículo establece que si el arrendatario no devuelve el bien, el arrendador tiene el derecho de requerir la restitución y cobrar la penalidad acordada, o en su ausencia, una suma equivalente a la renta del período anterior”.

2.1.10. Desaciertos, errores y contradicciones del Cuarto Pleno Casatorio Civil

En relación a la regla vinculante 5.2. del Cuarto Pleno Casatorio Civil, se establece que para que un ocupante sea considerado como poseedor precario en casos de vencimiento de contrato o falta de pago, es necesario enviar una comunicación escrita al arrendatario solicitando la devolución del inmueble. Este requisito se convierte en un elemento fundamental para iniciar una demanda legal y se encuentra aparte de la invitación a conciliar, que también es requerida en la demanda. Nuestra postura respecto a este asunto tiene en consideración el importe mensual del alquiler, el cual suele estar dentro del rango de una Unidad de Referencia Procesal a una Unidad Impositiva Tributaria, tal como es común en la mayoría de los casos en el país. En este sentido, sostenemos que no debería invocarse la causal de ocupación precaria en estos casos. Esta perspectiva busca evitar que el juez competente para el proceso sea un Juez de Paz Letrado en lugar de un Juez Especializado en lo Civil, como lo es en la actualidad.

El referido Pleno Casatorio injustamente obliga al arrendador a transitar por tres instancias cuando lo único que pretende este es recuperar su inmueble, dicha recuperación a criterio del Cuarto Pleno Casatorio Civil puede ocurrir después de tres años aproximadamente; aun así, el arrendador puede -inclusive- interponer Recurso de Casación; en contraste con la competencia actual del Juez Especializado Civil y la Corte Superior Justicia como segunda instancia, que involucra tres instancias en total, la alternativa de asignar la competencia al Juez de Paz Letrado y al Juez Especializado en lo Civil en calidad de segunda instancia, reduciría el

proceso a solamente dos instancias. A través de esta propuesta, se espera que el arrendador pueda recobrar la posesión de su propiedad en un lapso más breve y eficiente.

Debemos precisar que, esta jurisprudencia casatoria, no ha previsto la cuantía de la renta que permita al propietario recuperar su inmueble en el menor tiempo posible; sino todo lo contrario, ha tornado el proceso de forma compleja y ha agregado el mayor tiempo de proceso judicial. En nuestra perspectiva, es imperativo que el proceso de desalojo por vencimiento del título posesorio sea canalizado a través del Juzgado de Paz Letrado en primera instancia, con el Juzgado Especializado en lo Civil como instancia de apelación, de manera similar a cómo operaba antes de la introducción del Pleno Casatorio, ya que este enfoque demostró ser más eficaz. Para delinear la competencia en los casos de desalojo por vencimiento de contrato o plazo, debería considerarse como criterio de referencia el monto de la renta mensual establecida en el contrato expirado. Es fundamental tener en cuenta que el arrendador posee el derecho de buscar una indemnización que se corresponda con el valor de la renta estipulada en el contrato vencido, como establece el Código Civil. La clarificación de esta competencia en función del artículo 547 del Código Procesal Civil permitiría una tramitación más eficiente y adecuada ante el Juez de Paz Letrado.

El enigma en relación con la competencia en el desalojo por vencimiento de contrato se ha suscitado debido a la falta de una precisión concluyente en las disposiciones del Cuarto Pleno Casatorio Civil. Este pleno no delimita de manera clara en qué escenario el desalojo debe ser tramitado ante un Juez de Paz Letrado o un Juez Especializado en lo Civil. Si bien se establece que el simple vencimiento del contrato no implica la extinción del título posesorio, sino que se requiere el requerimiento formal de devolución del inmueble, esta noción se encuentra ya incorporada en el artículo 1700 del Código Civil. No obstante, esto genera una contradicción con el artículo 1699 del mismo Código, que determina que el contrato llega a su término una vez que el plazo acordado concluye, anulando el título posesorio. En situaciones

en las que el arrendatario permanece en el inmueble al vencimiento del contrato, no es necesario un aviso previo para que el arrendamiento culmine. Esta discrepancia normativa yace en la raíz de la confusión y la complejidad para definir cuál juzgado debe asumir la competencia en el desalojo por vencimiento de contrato. Este dilema resulta aún más notable al considerar que el Cuarto Pleno Casatorio Civil no ha ofrecido una solución definitiva al respecto. Como resultado, es esencial abordar esta cuestión para otorgar claridad y coherencia a la regulación del desalojo por vencimiento de contrato, asegurando así un proceso judicial más efectivo y justo para todas las partes involucradas.

Por lo tanto, consideramos que la ocupación precaria sólo debe constituirse cuando el ocupante no tenga ningún título o el que tenía ha fenecido por mandato judicial o venta del bien, etc.; habiendo el cuarto pleno casatorio alterado -en una dirección desfavorable- el artículo 911 del Código Civil al imponer directrices para transformar al ocupante en poseedor precario y forzar al arrendador a pasar por tres etapas judiciales. (Gonzales, 2018).

2.1.11. De los acuerdos en los plenos jurisdiccionales ante las imprecisiones que muestra el Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre ocupación precaria

Como introducción, los plenos jurisdiccionales son encuentros que facilitan el diálogo y la deliberación sobre los problemas vinculados al desempeño de la labor jurisdiccional. Su propósito es examinar y debatir decisiones judiciales en conflicto relacionadas con un tema surgido en su jurisdicción, y en esta oportunidad, los jueces o juezas superiores de una misma especialidad en una región acordada se congregan para alcanzar un consenso en la jurisprudencia de su campo.

En esa óptica, en las fechas 03 y 04 de noviembre del año 2017, frente a las situaciones divergentes que venían manifestándose en los procedimientos de expulsión, tuvo lugar la reunión plenaria nacional judicial civil y procesal civil de magistrados superiores en la urbe de

Lima. Durante dicho encuentro, se llegó a un consenso mayoritario en el sentido de que el Cuarto Pleno Casatorio Civil evitara que los magistrados de Paz Letrado quedaran inhabilitados para entender en los casos de desalojo en los escenarios en que se presentara una solicitud de restitución del bien (comunicación notarial) por parte del arrendador hacia el arrendatario (establecido en el artículo 1704 del Código Civil). En estas instancias, el arrendatario último ha sido situado como poseedor precario, lo que significa que el juez competente para abordar el proceso de expulsión sería el juez especializado. En consecuencia, se restringiría la capacidad del arrendador para presentar una demanda de desalojo por finalización de contrato ante el Juez de Paz Letrado, teniendo la posibilidad de hacerlo solamente en el caso de ocupación precaria.

Esta resolución estimamos que igualmente representa una restricción al ejercicio de la prerrogativa del arrendador, dado que ratifica lo que exponíamos en relación con la exigencia para el arrendador de someterse a tres fases para recobrar su propiedad, en lugar de las dos fases previas a la introducción del Cuarto Pleno Casatorio Civil.

2.1.12. Nuevas jurisprudencias divergentes de la Corte Suprema respecto de la regla 5.2. del Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el ocupante precario

La Corte Suprema del país, en desacuerdo con las directrices del Cuarto Pleno Casatorio Civil, ha introducido una nueva manera de establecer la calidad de poseedor precario para el ocupante, lo cual -hasta ese punto- exigía que hubiera una notificación para alcanzar un acuerdo y la restitución del inmueble al arrendatario al término del contrato de arrendamiento.

En la casación N° 4628-2013-AREQUIPA, emitida el 26 de noviembre de 2014, se aborda el tema del desalojo por ocupación precaria, que reemplaza la disposición obligatoria 5.2. del Cuarto Pleno Casatorio Civil, estableciendo que la invitación a conciliar al arrendatario efectuada por el arrendador es adecuada para transformar al detentador en ocupante precario.

Sin embargo, es importante señalar que la invitación a conciliar, debido a su naturaleza intrínseca, tiene otro propósito.

De igual forma, en la apelación N° 4489-2017-ICA, emitida el 10 de julio de 2018, se aborda el tema del desalojo por ocupación precaria. En este caso, se reemplaza la disposición de obligatoriedad 5.2. del Cuarto Pleno Casatorio Civil con la acción de invitar a conciliar al arrendatario por parte del arrendador, con el propósito de transformar al detentador en ocupante precario.

En esa situación, con el fin de modificar la disposición vinculante 5.2. del Cuarto Pleno Casatorio Civil, la Corte Suprema de la República, en las apelaciones citadas, no ha presentado la fundamentación necesaria que respalde dicha modificación. Esta situación ha dado lugar a la incertidumbre y falta de previsibilidad en cuanto a las normas del Pleno Casatorio Civil, y con el paso del tiempo, podría ocasionar una nueva alteración en las reglas vinculantes de este Pleno Casatorio.

2.1.13. Tipos de desalojo en nuestra legislación peruana

Con el propósito de atender a las variadas situaciones que surgen en los contratos de arrendamiento y en el ejercicio de la tenencia, se han promulgado diversas regulaciones que abarcan el desalojo en casos en los que el arrendatario o el ocupante continúan en el inmueble. De esta manera, se ha ofrecido solución a favor de los arrendadores, quienes tenían inquietudes acerca de la duración prolongada de los procesos de desalojo en el contexto peruano. No obstante, algunas de estas normativas no han demostrado su eficacia en lograr una restitución inmediata o rápida de sus propiedades. Veamos:

2.2.Desalojo Sumarísimo

El Código Civil peruano con la modificatoria introducida en 1993, determina dos formas de desalojo:

2.2.1. Resolución por falta de pago. El artículo 1698 del Código Civil.

Sobre Disolución por incumplimiento de abono de la renta, especifica: "La disolución por incumplimiento de pago de la renta se ajusta a lo estipulado, pero bajo ninguna circunstancia se aplica, en el caso de viviendas habitacionales contempladas en normativas particulares, a menos que se haya dejado de pagar al menos dos mensualidades y quince días."

2.2.2. Desalojo por vencimiento de contrato. El artículo 1699 del Código Civil.

En relación al término de arrendamiento de duración específica, establece, "El contrato de arrendamiento de plazo fijo finaliza al llegar a la fecha límite acordada por ambas partes, sin requerir notificación anticipada por parte de ninguna de ellas."

En este contexto, el Código de Procedimiento Peruano, en los artículos del 585 al 596, instaura como método abreviado el procedimiento de expulsión, exceptuando el artículo 594 del CPC, que trata sobre la desocupación por consentimiento anticipado. Este proceso era empleado previo a la introducción del Cuarto Pleno Casatorio Civil. Además, previamente también se contemplaban el desahucio por finalización de período y el desahucio por incumplimiento de abono, a pesar de ello, a la fecha todo ha cambiado y más aún con este Pleno Casatorio que ha generado confusiones las cuáles son materia de nuestro estudio.

2.2.3. Desalojo por ocupación precaria

El artículo 911 del Código Civil establece acerca de la Posesión Precaria lo siguiente: "La posesión precaria se da cuando alguien ocupa un bien sin poseer ningún tipo de título, o cuando el título que tenía ha llegado a su fin". En el contexto peruano, la situación social de quienes ocupan un bien sin contar con un título es común y se les denomina "poseedores

precarios", tal como ha sido desarrollado en la resolución judicial N° 677-1996. Además, Torres Vásquez (el 05 de febrero de 2023) menciona que: "la posesión precaria es aquella que se conoce como de facto o clandestina, ya que quien la ejerce en esta condición carece de título o, en caso de tenerlo, este ha perdido su vigencia".

Y, como consecuencia del transcurso del tiempo, a nivel doctrinal y jurisprudencial, se han generado discrepancias de criterios al no poder determinar cuándo estamos frente a un poseedor precario, y por consecuencia, proceder al desalojo. Por lo tanto, en el año 2013, se estableció el IV Pleno Casatorio Civil, si bien este Pleno resulta polémico hasta la fecha, debemos reconocer que también -de algún modo- permitió unificar la variedad de criterios estableciendo seis precedentes vinculantes, los cuales han determinado los presupuestos para calificar al poseedor como precario; siendo materia de nuestro estudio la regla vinculante número 5.2. de dicho Pleno Casatorio Civil, el cual venimos estudiando y analizado ampliamente en el presente trabajo.

2.2.4. Desalojo Express.

Mediante la Ley N° 30201 – Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, publicada en mayo de 2014, esta modificación, a pesar de contar con el título correspondiente, en su quinto artículo introduce cambios al Artículo 594° del Código Procesal Civil, el cual aborda la temática de la "Sentencia con Condena de Futuro". Mediante esta modificación, se pretende simplificar los presupuestos para demandar un desalojo, pese a que como hemos establecido anteriormente, el Código Procesal Civil ya establecía el procedimiento sumarísimo para dicho proceso; en este procedimiento nuevo, el Juez debe verificar el plazo y que el Contrato de Arrendamiento posea Estipulaciones de Aceptación Previa y otras formalidades, como la Existencia de un Acuerdo Documentado y la Verificación de Firmas (Pozo Sánchez , 2021); con ello recién se podrá ordenar el allanamiento de manera más célere; sin embargo,

pese al contenido de esta norma, no se ha previsto aspectos muy elementales relacionados al debido proceso y su uso no ha sido muy efectivo debido a que se le otorga al arrendatario un plazo para que manifieste su oposición, y nuevamente con esa posibilidad se parece -parcialmente- al proceso ordinario de desalojo.

Los elementos necesarios para presentar o llevar a cabo este desalojo son:

- Establecer de manera explícita en el contrato (a través de una cláusula específica en el contrato).
- En el marco de un acuerdo de arrendamiento.
- Firmas certificadas por un notario público.

Supuestos:

- Falta de pago.
- Vencimiento de contrato.

2.2.5. Proceso Único de Ejecución de Desalojo.

Mediante el Decreto Legislativo N° 1177 del año 2015, se establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda; en esta norma, se presenta de manera formal, un nuevo tipo de desalojo por el cual mediante la suscripción y registro de los contratos de arrendamiento “mediante formularios”, permite -ante una controversia- poseer de forma inmediata un Título Ejecutivo que asegura eficientemente la recuperación del bien a la parte perjudicada o arrendador. No obstante, la cultura jurídica del Perú y las excesivas formalidades que se exigen, han hecho que esta forma sea poco accesible para los justiciables.

Se presentan tres modalidades de contrato de arrendamiento:

- a) **Modalidad tradicional.** Acuerdo de alquiler de propiedad residencial, que abarca el Formulario Único de Arrendamiento para propiedades habitacionales - FUA.

- b) Modalidades especiales.** Acuerdo de arrendamiento de propiedad residencial, que incluye la alternativa de compra - Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra - FUAL.
- c) Arrendamiento financiero.** Acuerdo de arrendamiento financiero (Leasing) de propiedad residencial.
- d) Causales de ejecución.**
- Conclusión de arrendamiento por vencimiento de plazo.
 - Resolución contractual de mutuo acuerdo.
 - Incumplimiento de pago de 2 cuotas periódicas mensuales consecutivas.
 - Incumplimiento de pago de los conceptos complementarios por 6 meses consecutivos.
 - Uso del inmueble a un fin distinto al de vivienda.

2.2.6. Procedimiento especial de desalojo con intervención notarial

Mediante la **Ley N° 30933 - Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial**, del año 2019, conocido como “desalojo notarial express”, se establece una tramitación célere al desalojo, esta ley establece medidas de desalojo mediante un proceso especial que incluye la participación de un notario; de esta manera, el notario, en caso de desacuerdo, debe validar y autenticar que el contrato de arrendamiento haya sido ejecutado siguiendo los formatos establecidos en el Decreto Legislativo N° 1177, y además, debe confirmar que se incluyan las cláusulas de aceptación anticipada y de sometimiento directo a efecto de que el magistrado ordene inmediatamente el lanzamiento; con ello no se sustituye la actividad jurisdiccional, sino que el notario tan sólo certifica la causa de la controversia y las formalidades de contrato para luego derivar al Poder Judicial el requerimiento de pronta ejecución.

En esta situación, si se satisfacen las condiciones de impago o culminación del contrato, el arrendador se acerca al notario para que confirme si el arrendatario se encuentra involucrado en alguna de las dos razones mencionadas. En este escenario, el notario generará un documento que puede ser ejecutado ante un Juez de Paz Letrado.

III. MÉTODO

3.1. Tipo de investigación

La metodología empleada en este estudio es cualitativa, con un enfoque básico-aplicativo. Al analizar los datos relacionados con las variables del proceso de desalojo, el Cuarto Pleno Casatorio Civil, los plenos jurisdiccionales nacionales, la doctrina legal, la jurisprudencia y el derecho a la propiedad, se busca identificar oportunidades para mejorar el procedimiento de desalojo en situaciones de ocupación precaria. El objetivo es proponer alternativas que aceleren el proceso de recuperación del inmueble por parte del arrendador.

El enfoque de este estudio se caracteriza por ser descriptivo-explicativo. Esto se debe a que las variables relacionadas con el proceso de desalojo por ocupación precaria y el derecho a la propiedad o restitución del bien inmueble se detallan en el contexto doctrinal, jurídico y jurisprudencial. Además, se incorporan las perspectivas de abogados encuestados que operan en esta especialidad. A partir de estos elementos, se pretende ofrecer una explicación sobre cómo la regulación del desalojo por ocupación precaria en la regla vinculante 5.2. del Cuarto Pleno Casatorio Civil impacta el derecho a la propiedad y la agilización de la recuperación del inmueble por parte del arrendador. Este análisis se respalda con la información extraída de encuestas y datos, que se examinan y explican de manera apropiada.

Dentro de esta situación, la evaluación del Cuarto Pleno Casatorio Civil y la interpretación del concepto de ocupante precario demanda un proceso constante de interpretación, ya que la información reunida y las variadas decisiones judiciales emitidas en este ámbito han ocasionado debates y ambigüedades.

El diseño de este estudio se caracteriza por ser no experimental, ya que se observan los eventos en su entorno real y no se manipula la situación. En este sentido, después de llevar a cabo el análisis documental, se realizan reflexiones con el propósito de someterlas a la evaluación de jueces, abogados y expertos en derecho civil. Esto continúa el proceso de análisis

sin involucrar la creación artificial de circunstancias en búsqueda de formular una mejora mediante las conclusiones presentadas.

3.2. Población y muestra

Población

Se encuestó a una población conformada por 120 abogados con experiencia en derecho civil, quienes han participado en casos de desalojo debido a la finalización de contratos y a ocupación precaria en el transcurso de su práctica profesional, a quienes se les ha formulado preguntas conforme aparece del formulario de encuestas anexada al presente trabajo; y - además- han respondido libremente el personal del Juzgado Especializado Civil y del Juzgado de Paz Letrado.

Muestra

De acuerdo con los lineamientos del método de nuestra investigación y empleando la fórmula relacionada a la muestra para el estudio a 120 abogados, veamos a continuación la muestra para el estudio.

La muestra de 120 abogados encuestados ha generado un número de respuesta de “sí y no”, la sumatoria indistinta de estas respuestas en números, ha generado un porcentaje entre los 120 abogados; y finalmente ha revelado un resultado total de encuestados sobre la base de todas las preguntas formuladas. Posteriormente, hemos presentado los resultados en cuadros y gráficos, de los cuales hemos desarrollado un análisis del resultado de encuestas por cada pregunta formulada.

3.3. Operacionalización de variables

Tenemos las siguientes variables:

Variables Independientes

A. El proceso de desalojo.

Indicadores:

1. Naturaleza jurídica
2. Presupuestos procesales
3. Regulación normativa

Variables Dependientes

B. La ocupación precaria.

Indicadores:

1. Naturaleza jurídica de la ocupación precaria.
2. Regulación normativa de la ocupación precaria.
3. Cuarto Pleno Casatorio Civil

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
Variable independiente	El proceso de desalojo.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Naturaleza jurídica 2. Presupuestos procesales 3. Regulación normativa
Variable Dependiente	La ocupación precaria.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Naturaleza jurídica de la ocupación precaria. 2. Regulación normativa de la ocupación precaria. 3. Cuarto Pleno Casatorio Civil

3.4. Instrumentos

Tenemos las siguientes Técnicas e Instrumentos de Verificación:

Guías de análisis documental

Archivos con contenido relacionado con las múltiples fuentes de investigación consultadas para la elaboración del presente trabajo respecto a las variables la ocupación precaria y el proceso de desalojo.

Fichas bibliográficas

Estos resultados se derivan de la implementación de la técnica de recolección de datos, que implica la recopilación de documentos en los cuales se registraron referencias bibliográficas y datos que permitieron identificar las fuentes de información y las citas extraídas relacionadas con las variables de ocupación precaria y el proceso de desalojo.

Cuestionario de preguntas

Estos resultados provienen de la metodología de encuesta, en la que se llevaron a cabo entrevistas con el objetivo de plantear preguntas a los individuos de la muestra con respecto a las variables de ocupación precaria y el proceso de desalojo.

3.5. Procedimientos

Tenemos los siguientes procedimientos que hacen posible nuestro trabajo:

El Histórico

Hizo posible conocer la evolución de las diferentes etapas de la historia del desahucio, en las cuales se han desarrollado diversas variables de ocupación precaria y del proceso de desalojo.

Sistemático

A través de un proceso destinado a identificar la correlación entre el panorama nacional e internacional en torno al desahucio, así como la exploración de la doctrina y la jurisprudencia en relación a las variables de ocupación precaria y el proceso de desalojo.

Exegético

Procedimiento para saber la forma como han sido reguladas legalmente las variables la ocupación precaria y el proceso de desalojo.

3.6. Análisis de datos

Tenemos las siguientes técnicas para el procesamiento y análisis de datos:

Indagación

Para iniciar la búsqueda de información respecto a las variables la ocupación precaria y el proceso de desalojo.

Análisis documental

A través de este enfoque, se analizó la información suministrada por las fuentes de investigación en lo que concierne a las variables de ocupación precaria y el proceso de desalojo. En consecuencia, se realizó una selección de aquellos datos que, debido a su relación con la problemática en cuestión, se incorporaron al estudio.

Conciliación de datos

La información obtenida respecto a las variables la ocupación precaria y el proceso de desalojo, fueron concordadas entre sí, obteniéndose un resultado de datos objetivos para elaborar el trabajo.

Tabulación de cuadros con cantidades y porcentajes

Los datos numéricos hallados respecto a las variables la ocupación precaria y el proceso de desalojo fue dispuesto en tablas y gráficos.

Comprensión de gráficos

Lo cual posibilita el análisis y comprensión del contenido de las tablas relacionadas con las variables la ocupación precaria y el proceso de desalojo.

Manejo de resultados

El uso de estadísticas será descriptiva e inferencial, utilizando un ordenador para procesar los datos y para redactar el informe.

3.7. Consideraciones Éticas

Principios en las que se basan la presente investigación:

- La protección y respeto de las personas que participan en el desarrollo de la investigación, desde su planteamiento inicial hasta la elaboración del informe final y su publicación.
- Aspectos favorables relacionados con el beneficio de la investigación.
- Razones de justicia que involucran la elaboración del presente trabajo.

IV. RESULTADO

4.1. Análisis e interpretación de resultados de las encuestas realizadas

En esta parte del trabajo procedemos a mostrar los resultados obtenidos mediante la elaboración y resolución del formulario de encuestas.

4.2. Generalidades

Con la finalidad de corroborar los objetivos y la hipótesis en concordancia con las variables de nuestra investigación, y también con motivo de contrastar, complementar y enriquecer la presente investigación a través de experiencia y conocimiento adquirido en la trayectoria Judicial y la defensa legal sobre el proceso de desalojo en el Perú; en este capítulo presentamos la opinión de los profesionales de Derecho en la Especialidad Civil y Comercial respecto del tema materia de análisis.

Para la aplicación de la encuesta de cuestionario de preguntas abiertas relacionadas con las principales aristas de la presente investigación, se ha elegido a 120 abogados entre litigantes, magistrados y personal jurisdiccional de la Corte Superior de justicia de Arequipa, todos ellos ejerciendo su profesión en el área de Derecho Civil y Comercial; este número de encuestados consideramos que es una muestra de opinión representativa y suficiente para corroborar nuestra hipótesis. La entrevista fue realizada en base a la cédula de entrevistas elaborada. Es preciso indicar que las identidades de las personas (120) que contestaron el formulario de encuestas están protegidas en virtud de la Ley N° 29733-Ley de Protección de datos personales, toda vez que varios de los encuestados ejercen la función de Magistrados (Jueces Especializados y Jueces transitorios), Relatores y Secretarios de Sala, Especialistas legales, trabajadores del Poder Judicial y abogados litigantes de la especialidad civil, de la provincia de Arequipa que forman parte de la Jurisdicción del Poder Judicial y en cuyos Juzgados Especializados Civiles se califica, analiza y tramita el proceso de desalojo por ocupación precaria.

A continuación, presentamos las tablas y figuras de los resultados obtenidos de las respuestas de las encuestas, los mismos que hemos analizado e interpretado.

4.3. Análisis e interpretación de las encuestas realizadas a 120 abogados de la especialidad civil y comercial

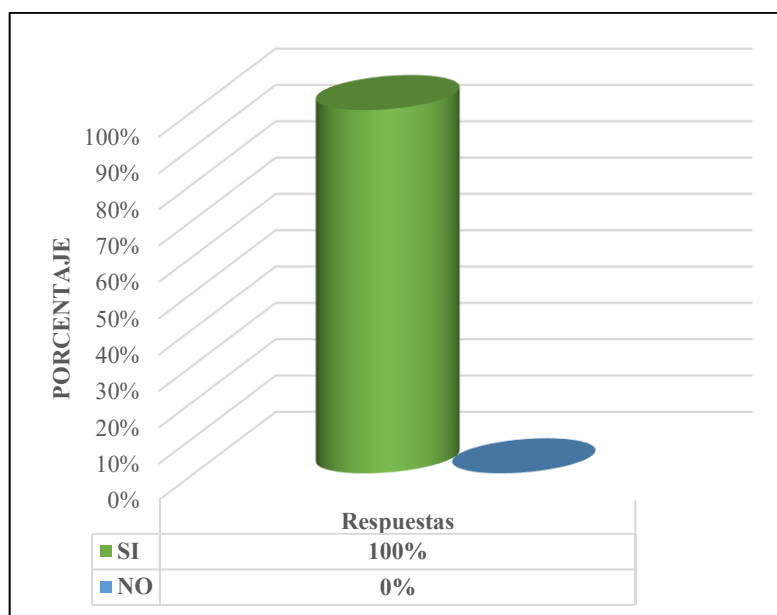
Tabla 1

¿En el ejercicio de la profesión ha identificado un proceso de desalojo?

RESPUESTAS	N°	%
Sí	120	100.0
No	0	0.0
TOTAL	120	100.0

Figura 1

En el ejercicio de la profesión ha identificado un proceso de desalojo



Nota. En la tabla y figura 1, podemos apreciar que, el 100%, la totalidad de los encuestados manifiestan haber conocido e identificado el proceso de desalojo, sea por ejercicio de su profesión o por conocimiento de este.

De esta manera, comprendemos que el proceso de desalojo en el país está ampliamente extendido, lo que sugiere una contundente visibilidad en el ejercicio profesional sobre el proceso de desalojo; circunstancia que amerita una adecuada regulación para evitar que este proceso -tan concurrido- encuentre vacíos legales, dificultades o defectos que permitan inconvenientes en su tramitación y ejecución.

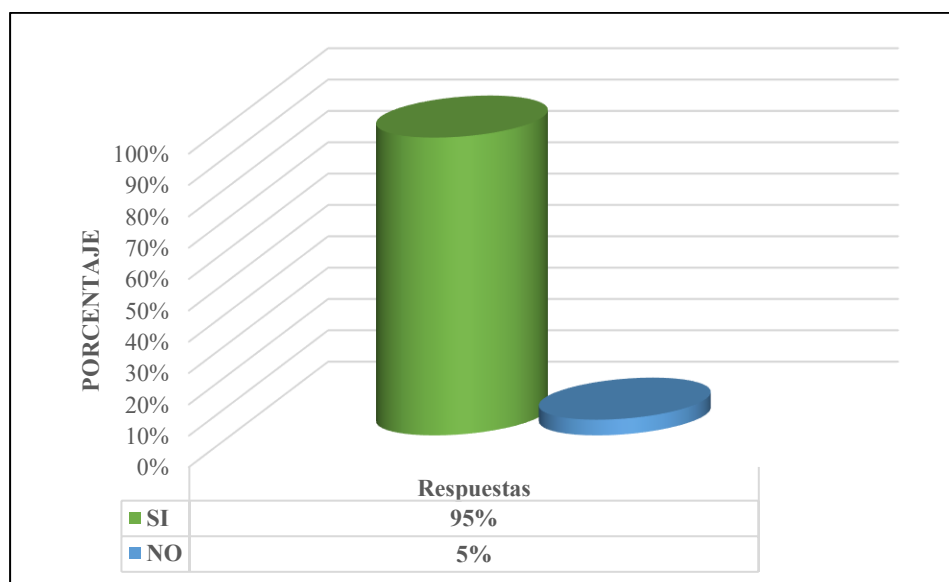
Tabla 2

¿Tiene usted conocimiento sobre las causales del proceso de desalojo?

RESPUESTAS	Nº	%
Sí	114	95.0
No	6	5.0
TOTAL	120	100.0

Figura 2

Tiene usted conocimiento sobre las causales del proceso de desalojo



Nota. En la tabla y figura 2, podemos apreciar que, del total de los encuestados, una amplia mayoría, es decir el 95%, manifiesta tener conocimiento de las causales del proceso de desalojo establecida en la normativa vigente, desalojo por vencimiento de contrato o por ocupación precaria; mientras que un 5% no lo conoce o tiene duda sobre las causales en los tipos de desalojo.

En ese sentido, de la tabla de resultados advertimos que una amplia mayoría de abogados encuestados indica tener conocimiento de las causales de desalojo, puede sugerir que en la *praxis* jurídica ha sido necesario tener presente, no solo las causales establecidas por el Código Procesal Civil vigentes, también lo regulado por el Decreto Legislativo N° 1177, entre otros tipos de desalojo, y los criterios establecidos por el Cuarto Pleno Casatorio Civil; de tal manera que, como abogados, implica permanecer actualizado en materia de desalojo y atender diversas circunstancias que se susciten en la elaboración de la demanda de desalojo, la tramitación del proceso y la ejecución de la sentencia.

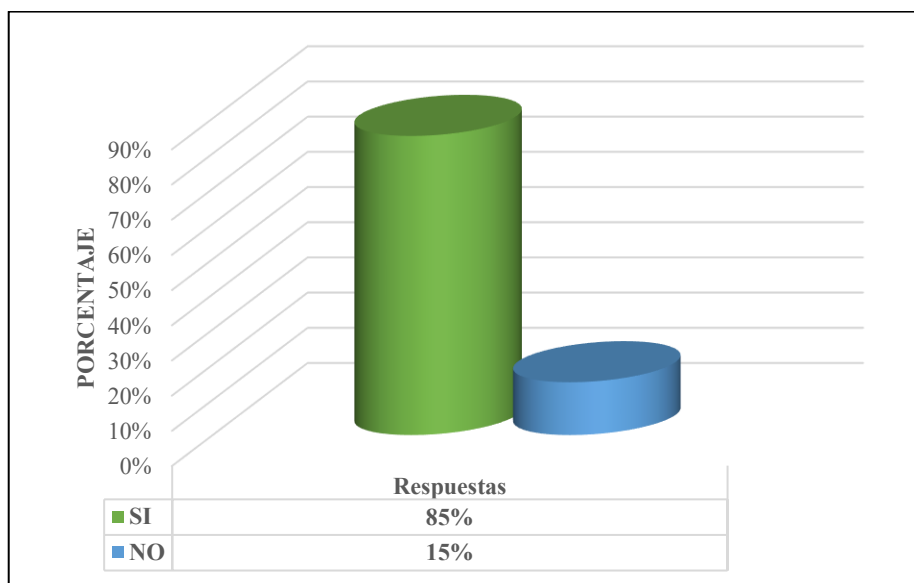
Tabla 3

¿Considera usted que la jurisprudencia de la Corte Suprema de la República como aporte al derecho, ha desarrollado de manera idónea los presupuestos procesales del proceso de desalojo?

RESPUESTAS	N°	%
Sí	102	85.0
No	18	15.0
TOTAL	120	100.0

Figura 3

Considera usted que la jurisprudencia de la Corte Suprema de la República como aporte al derecho, ha desarrollado de manera idónea los presupuestos procesales del proceso de desalojo



Nota. En la tabla y figura 3, podemos advertir que el 85% de los abogados encuestados manifiestan estar de acuerdo con la jurisprudencia, respecto a los presupuestos del desalojo que aporta la Corte Suprema de la República; mientras que, el 15% no está de acuerdo con tales aportes.

Efectivamente, ha sido necesaria una regulación del proceso de desalojo en su diversidad de tipos, ya que con anterioridad al Cuarto Pleno Casatorio Civil existía variedad de criterios sobre el tema de desalojo, lo cual no generaba predictibilidad en las decisiones judiciales, más allá de lo preestablecido por la normativa vigente, porque, como se ha visto en los acápites anteriores existe un amplio ejercicio del tipo de proceso de desalojo, por tanto también hay circunstancias diversas no previstas por la norma de la materia.

El arrendador o titular del inmueble, lo único que reclama es la inmediata devolución del bien inmueble, y por ello hacemos hincapié a algunas de las reglas del Cuarto Pleno

Casatorio Civil, sobre las cuales existen criterios y opiniones discrepantes por la idoneidad de la tramitación del proceso de desalojo por vencimiento de contrato, ya que la aplicación de una de las reglas establece la solicitud escrita al arrendatario para la devolución del inmueble, con lo cual se convierte en precario al ocupante, generando esto una tramitación más compleja y prolongada del proceso de desalojo.

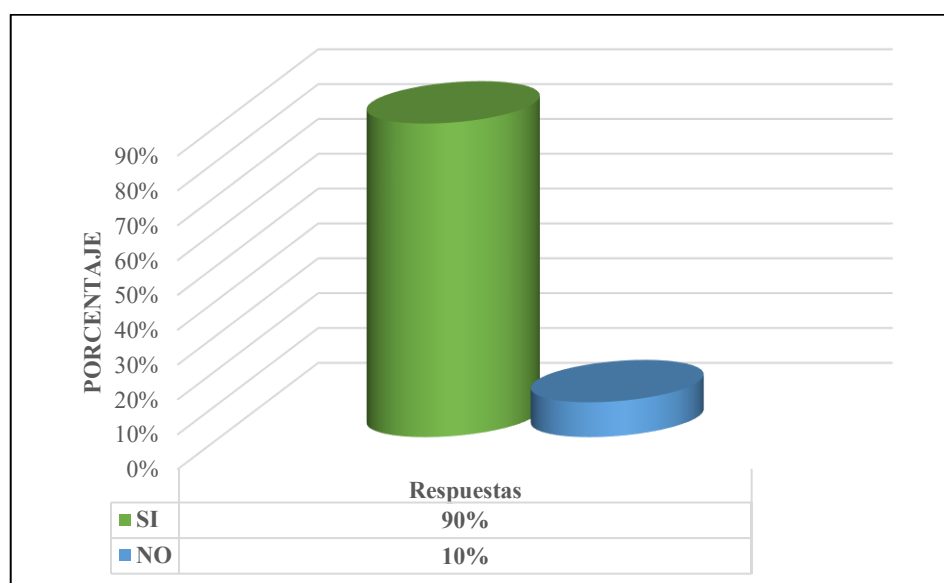
Tabla 4

¿Tiene usted conocimiento sobre las reglas vinculantes del Cuarto Pleno Casatorio Civil referido al desalojo por ocupación precaria?

RESPUESTAS	N°	%
Sí	108	90.0
No	12	10.0
TOTAL	120	100.0

Figura 4

Tiene usted conocimiento sobre las reglas vinculantes del Cuarto Pleno Casatorio Civil referido al desalojo por ocupación precaria



Nota. En la tabla y figura 4, podemos apreciar que, el 90% de los abogados encuestados manifiestan conocer las reglas vinculantes -sobre el desalojo por precario- establecidas en el Cuarto Pleno Casatorio Civil; mientras que el 10% de los encuestados manifiestan desconocer las reglas vinculantes.

Lo que significa que, el Cuarto Pleno Casatorio Civil ha sido de amplio conocimiento en la comunidad jurídica, que más allá de cuyas reglas tienen fuerza vinculante, estas han sido objeto de profundos debates en diversas instituciones judiciales, académicas y universitarias, generando variación en la jurisprudencia peruana, generado también resultados -a veces- contradictorios, ya que involucran indistintamente intereses del arrendador o arrendatario que no necesariamente generan una idónea respuesta de justicia para el que tiene derecho.

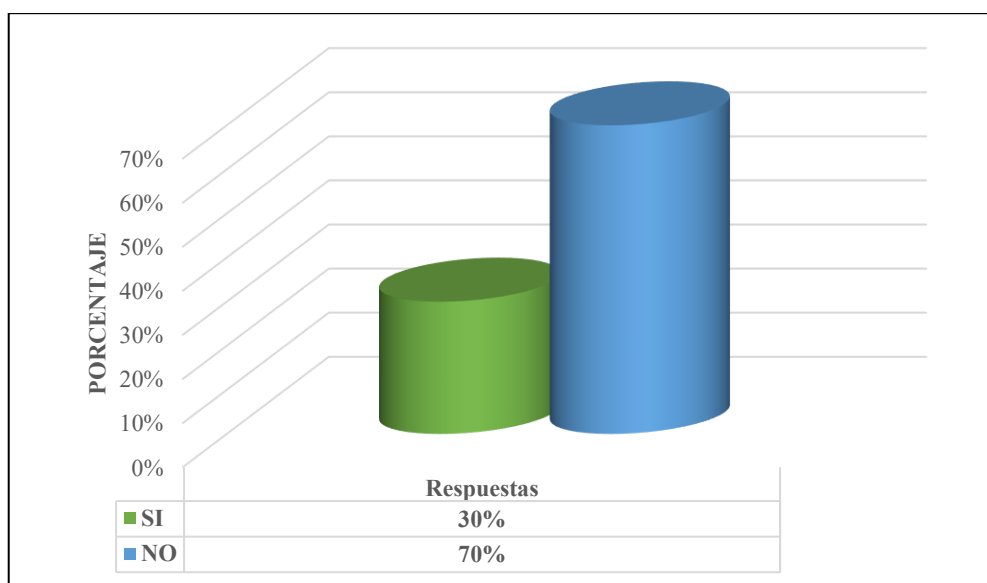
Tabla 5

El Cuarto Pleno Casatorio Civil establece que al vencimiento del contrato de arrendamiento o por falta de pago de la renta, debe requerirse por escrito al arrendatario la devolución del inmueble y convertirlo de este modo en ocupante precario sin importar la cuantía de la renta mensual, ¿Considera correcto ello?

RESPUESTAS	N°	%
Sí	36	30.0
No	84	70.0
TOTAL	120	100.0

Figura 5

El Cuarto Pleno Casatorio Civil establece que al vencimiento del contrato de arrendamiento o por falta de pago de la renta, debe requerirse por escrito al arrendatario la devolución del inmueble y convertirlo de este modo en ocupante precario sin importar la cuantía de la renta mensual, ¿Considera correcto ello?



Nota. En la tabla y figura 5, observamos que, de los abogados encuestados, el 30% considera correcto que el requerimiento por escrito al arrendatario lo convierta en ocupante precario sin importar la cuantía mínima de renta mensual, mientras que el 70% no está de acuerdo con dicha medida.

Lo que significa que, la mayoría de los encuestados no está de acuerdo que se requiera por escrito al arrendatario la entrega del inmueble y convertirlo en ocupante precario, ya que ello supondría una demora considerable en la entrega del inmueble al arrendador; esto significa que el proceso de desalojo por ocupación precaria deberá ser mediante la competencia del Juez Especializado Civil y ya no del Juez de Paz Letrado.

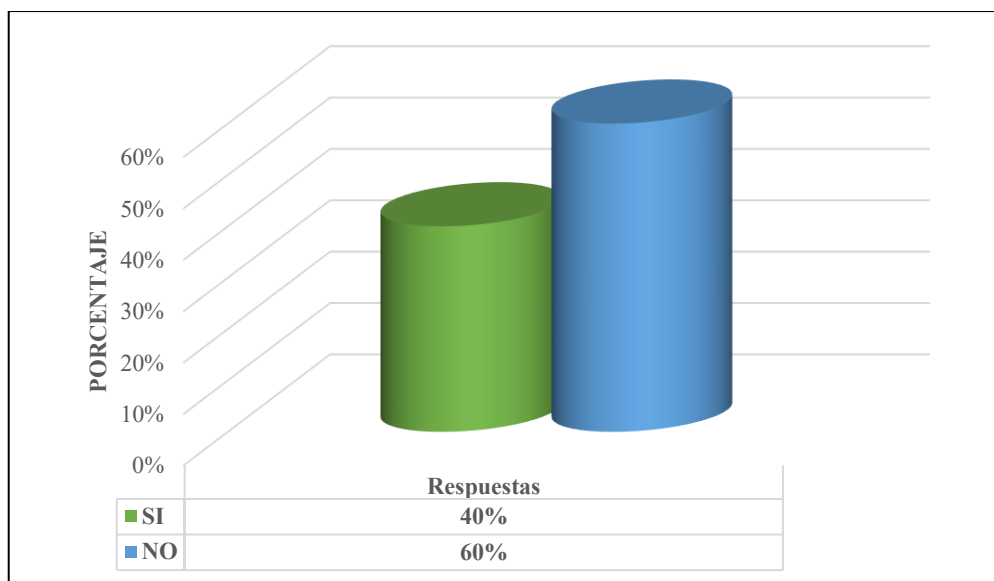
Tabla 6

El Cuarto Pleno Casatorio Civil, sin importar el monto de la renta histórica mensual, establece que debe requerirse al arrendatario por escrito la devolución del bien y de este modo convertirlo en ocupante precario para demandar el desalojo ante el Juez Especializado Civil y no ante el Juez de Paz Letrado, obligando de este modo al arrendador a transitar por tres instancias que supone un mayor tiempo para la entrega de su inmueble, ¿Considera correcto este criterio?

RESPUESTAS	N°	%
Sí	48	40.0
No	72	60.0
TOTAL	120	100.0

Figura 6

El Cuarto Pleno Casatorio Civil, sin importar el monto de la renta histórica mensual, establece que debe requerirse al arrendatario por escrito la devolución del bien y de este modo convertirlo en ocupante precario para demandar el desalojo ante el Juez Especializado Civil y no ante el Juez de Paz Letrado, obligando de este modo al arrendador a transitar por tres instancias que supone un mayor tiempo para la entrega de su inmueble, ¿Considera correcto este criterio?



Nota. En la tabla y figura 6, observamos que, del total de los encuestados, el 60% no está de acuerdo en recurrir a tres instancias para recuperar el inmueble arrendado. Mientras que el 40% está de acuerdo con el criterio del pleno.

La mayoría de los encuestados consideran que no resulta correcta que, sin importar el monto de la renta histórica mensual, el Cuarto Pleno Casatorio Civil establezca requerir al arrendatario por escrito la devolución del bien y de este modo convertirlo en ocupante precario para demandar el desalojo ante el Juez Especializado Civil y no ante el Juez de Paz Letrado, porque supone mayor demora en la tramitación y ejecución del proceso judicial de desalojo.

Ahora, es necesario también tomar conciencia sobre la demora de un proceso judicial en el Perú, a *prima facie* se argumenta que se pretende una mayor celeridad en los procesos de desalojo a fin de recuperar el bien inmueble, análisis realizado desde la perspectiva del propietario del bien inmueble; pero también debe tenerse presente las estadísticas de los procesos judiciales de desalojo en el Perú, en la cual existe una cultura jurídica de procesos judiciales lentos que permiten -mientras no haya una sentencia firme- mantener al ocupante precario en posesión del bien mientras se pueda recurrir a diversas argucias jurídicas e instancias judiciales que conforme a la norma se establece con la bandera del derecho irrestricto de derecho a la defensa y al debido proceso.

En ese sentido, convertirlo en ocupante precario -en el proceso de desalojo- supondría al arrendador transitar por tres instancias (Juzgado Especializado Civil, en apelación la Sala Civil Superior y en casación la Corte Suprema de la República), cuando muy bien por vencimiento de contrato puede llevar su proceso de desalojo ante un Juzgado de Paz Letrado que implicaba transitar sólo por dos instancias judiciales (Juzgado de Paz Letrado, y en grado apelación el Juzgado Especializado Civil) y recuperar su inmueble en un menor tiempo posible, y no ante un Juzgado Especializado Civil que en vía de casación el proceso pudiera llegar hasta la Corte Suprema de la República. Es necesario precisar que también que un 40% manifiesta su conformidad con la pregunta, que con razón lógica podemos advertir de este resultado, que los encuestados no necesariamente toman conciencia real de la naturaleza de la pregunta bien formulada.

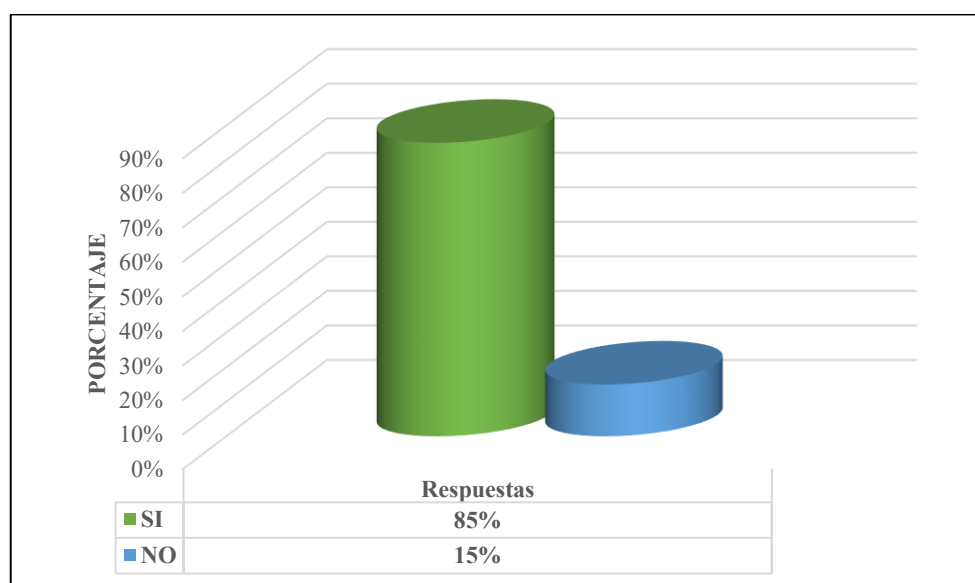
Tabla 7

Cuando la renta mensual va desde Una Unidad de Referencia Procesal o no supere la Unidad Impositiva Tributaria, ¿Considera usted que el proceso de desalojo por falta de pago o vencimiento de contrato debe ser de competencia del Juez de Paz Letrado, al margen de que el Cuarto Pleno Casatorio Civil establezca en estos casos que debe requerirse al arrendatario por escrito la entrega del bien para convertirlo en ocupante precario y sea el proceso de conocimiento del Juez Especializado Civil?

RESPUESTAS	Nº	%
Sí	102	85.0
No	18	15.0
TOTAL	120	100.0

Figura 7

Cuando la renta mensual va desde Una Unidad de Referencia Procesal o no supere la Unidad Impositiva Tributaria, ¿Considera usted que el proceso de desalojo por falta de pago o vencimiento de contrato debe ser de competencia del Juez de Paz Letrado, al margen de que el Cuarto Pleno Casatorio Civil establezca en estos casos que debe requerirse al arrendatario por escrito la entrega del bien para convertirlo en ocupante precario y sea el proceso de conocimiento del Juez Especializado Civil?



Nota. En la tabla y figura 7, observamos que, de los abogados encuestados, el 85% considera estar a favor de la necesidad de recurrir al Juez de Paz Letrado ante los procesos de desalojo por vencimiento del contrato, siempre que la renta mensual no supere la Unidad Impositiva Tributaria. Mientras que, el 15% establece que la regla del Cuarto Pleno Casatorio Civil está al margen de la realidad de los contratos de arrendamientos en el Perú y la renta convenida.

En efecto, es necesario que haya causales específicas que permitan acudir al Juez de Paz Letrado, causales como el desalojo por vencimiento del contrato con una renta mensual que no supere la Unidad Impositiva Tributaria a fin de reducir la carga procesal y que el proceso de desalojo en estas circunstancias se inicien y culminen ante el Juez de Paz Letrado,

recuperando la propiedad del bien de manera celer y oportuna y evitando que este tipo de procesos por su naturaleza cotidiana o sencilla, sea llevado hasta una casación, generando consecuencias que superan al derecho exigido en perjuicio del arrendador.

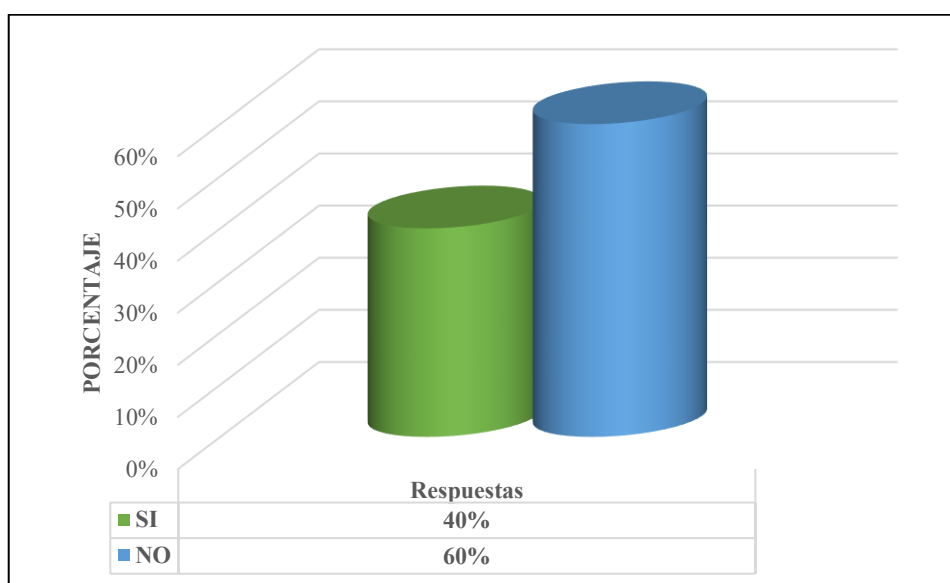
Tabla 8

¿Considera que la regla vinculante 5.2. establecida en el Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre desalojo por ocupación precaria, es correcta y permite de manera idónea e inmediata recuperar el bien al arrendador?

RESPUESTAS	Nº	%
Sí	48	40.0
No	72	60.0
TOTAL	120	100.0

Figura 8

¿Considera que la regla vinculante 5.2. establecida en el Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre desalojo por ocupación precaria, es correcta y permite de manera idónea e inmediata recuperar el bien al arrendador?



Nota. En la tabla y figura 8, observamos que, de los abogados encuestados, el 60% no considera que las reglas vinculantes del Cuarto Pleno Casatorio permitan recuperar idóneamente el bien arrendado. Mientras que, el 40% manifiesta que las referidas reglas son correctas.

Si bien el Cuarto Pleno Casatorio ha logrado identificar las condiciones para hacer frente a un ocupante precario, la regla vinculante 5.2. ha implicado que se presente “necesariamente” la demanda de desalojo por ocupación precaria como consecuencia del vencimiento de contrato de arrendamiento ante el Juez Especializado Civil y no ante un Juez de Paz Letrado, sin considerar la renta mensual convenida, circunstancia por la cual, este tipo de reglas vinculante han contribuido a una mayor incertidumbre y perjuicio al arrendador.

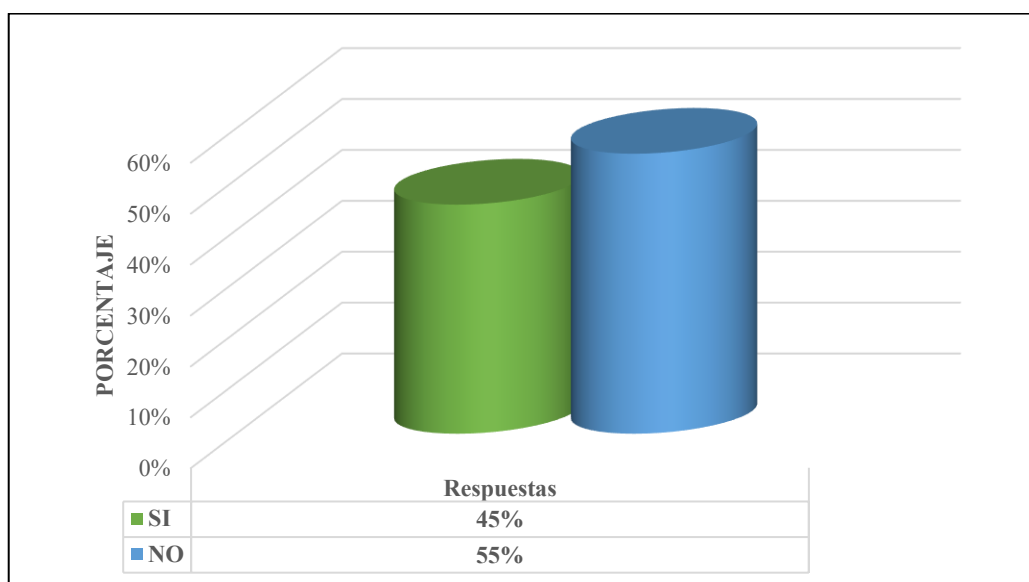
Tabla 9

El artículo 911° del Código Civil establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, ¿Considera que esta concepción es suficiente para identificar y calificar al ocupante precario?

RESPUESTAS	N°	%
Sí	54	45.0
No	66	55.0
TOTAL	120	100.0

Figura 9

El artículo 911° del Código Civil establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, ¿Considera que esta concepción es suficiente para identificar y calificar al ocupante precario?



Nota. En la tabla y figura 9, observamos que, de los abogados encuestados, el 55% considera insuficiente la definición sobre ocupante precario presentada por el Código Civil Peruano. Mientras que, el 45% manifiesta que lo establecido en el código sustantivo es suficiente.

Quando se recurre a la profundización de un término jurídico, se acude a la doctrina o a la jurisprudencia; sin embargo, esto dependerá de los intereses que tenga el abogado respecto al derecho que defiende (del arrendador o arrendatario). Esta circunstancia se manifiesta en los resultados de la presente pregunta de la encuesta, en cuanto no hay mucha diferencia al considerar suficiente la definición del ocupante precario desarrollada por el Código Civil Peruano, ya que influirá bastante -como se dijo anteriormente- de la situación en concreto; si bien el 55% de abogados encuestados, el cual es mayor al sí, consideran que es insuficiente la definición que desarrolla el artículo 911 del Código Civil, sobre ocupante precario, sin

embargo, en las demás respuestas, indican que la regla vinculante 5.2. del Cuarto Pleno Casatorio resulta deficiente.

En ese contexto, podemos asumir que el artículo 911 del Código Civil no brinda mayor precisión sobre la calificación al ocupante precario, lo que significa que su contenido debe establecer mayor claridad cuando se requiere que “*la posesión precaria es cuando se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*”; pero no necesariamente con este resultado se concluye que el artículo 911 del Código Civil resultara deficiente, sino que la pregunta fue si considera usted que esta concepción es suficiente para identificar y calificar al ocupante precario, resultando lógico que no sea suficiente dicha concepción ante tanta diferencia de criterios sobre el tema a nivel doctrinario y jurisprudencial.

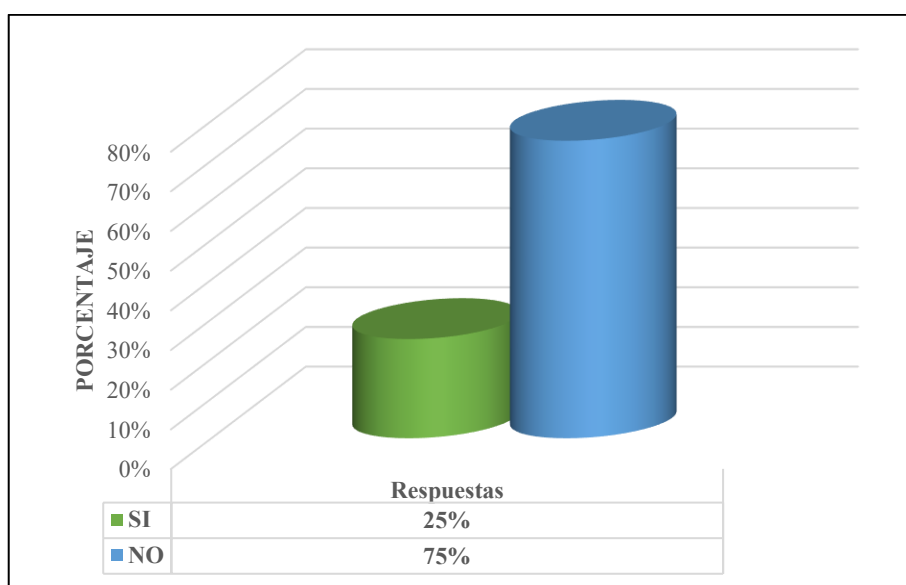
Tabla 10

La Corte Suprema de la República mediante otra casación no vinculante ha establecido que la sola invitación a conciliación también intima al ocupante precario la entrega del inmueble, cambiando de este modo la regla del requerimiento escrito al arrendatario para la entrega del inmueble establecido en la regla 5.2. del Cuarto Pleno Casatorio Civil; ¿Considera correcto este cambio de criterio?

RESPUESTAS	Nº	%
Sí	30	25.0
No	90	75.0
TOTAL	120	100.0

Figura 10

La Corte Suprema de la República mediante otra casación no vinculante ha establecido que la sola invitación a conciliación también intima al ocupante precario la entrega del inmueble, cambiando de este modo la regla del requerimiento escrito al arrendatario para la entrega del inmueble establecido en la regla 5.2. del Cuarto Pleno Casatorio Civil; ¿Considera correcto este cambio de criterio?



Nota. En la tabla y figura 10, observamos que, de los abogados encuestados, el 75% no está de acuerdo con la modificación hecha por una casación no vinculante al requerimiento de entrega de inmueble establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil. Mientras que el 25% considera correcto este cambio de criterio por la referida casación no vinculante.

Este criterio no genera predictibilidad en las resoluciones judiciales, pues la Corte Suprema de la República al conocer los inconvenientes que ha generado la regla 5.2. del Cuarto Pleno Casatorio Civil, ha visto por conveniente ahora establecer una nueva forma de solicitar al arrendatario para la entrega del inmueble, que es la invitación a conciliar y la cual no ha sido analizado por un Pleno Casatorio Civil; peor aún, este criterio es establecido por una Casación No Vinculante, criterio de solución improvisada frente a la situación de varias divergencias entre las reglas vinculantes del desalojo por precario; generando con esto desacuerdos en su

aplicación por parte de los jueces a nivel nacional, ya que algunos consideran estas reglas no vinculante como una referencia para tomar en cuenta. Con esta situación estimamos que en situaciones posteriores la Corte Suprema puede cambiar otra regla vinculante del Cuarto Pleno Casatorio Civil, nuevamente no genera seguridad jurídica en los procesos judiciales.

4.4. Contrastación de Hipótesis

La contrastación de la hipótesis es una técnica empleada para establecer la validez de la hipótesis planteada en el estudio por la investigadora.

El desarrollo del análisis e interpretación de datos de las encuestas, consideramos que se ha cumplido con la verificación de la hipótesis y el cumplimiento de los objetivos de nuestra investigación, pues de los resultados de las encuestas se puede advertir claramente que la mayoría de los encuestados opinan que la regla vinculante 5.2. del Cuarto Pleno Casatorio Civil, referido al desalojo por ocupación precaria, genera seria deficiencia en relación a su ejecución y devolución inmediata del inmueble a su arrendador; por ejemplo cuando se ha cumplido o vencido el contrato de arrendamiento se exige la invitación por escrito al arrendatario para la devolución del inmueble para convertirlo en precario y demandar el desalojo ante el Juzgado Especializado Civil, esta aplicación obliga al arrendador a transitar en tres instancias judiciales que son el Juzgado Especializado Civil, la Sala Superior Civil y Corte Suprema de la República, aun si la renta mensual sea una Unidad de Referencia Procesal a Una Unidad Impositiva Tributaria y mucho más, cuando muy bien antes de este Pleno Casatorio el proceso de desalojo por vencimiento de contrato, se tramitaba ante el Juzgado de Paz Letrado y en grado de apelación ante el Juzgado especializado Civil, ejecutándose en menor tiempo y con mayor eficacia este tipo de proceso de desalojo.

En ese sentido, con este análisis de encuestas corroboramos nuestra hipótesis, habiendo los encuestados opinado que el Cuarto Pleno Casatorio presenta deficiencias relacionados con

el objeto de una justicia, célere y oportuna administración de justicia; dificultando la devolución inmediata o en menor tiempo el inmueble al arrendador, aun si la renta mensual convenida sea de una Unidad de Referencia Procesal (S/. 495.00 en 2023).

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

En este capítulo, nos disponemos a analizar e interpretar los resultados obtenidos en el capítulo anterior. El objetivo es comparar y examinar estos resultados a la luz del marco teórico establecido y las investigaciones previas que sirvieron de base para este estudio. Además, examinaremos ciertas discusiones sobre los resultados fundamentales vinculados a los temas que se trataron.

5.1. Sobre los resultados generados en la encuesta

Se llevó a cabo una revisión minuciosa del Cuarto Pleno Casatorio Civil, así como de la literatura académica relativa al desalojo por ocupación precaria y la jurisprudencia vinculada al tema. Además, se diseñó una encuesta dirigida a abogados con especialización en derecho civil, conforme a las interrogantes establecidas en el formato que se adjunta como instrumento.

- ❖ En la figura 1 se colige que, el 100% del total de abogados encuestados manifiestan haber conocido e identificado el proceso de desalojo, sea por ejercicio de su profesión o por conocimiento de este; el resultado obtenido es considerado apropiado y no ha suscitado controversia. Siguiendo esta línea de pensamiento, creemos que la opinión mayoritaria de los encuestados es coherente y se ajusta a los fundamentos teóricos que hemos establecido.
- ❖ En la figura 2 se colige que, del total de abogados encuestados, el 95% manifiesta tener conocimiento de las causales del proceso de desalojo establecida en la normativa vigente, el desalojo debido a la finalización de un contrato o a la ocupación precaria es el resultado que se considera apropiado y no ha dado lugar a disputas. Siguiendo esta línea de pensamiento, creemos que la opinión mayoritaria de los encuestados es sensata y se adhiere a los fundamentos teóricos que hemos establecido.

- ❖ En la figura 3 se colige que, del total de abogados encuestados, el 85% manifiestan estar de acuerdo con la jurisprudencia respecto a los presupuestos del desalojo que aporta la Corte Suprema de la República, ya que antes se tenía una diversidad de criterios que no generaban predictibilidad en los procesos de desalojo. El resultado obtenido es considerado apropiado y no ha generado controversias.
- ❖ En la figura 4 se puede inferir que, de la totalidad de abogados encuestados, un 90% afirman estar familiarizados con las disposiciones vinculantes acerca del desalojo por ocupación precaria presentes en el Cuarto Pleno Casatorio Civil. Este resultado es considerado satisfactorio y no ha suscitado discusión.
- ❖ En la figura 5 se puede deducir que, del grupo completo de abogados encuestados, únicamente el 30% opina que es acertado el requisito de notificar por escrito al arrendatario, tal como se demanda en la regla vinculante número 5.2. del Cuarto Pleno Casatorio Civil, cuando este permanece en la propiedad tras la expiración del contrato, lo que resulta en su consideración como ocupante precario. Sin embargo, el 70% no está de acuerdo con esta disposición debido a que no se ha tomado en cuenta el monto mensual de alquiler, que podría variar entre una unidad de referencia procesal y una unidad impositiva tributaria. Esto podría conducir al proceso de desalojo bajo la competencia del Juez de Paz Letrado en lugar del Juez Especializado Civil. Este resultado se considera adecuado y no ha dado lugar a controversias.
- ❖ En la figura 6 se puede deducir que, de la totalidad de abogados encuestados, el 60% no está de acuerdo en emplear tres etapas judiciales para recobrar una propiedad arrendada, tal como estipula la regla vinculante 5.2. del Cuarto Pleno Casatorio. Esto se debe a que esta disposición acarrea un mayor retraso en la tramitación y ejecución del procedimiento legal de desalojo. La conversión en ocupante precario, y por ende el proceso de desalojo, implicaría que el arrendador deba pasar por tres etapas judiciales

(Juzgado Especializado Civil, apelación en la Sala Civil Superior y casación en la Corte Suprema de la República). Esto contrasta con la situación anterior al Pleno, donde el arrendador podía llevar a cabo su proceso de desalojo ante un Juzgado de Paz Letrado, con solamente dos etapas judiciales (Juzgado de Paz Letrado y en apelación el Juzgado Especializado Civil), permitiéndole recuperar su propiedad en un plazo menor. Este resultado se considera apropiado y no ha suscitado controversia.

- ❖ En la figura 7 se puede inferir que, de la totalidad de abogados encuestados, un 85% está a favor de la necesidad de recurrir al Juez de Paz Letrado en los casos de procesos de desalojo debido al vencimiento del contrato. Esto se debe a que en el contexto peruano, a menudo el alquiler mensual puede variar desde una unidad de referencia procesal hasta una unidad impositiva tributaria. La intención sería reducir la carga de procedimientos judiciales y permitir que el arrendador recupere la propiedad de forma rápida y oportuna, evitando que estos casos lleguen a un proceso de casación. Este resultado se considera adecuado y no ha dado lugar a controversias. En consecuencia, creemos que la opinión mayoritaria de los encuestados es lógica y se ajusta a los fundamentos teóricos que hemos establecido.
- ❖ En la figura 8 se puede inferir que, del grupo completo de abogados encuestados, el 60% no cree que las reglas vinculantes del Cuarto Pleno Casatorio permitan una recuperación adecuada de la propiedad arrendada. Esto se debe a que la regla vinculante 5.2. del Cuarto Pleno Casatorio Civil ha determinado que la demanda de desalojo por ocupación precaria, como consecuencia del término del contrato de arrendamiento, debe presentarse ante un Juez Especializado Civil en lugar de un Juez de Paz Letrado. Esto no toma en cuenta la renta mensual acordada, lo que ha contribuido a aumentar la incertidumbre y el perjuicio para el arrendador. Este resultado se considera adecuado y no ha dado lugar a controversias.

- ❖ En la figura 9 se puede inferir que, de la totalidad de abogados encuestados, un 55% opina que la definición de ocupante precario presentada en el artículo 911 del Código Civil Peruano es insuficiente. Este marco legal no proporciona una precisión suficiente en la calificación del ocupante precario, lo que implica que su contenido debería ser revisado y reformulado para ofrecer una definición más clara del ocupante precario en concordancia con la doctrina y la jurisprudencia. Este resultado se considera adecuado y no ha generado controversia.
- ❖ En la figura 10 se puede inferir que, de la totalidad de abogados encuestados, un 75% no está de acuerdo con la modificación realizada por una casación no vinculante emitida después del Cuarto Pleno Casatorio Civil, respecto al requerimiento de entrega de la propiedad. Ahora, este proceso ha sido reemplazado por una nueva manera de solicitar al arrendatario que entregue el inmueble, mediante una invitación a conciliar. Esta modificación no ha sido analizada por un Pleno Casatorio Civil, lo que ha generado desacuerdos en su aplicación por parte de los jueces a nivel nacional. Además, se estima que en el futuro la Corte Suprema pueda cambiar otra regla vinculante del Cuarto Pleno Casatorio Civil, lo que no proporciona una sensación de seguridad jurídica en los procesos judiciales. Este resultado se considera adecuado y no ha generado controversia. En consecuencia, creemos que la opinión mayoritaria de los encuestados es lógica y se ajusta a los fundamentos teóricos que hemos establecido.

5.2. Confusión generada por las casaciones y los plenos jurisdiccionales

La **discusión** también la controversia surge debido a que la Corte Suprema ha enunciado, en determinados momentos, que la invitación a conciliar también implica que el arrendatario se convierta en precario. Sin embargo, consideramos que esta interpretación no resulta de carácter vinculante, ya que los Plenos Casatorios poseen una influencia más significativa que las Sentencias Casatorias ordinarias debido a que son derivados de una

función legal conferida por una Ley Orgánica. Esta función se encarga de unificar la jurisprudencia. Dada esta situación, podemos deducir que la mayoría de las respuestas se centran en la confusión conceptual introducida por el IV Pleno Casatorio respecto al poseedor precario. Esto se debe a la transformación de la situación del arrendatario, en casos en que los contratos de arrendamiento han expirado, convirtiéndose en ocupantes precarios. Por consiguiente, surge la necesidad de reformular los procedimientos actuales para hacerlos más simples y rápidos, con el propósito de salvaguardar la propiedad o al menos la posesión legítima en beneficio del arrendador. Una parte del problema está relacionada con cómo se abordó el debate en torno al Cuarto Pleno Casatorio Civil y el concepto de poseedor precario en relación al sujeto pasivo de la relación arrendaticia, que es el arrendatario. Este arrendatario se convierte simplemente en un moroso al término del contrato de arrendamiento y continúa ocupando la propiedad sin intenciones de desalojarla. Por ende, cualquier estudio debería centrarse en la situación de este arrendatario moroso.

Es crucial alcanzar un consenso normativo para garantizar la protección de los diversos regímenes de desalojo. Además, en el Código Procesal Civil se requiere la inclusión de la competencia por razones de cuantía en los casos de vencimiento de contrato de arrendamiento, otorgando esta competencia al Juez de Paz Letrado. Paralelamente, resulta imperativo establecer nuevas normativas legales para abordar la problemática planteada por el IV Pleno Casatorio Civil. Esta medida permitiría reducir los plazos, los costos y resolver los temas controvertidos relacionados con el desalojo, en beneficio de los involucrados en los procesos judiciales.

El caso de Perú es único en el contexto mundial debido a su sistema de codificación legal, en el cual la expulsión de un arrendatario precario implica un análisis profundo de la naturaleza de su posesión. Sin embargo, el IV Pleno Casatorio Civil ha contribuido a una presentación de diversos supuestos de hecho en relación con la posesión precaria, lo cual

dificulta la capacidad del arrendador para recuperar su propiedad en un tiempo reducido. Una reestructuración adecuada podría agilizar los procedimientos y reducir tanto los plazos como los costos, evitando extensos debates y discusiones entre los expertos legales. En este sentido, trabajos como este pueden proporcionar soluciones que buscan mejorar la equidad en los procesos de desalojo y perfeccionar la administración de justicia en este ámbito.

Además, el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil del año 2017 ha ocasionado una considerable confusión al asignar competencia a los Jueces Especializados Civiles en los casos de desalojo por vencimiento de contrato, cuando históricamente esta competencia recaía en los Jueces de Paz Letrado. Como hemos detallado en el marco teórico, este pleno parece haber interpretado que al convertir al arrendatario -cuyo contrato ha vencido- en un poseedor precario, la obligación de pago de la renta desaparece y no debería considerarse para determinar qué juez debe conocer los casos de desalojo. Sin embargo, este razonamiento no ha tenido en cuenta -como hemos demostrado en este estudio- que el Cuarto Pleno Casatorio Civil, al hacer referencia a los artículos 1700 y 1704 del Código Civil, establece que la renta pasada debe considerarse para el cálculo de penalidades. Por lo tanto, la renta histórica persiste incluso si el arrendatario se convierte en un poseedor precario. Este factor debe ser tomado en consideración al determinar la competencia del Juez de Paz Letrado, permitiendo que se conozcan los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en esta instancia. La falta de esta consideración ha generado una distorsión irracional en el Pleno Jurisdiccional Civil de 2017, vulnerando también el principio de economía y celeridad procesal.

Sin embargo, en relación a la norma de carácter vinculante 5.2 del IV Pleno Casatorio Civil, la cual prácticamente elimina la posibilidad de ejecutar el proceso de desalojo debido al término del contrato, en acuerdo con el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2017, esto significa es un problema que se puede solucionar con una interpretación constitucional del Art. 547° del C.P.C., aun cuando dos casaciones (Cas. N° 4489-2017-ICA y

Cas. N° 4628-2013-AREQUIPA) establecen que la invitación a conciliar “también precariza” sin haber opción alguna; no obstante, el Pleno Distrital de Lima Este del 2018 sostuvo la posición del Dr. Héctor Lama señalando que debe haber una invitación a conciliar -sin cartas-por ende, no hay precario y de esa forma se desaloja ante Juzgado de Paz Letrado por Vencimiento de Plazo.

En consecuencia, esperando una pronta reversión de la situación planteada y en la forma propuesta, indicaremos haber contribuido al logro de nuestros objetivos en beneficio de los justiciables.

5.3.Efectos de la contrastación de la hipótesis

El análisis de la DIVERSIDAD encontró resultados esclarecedores e ilustrativos para confirmar los resultados anticipados, estos datos respaldan la validez de la hipótesis de la investigación y respaldan el enfoque de estudio adoptado en este documento.

5.4.Sobre los distintos regímenes de desalojo que presenta nuestra legislación

Hemos precisado las diferentes causales aplicables al proceso de desalojo, los mismos que otorgan un procedimiento no tan eficiente.

1. Desalojo por vencimiento de contrato.
2. Desalojo por falta de pago.
3. Desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento futuro Ley N° 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.
4. Desalojo conforme a lo regulado por el Decreto Legislativo N° 1177.
5. Desalojo por ocupación precaria.

Sin embargo, persisten debates en relación a la interpretación del concepto de precario; debido a esto, se establece una causa específica para cada tipo de desalojo, ya sea por finalización de contrato, incumplimiento de pago, incluyendo cláusulas de allanamiento o la

ocupación precaria propiamente dicha, sin título o con título caduco. Los Jueces de Paz Letrado están en capacidad de abordar todas estas situaciones ya que cuentan con la competencia y el conocimiento necesario para analizar la naturaleza de los casos de desalojo. Por ende, no existe una justificación sólida para cargar a los Jueces Especializados con un exceso de casos, sobre todo considerando que estos no involucran montos significativos, lo cual respalda el enfoque de estudio desarrollado en esta investigación.

5.5. Veamos algunas alternativas de solución para un eficiente proceso de desalojo

En el Perú a pesar de tener cuatro tipos de procesos de desalojo y un Cuarto Pleno Casatorio Civil que se ocupa del ocupante precario, aun el arrendador es la persona más débil en la relación contractual, pues es quien entrega el bien esperando el pago de una renta que si no se paga tendrá que acudir a un proceso judicial esperando durante mucho tiempo a que el arrendatario le pague la renta y devuelva su inmueble, mientras tanto no puede ocupar tampoco ni disfrutar de su inmueble. Si bien el Estado ha tratado a través de las Estipulaciones de Conformidad Futura, del Procedimiento Exclusivo de Ejecución del Desalojo, de la Intervención Notarial para un lanzamiento, con la finalidad de poner en equilibrio al arrendador con el arrendatario; estos procesos no necesariamente brindan una celeridad en la devolución del inmueble al arrendador conforme lo hemos analizado anteriormente, por tanto, podemos concluir que permanece vigente la búsqueda constante de la optimización de los procedimientos de expulsión en territorio peruano.

También hemos desarrollado ampliamente los resultados de las encuestas y como consecuencia de ello se ha generado discusiones y soluciones, por ello, las siguientes propuestas resultan fundamentales para un eficiente desalojo. Veamos:

- ❖ Por los magistrados:
 - Debe disponerse medidas concretas para acelerar los procesos: En el auto admisorio, citar con Audiencia Única (condicionando al demandado a que realice la contestación y tachas rápidamente) de tal forma que los escritos pendientes se provean en la misma audiencia y se dicte resolución aplicando las técnicas de la oralidad civil.
 - Debe propiciarse la Conciliación Judicial: Si están las dos partes en el juzgado, sobre todo cuando el demandado cae en rebeldía, es posible propiciar una conciliación abordando la pretensión invocada en la demanda y el contradictorio, pero con un mismo fin.
 - Debe sentenciar el expediente en la Audiencia: Sin cambiar ninguna ley, los jueces pueden innovar con celeridad, ya que las reglas de la oralidad civil y el Código Procesal Civil garantizan un debido proceso del desalojo.
- ❖ Por el Estado:
 - Impulsar la conciliación Extrajudicial y el Arbitraje Popular: Un acuerdo conciliatorio para un arrendador sería beneficioso económicamente, además de evitar un proceso judicial.
- ❖ Por el Poder Judicial:
 - Mejorar las audiencias de los Plenos Casatorios: Convocando a los jueces que tramitan el tema abordado, de todas las instancias, y no solamente a los *Amicus*, legitimando así las reglas de los precedentes para que sea una opinión institucional indiscutible.
- ❖ Por el Demandante:
 - Demandar Desalojo por Falta de Pago: De este modo, se elude el debate originado por el IV Pleno Casatorio Civil al interponer la acción legal frente

al Juez de Paz Letrado. Si el contrato aún está en vigor, el arrendatario tiene la responsabilidad de cumplir con el pago acordado al arrendador. Sin embargo, en caso de que el período contractual expire y el requerimiento de devolución del inmueble se haya emitido, el arrendatario estará obligado a cubrir la penalización convenida o el equivalente en prestaciones, abriendo la posibilidad para iniciar la demanda de desalojo por Incumplimiento de Pago.

VI. CONCLUSIONES

Como resultado de la indagación llevada a cabo hemos arribado a las siguientes conclusiones:

6.1. La regla vinculante número 5.2. del Cuarto Pleno Casatorio Civil establece como un supuesto de posesión precaria lo siguiente: “La situación de título posesorio caducado surge cuando se cumple la circunstancia contemplada en el artículo 1704° del Código Civil, ya que con la notificación para la restitución del inmueble se expone la intención del arrendador de concluir el contrato. En contraste, no se configura una instancia de título vencido conforme al artículo 1700° del Código Civil, ya que la expiración unilateral del contrato de arrendamiento no culmina el contrato en sí mismo; en cambio, la ley establece que el contrato persiste hasta que el arrendador exija la devolución del bien. Dada esta distinción, solo es viable afirmar que el ocupante ha mutado a un estatus de precario por finalización de su título tras este escenario”. Esta regla obliga al arrendador a transitar en tres instancias judiciales (Juzgado Especializado Civil, Sala Civil y Corte Suprema) cuando antes del referido Pleno Casatorio Civil sólo se transitaba en dos instancias judiciales (Juzgado de Paz Letrado y Juzgado Especializado Civil) lo cual era más expeditivo, ahora perjudica mayormente al arrendador porque el proceso de desalojo dura más tiempo, incluso sin considerar la cuantía de la renta estipulada en el contrato de arrendamiento.

6.2. La regla obligatoria número 5.2. establecida por el Cuarto Pleno Casatorio Civil en referencia a una situación de posesión precaria dicta que se requiere una solicitud escrita al arrendatario en caso de vencimiento del contrato para que proceda con la entrega del inmueble, posibilitando así la transformación en una condición precaria y dando pie a una demanda de desalojo por ocupante precario presentada ante el Juzgado Especializado

Civil. Sin embargo, esta disposición se torna desfavorable para el arrendador, dado que no contempla la renta mensual convenida en el contrato, la cual suele variar en la mayoría de casos en el Perú, normalmente situándose entre una Unidad de Referencia Procesal y una Unidad Impositiva Tributaria. En este sentido, sería apropiado presentar el asunto ante un Juez de Paz Letrado, en consonancia con el tercer párrafo del artículo 547 del Código Procesal Civil, que señala: "... En el caso del inciso 4) del artículo 546 (desalojo), cuando la renta mensual es mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los Jueces Civiles. Cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrados...". Dicho artículo refuerza nuestra perspectiva, resaltando que esta situación puede restringir la eficacia del arrendador al recuperar su propiedad en un lapso más breve y en muchos casos, el arrendador simplemente busca la restitución oportuna de su inmueble alquilado.

6.3. La regla imperativa 5.2. del Cuarto Pleno Casatorio Civil altera la esencia del artículo 911 del Código Civil, el cual define la posesión precaria como aquella ejercida sin título o cuando el título ha expirado. De igual manera, distorsiona el artículo 1699 del Código Civil que establece que un contrato de arrendamiento de duración determinada llega a su fin con la culminación del plazo acordado por las partes, sin requerir previo aviso de ninguna de ellas. Estas disposiciones claramente señalan que una vez que el plazo acordado en el contrato expira, el título de posesión se extingue. En caso de que el arrendatario no entregue el inmueble y permanezca en él, consideramos innecesaria la notificación anticipada de ninguna de las partes para que el arrendamiento llegue a su término.

6.4. La regla vinculante 5.2. del IV Pleno Casatorio Civil se refiere al artículo 1700 del Código Civil, que versa sobre la continuación del arrendamiento de duración determinada. Dicho artículo establece que, una vez expirado el plazo estipulado en el contrato, si el arrendatario persiste en la ocupación del inmueble arrendado, no se considera una renovación tácita,

sino una prolongación del arrendamiento en los mismos términos acordados. Esta extensión subsiste hasta que el arrendador demande la restitución del bien, pudiendo ejercer dicho derecho en cualquier momento, esta norma resalta la permanencia del arrendatario en el uso del bien arrendado, no calificando ante una renovación tácita, sino que considera como la continuidad del arrendamiento bajo las mismas reglas del contrato; por ello, la sola invitación a devolución por el arrendatario puede convertirlo en ocupante precario; esta norma está referida a otro escenario de ejercicio de posesión distinto a los artículos 911 y 1699 del Código Civil, por este motivo, el Pleno Casatorio Civil no puede incluir todos los escenarios en el supuesto de posesión precaria.

6.5.La regla vinculante 5.2. del IV Pleno Casatorio Civil hace mención al artículo 1704 del Código Civil, que aborda la devolución del bien arrendado y la posible imposición de penalidades. Según dicho artículo, una vez expirado el plazo del contrato de arrendamiento o tras haber notificado la finalización del mismo, si el arrendatario se niega a restituir el inmueble, el arrendador tiene el derecho de exigir su devolución y cobrar la penalidad previamente acordada, o en su defecto, una suma equivalente a la renta del período anterior hasta que el bien sea efectivamente restituido. Cualquiera de estas acciones no implicará la continuación del arrendamiento. La norma prevé dos opciones excluyentes para abordar la situación en la que el arrendatario se resiste a entregar el bien arrendado: a) solicitar la devolución del bien y el cobro de la penalidad pactada o una prestación equivalente a la renta anterior; b) requerir la devolución del bien y exigir una suma igual a la renta del período anterior. En ambos casos, estas medidas se mantienen hasta que se concrete la restitución efectiva del bien. Cabe destacar que estas disposiciones no se refieren a los mismos escenarios regulados por los artículos 911 y 1699 del Código Civil. Por lo tanto, es importante considerar que la aplicación del Pleno Casatorio Civil no puede abarcar todos los contextos de posesión precaria.

6.6. La resolución emitida por el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil Nacional en el año 2017, bajo la supervisión de Jueces Superiores, equipara tanto el desalojo por vencimiento de contrato con el desalojo por ocupación precaria, considerándolos como conceptos idénticos. Esta determinación establece que la solicitud por escrito realizada por el arrendador al poseedor arrendatario para la devolución del inmueble al término del contrato vencido atribuye la competencia a los Jueces Especializados Civiles para conocer los casos en los que los arrendatarios, cuyos contratos han vencido y han quedado en situación precaria, sean parte. Este enfoque adoptado por la resolución resulta perjudicial, inconveniente e insatisfactorio para los arrendadores.

VII. RECOMENDACIONES

Como consecuencia de la investigación realizada hemos arribado a las siguientes recomendaciones:

- 7.1. Es esencial fomentar la indagación y labores de exploración vinculadas a temáticas relacionadas con la desocupación en sus diversas modalidades, con el propósito de estimular la comprensión y adecuada ejecución de este campo con el objetivo de preservar los derechos del propietario y arrendatario. El caso de desalojo por ocupación precaria tiene una connotación académica aún pendiente de resolver tanto a nivel de jurisprudencial, legal y doctrinal; así mismo no puede haber más de cinco tipos de desalojo, puede el legislador a través de leyes o los jueces a través de la jurisprudencia uniformizar los criterios para establecer mejoras en los presupuestos y el desalojo en el Perú.
- 7.2. Dada la ausencia de consistencia anticipada por parte de la máxima instancia judicial sobre los presupuestos idóneos para calificar a un ocupante de un bien inmueble como precario conforme se advierte de las casaciones analizadas, la falta de uniformidad de criterio en casaciones posteriores al Cuarto Pleno Casatorio Civil también en los Plenos Jurisdiccionales nacionales, la falta de norma legal precisa que regule los presupuestos para calificar al ocupante de un inmueble como precario y dado el requerimiento de establecer criterios definidos para la calificación de un ocupante como precario, se sugiere que el Congreso de la República, mediante la participación de los legisladores, incluya en su agenda de discusión las reformas legales que aborden los fundamentos de los distintos tipos de desalojo y la naturaleza legal del poseedor precario de un inmueble. Estas reformas deberían contemplar criterios sólidos y claros que determinen la

categorización de un ocupante como precario, alineados con las disposiciones legales pertinentes en el ámbito nacional.

7.3. Los plenos judiciales se orientan a unificar criterios en aspectos controvertidos que los magistrados enfrentan al administrar justicia. En línea con la primera sugerencia, se propone realizar un Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil con el objetivo de consensuar enfoques acerca de los requisitos para considerar a un ocupante como precario. Este encuentro abarcaría diversas perspectivas y compilaría la jurisprudencia existente y las leyes vigentes en torno al tema. Durante las deliberaciones, se abordaría de manera esencial la renta mensual estipulada en el contrato, los tipos de desalojo y la competencia jurisdiccional.

7.4. Es crucial que los magistrados en el ámbito civil se involucren en discusiones constructivas para establecer nuevos precedentes y enmiendas normativas. El propósito sería restaurar la jurisdicción de los Jueces de Paz Letrado en los casos de desalojo por expiración de contrato, considerando de manera específica la renta mensual acordada. Esto no solo aliviaría la carga de casos judiciales, sino que también promovería una solución más ágil y eficaz para los procesos de desalojo relacionados con arrendamientos finalizados.

7.5. Es aconsejable que las instituciones educativas, tanto públicas como privadas, que ofrezcan programas de Derecho y materias relacionadas, incluyan en sus planes de estudio la problemática vinculada a los criterios adecuados para calificar a un poseedor como ocupante precario. Esto permitirá fomentar un mayor análisis y comprensión de esta cuestión en los ámbitos académico y profesional, contribuyendo así a un mayor entendimiento de este tema y su impacto en la práctica legal.

7.6. Dada la constatación de los impactos negativos que ha originado en la dinámica judicial el pronunciamiento del Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil de 2017, es

fundamental llevar a cabo una modificación en la orientación jurisprudencial. Esta modificación debería permitir que los Jueces de Paz Letrado tengan la facultad de dirimir los casos de desalojo derivados del vencimiento de contratos de arrendamiento, tomando en consideración la renta mensual como factor determinante para establecer su competencia en estos asuntos.

VIII. REFERENCIAS

- Abanto J. (2016). *El desalojo por vencimiento del plazo. Del cuarto pleno Casatorio a la Ley N° 30201: entre la muerte y la resurrección*. Actualidad Civil e Instituto Pacífico.
<http://blog.pucp.edu.pe/blog/jaimedavidabantotorres/wp-content/uploads/sites/125/2015/12/Desalojo-por-vencimiento.pdf>
- Abanto, J. (2013). *Análisis del precedente vinculante establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil*. (Especial Cuarto Pleno Casatorio Civil 3). Gaceta Civil y Procesal Civil.
- Avendaño, F. y Del Risco, L. (2016). El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil. En: *Los Plenos Civiles Vinculantes. Análisis y comentarios críticos de sus reglas*. Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2018). *Proceso de Desalojo y posesión precaria*. Gaceta Jurídica.
- González, G. (2018a). *El Desalojo Express Como Mecanismo Para que el Arrendador Recupere de Forma Inmediata el Bien en la Legislación Civil Peruana*. [Tesis para optar el grado de Maestro en Derecho, Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo]. Repositorio Institucional UNASAM.
http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2243/T033_3166494_2_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Hurtado, M. (2014). *Estudios de Derecho Procesal Civil*. Idemsa.
- Lama, H. (2016). *El arrendamiento y el precario según el IV Pleno Casatorio Civil*. En: *Todo sobre el contrato de arrendamiento. Un enfoque práctico: identificación de los problemas más frecuentes y sus soluciones*. Gaceta Civil.
- Ledesma, M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Gaceta Jurídica

Ley N° 30201. Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos. (28 de mayo de 2014).

https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1191961/Ley_30201.pdf?v=1596493632

Mejorada, M. (2006.). *El ocupante precario ¿y qué?* Gaceta Jurídica - Actualidad Jurídica.

Mejorada C., M. (2013). La Posesión en el Código Civil Peruano. *Derecho & Sociedad*, (40), 251-256. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/12>

Ministerio de Justicia (s.f.). *Código Civil*.
http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa_libre/main.asp

Ministerio de Justicia (s.f.). *Código Procesal Civil*.
http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa_libre/main.asp

Ninamanco, F. (2020). *El proceso de desalojo por ocupante precario* [Webinar]. LP Derecho.
https://fb.watch/k9ow_xDSiG/

Pasco, A. (2017). *A propósito del Pleno Nacional Civil 2017 Desalojo contra (ex) arrendatario por fenecimiento del título: cuando la lavada sale más cara que la camisa*. Gaceta Civil. https://works.bepress.com/alan_pasco/62/download/-12-12-2022

Pastrana, F. (2017). ¿Por qué se protege la posesión?: *Fundamentos de la tutela posesoria*. Legis. <https://lpderecho.pe/por-que-se-protege-la-posesion-fundamentos-de-la-tutela-posesoria/> - 12-12-2022

Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil. Chiclayo, (3 y 4 de noviembre de 2017).
Disponible en: <http://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/ar-web/plenonacionalcivil.pdf>

Pozo, J. (2021). *Los cuatro Procesos de desalojo en el Perú*. LEGIS.

Pozo, J. (2022). *El proceso de desalojo por ocupación precaria*. LEGIS.

Ramírez, E. (2016) *Tratado de Derechos Reales*. (Tomo 1). Gaceta Jurídica.

Redacción Gestión. (12 de diciembre del 2022). Desalojo Express: ¿Cuál es el procedimiento a seguir ante el notario? *Gestión Economía*. <https://gestion.pe/economia/desalojo-express-procedimiento-seguir-notario-264986-noticia/?ref=gesr>

Savigny, F. (1845). *Tratado de la posesión, según los principios del derecho romano*. Imprenta de la Sociedad Literaria y Tipográfica.

Torres, A. (2011). *Introducción al Derecho*. Idemsa.

Torres, A. (2023). *Posesión Precaria*. Estudio Aníbal Torres Vásquez. https://www.ettorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html#:~:text=La%20posesi%C3%B3n%20es%20precaria%20si,t%C3%ADtulo%20o%20teni%C3%A9ndolo%20ha%20fenecido%20

Villena, P. (12 de febrero del 2023). *El Proceso de Desalojo en el Perú*. Villena Abogados. <https://villenaabogados.com/el-proceso-de-desalojo-en-el-peru/#:~:text=Actualmente%20nuestro%20C%C3%B3digo%20Civil%20contempla,no%20superen%20las%2050%20URP>

IX. ANEXOS

Anexo A: Matriz de Consistencia

TITULO	PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
<p>“LA OCUPACIÓN PRECARIA, UNA CONCEPCIÓN ERRÓNEA EN EL DERECHO CIVIL, LA JURISPRUDENCIA Y LOS PLENOS JURISDICCIONALES – LIMA 2019”.</p>	<p>PROBLEMA GENERAL Durante los últimos años, el concepto del precario ha sufrido variaciones en la doctrina, jurisprudencia y plenos jurisdiccionales civiles llevados a cabo en el país, por lo que corresponde establecer una concepción adecuada a la realidad.</p> <p>PROBLEMAS ESPECÍFICOS El proceso de desalojo por ocupación precaria, bajo las reglas del Cuarto Pleno Casatorio Civil, resulta perjudicial para el arrendador cuya renta mensual no supera una Unidad de Referencia Procesal, debiendo el presupuesto procesal del proceso de desalojo reformularse, previo análisis jurídico, doctrinario y jurisprudencial del tema, y buscar soluciones que beneficien al arrendador en la devolución inmediata de su inmueble.</p>	<p>OBJETIVO GENERAL Analizar los efectos jurídicos de la calificación del ocupante como precario desde el derecho civil, la jurisprudencia y los plenos jurisdiccionales.</p> <p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Establecer la naturaleza jurídica del desalojo, en la Constitución Política del Perú, en el Código Civil y en el Código Procesal Civil. 2. Analizar los criterios de calificación de las demandas de desalojo por ocupación precaria cuando se invoque como argumento fáctico la renta de media, una o más unidades de referencia procesal, en las casaciones emitidas por la Corte Suprema de la Republica. 3. Establecer si el desalojo que tiene como fundamento fáctico la 	<p>HIPÓTESIS GENERAL En el Perú existen casos en los que el propietario del inmueble da en arrendamiento su inmueble a un tercero y este al vencimiento del contrato se resiste a dejar el inmueble, siendo la renta mensual de una o más unidades de referencia procesal, sin embargo, consideramos que es un error del Cuarto Pleno Casatorio Civil con el solo requerimiento de restitución del inmueble al arrendatario calificarlo como ocupante precario sin tener en cuenta la renta mensual, obligando de este modo al arrendador a transitar por tres instancias prolongando por tres años aproximadamente la entrega de su inmueble.</p> <p>HIPÓTESIS ESPECIFICAS ES PROBABLE que, en salvaguarda de los derechos inherentes al derecho de</p>	<p>Variable Independiente El proceso de desalojo.</p> <p>Indicadores:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Naturaleza jurídica 2. Presupuestos procesales 3. Regulación normativa <p>Variables dependiente La ocupación precaria.</p> <p>Indicadores:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Naturaleza jurídica de la ocupación precaria. 2. Regulación normativa de la ocupación precaria. 3. Cuarto Pleno Casatorio Civil 	<p>TIPO DE INVESTIGACIÓN: Tipo y Nivel de Investigación Descriptiva explicativa.</p> <p>DISEÑO Técnicas e Instrumentos de Verificación.</p> <p>Técnicas Para la recolección de datos se utilizará las técnicas de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Observación • Análisis conceptual y documental de libros y normas legales • Cuestionario/Encuesta <p>Instrumentos Teniendo en cuenta las técnicas utilizadas, los siguientes instrumentos a utilizar en la ejecución de la investigación, serán los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fichas de observación • Ficha bibliográfica y documental

		<p>renta histórica mensual que no superan una Unidad de Referencia Procesal o una Unidad Impositiva Tributaria, puede ser de competencia de los Juzgados de Paz Letrado para que el trámite procesal solo tenga dos instancias.</p> <p>4. Establecer el desarrollo en la Corte Suprema de los presupuestos procesales del desalojo por ocupación precaria.</p>	<p>propiedad deba reformularse los presupuestos del desalojo por ocupación precaria, cuando el arrendatario al vencimiento del contrato no desea devolver el inmueble, que permita la recuperación inmediata del inmueble.</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Formulario de preguntas <p>POBLACIÓN Y MUESTRA</p> <p>POBLACIÓN</p> <p>La población encuestada fue de 120 abogados especialistas en derecho civil y del Juzgado Especializado Civil y del Juzgado de Paz Letrado.</p> <p>MUESTRA</p> <p>La muestra de 120 abogados encuestados ha generado un número de respuesta de si y no, la sumatoria indistinta de estas respuestas en números, ha generado un porcentaje hemos desarrollado un análisis del resultado de encuestas por cada pregunta formulada.</p>
--	--	--	--	--	---

Anexo B: Instrumento: formulario de encuestas

FICHA TÉCNICA DEL INSTRUMENTO A UTILIZAR

- TRABAJO DE INVESTIGACIÓN DENOMINADO: “LA OCUPACIÓN PRECARIA, UNA CONCEPCIÓN ERRÓNEA EN EL DERECHO CIVIL, LA JURISPRUDENCIA Y LOS PLENOS JURISDICCIONALES-LIMA 2019”.
- AUTORA: AUDREY ANA RAMÍREZ VÍLCHEZ
- ENTIDAD ACADÉMICA: UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL
- NIVEL ACADÉMICO: MAESTRÍA
- ESPECIALIDAD: DERECHO CIVIL Y COMERCIAL
- MARGEN DE ERROR ASUMIDO: 5%
- No. DE ENCUESTADOS: 120
- LUGAR DE APLICACIÓN: DISTRITO DE AREQUIPA
- TEMAS A EVALUAR: LA OCUPACIÓN PRECIARÍA Y EL DESALOJO
- TIPO DE PREGUNTAS: CERRADAS
- NÚMERO DE PREGUNTAS: 10

Anexo C: Validación del Instrumento por Experto

Después de revisado el instrumento a utilizar en la investigación titulada: “LA OCUPACIÓN PRECARIA, UNA CONCEPCIÓN ERRÓNEA EN EL DERECHO CIVIL, LA JURISPRUDENCIA Y LOS PLENOS JURISDICCIONALES-LIMA 2019” he arribado a la siguiente evaluación:

Nº	PREGUNTA						
1	¿En qué porcentaje se logrará contrastar la hipótesis con este instrumento?						
2	¿En qué porcentaje considera que las preguntas están referidas a las variables, e indicadores de la investigación?						
3	¿Qué porcentaje de las interrogantes planteadas son suficientes para lograr el objetivo general de la investigación?						
4	¿En qué porcentaje, las preguntas son de fácil comprensión?						
5	¿Qué porcentaje de preguntas siguen una secuencia lógica?						
6	¿En qué porcentaje se obtendrán datos similares con esta prueba aplicándolo en otras muestras?						

Validado favorablemente por:

(NOMBRE DEL DOCENTE)

Docente de la Universidad Nacional Federico Villarreal - Lima – Perú.

Anexo D: Confiabilidad del Instrumento determinada por Experto

Se ha determinado la confiabilidad del instrumento que se utilizará en este trabajo titulado “: “LA OCUPACIÓN PRECARIA, UNA CONCEPCIÓN ERRÓNEA EN EL DERECHO CIVIL, LA JURISPRUDENCIA Y LOS PLENOS JURISDICCIONALES-LIMA 2019”, veamos las razones de confiabilidad:

- Los resultados obtenidos con el instrumento en esta investigación bajo ciertos parámetros, serán similares si se volviera a medir el mismo aspecto en condiciones idénticas. Este aspecto de razonable exactitud con que el instrumento mide lo que se ha pretendido medir, es lo que se denomina la confiabilidad del instrumento.
- El término confiabilidad del instrumento es equivalente a los de estabilidad y predictibilidad de los resultados que se obtienen; siendo este el instrumento aceptable por los investigadores, con el cual es posible lograr el objetivo en este trabajo de investigación.
- Otra manera de aproximarse a la confiabilidad del instrumento es formulándose una interrogante: ¿Hasta dónde los resultados obtenidos con el instrumento constituyen la medida verdadera de las variables que se pretenden medir?. Esta acepción del término confiabilidad del instrumento es sinónimo de seguridad, la misma que es factible de lograr con el instrumento a utilizar en este trabajo de investigación.
- Existe una tercera posibilidad de encaminar la confiabilidad de un instrumento, y responde a la siguiente pregunta: ¿cuánto de error está implícito en la medición de un instrumento?. Un instrumento es menos confiable en la medida que hay un mayor margen de error implícito en la medición, y en este contexto, la confiabilidad puede ser definida como la ausencia relativa de error de medición en el instrumento; el término confiabilidad es sinónimo de precisión. En este trabajo se ha establecido un margen de error del 5% que es un porcentaje generalmente aceptado por los investigadores; lo que le da un nivel razonable de precisión al instrumento.

- Finalmente, la confiabilidad del instrumento también puede ser enfocada como el grado de homogeneidad de los ítems del instrumento en relación con las variables; lo cual se denomina la confiabilidad de consistencia interna u homogeneidad; en este trabajo se tiene un alto grado de homogeneidad.

Determinada la confiabilidad del instrumento por:

(NOMBRE DEL DOCENTE)

Docente de la Universidad Nacional Federico Villarreal- Lima – Perú.

Anexo E: Ficha de Análisis Bibliográfico

Universidad Nacional Federico Villareal Escuela Universitaria de Post grado Maestría de Derecho Civil y Comercial	Ficha de análisis conceptual, doctrinal, jurisprudencial, desalojo por ocupación precaria, derecho de posesión, presupuestos procesales, efectos jurídicos de la declaración de ocupación precaria en el Código Civil, la jurisprudencia, los plenos jurisdiccional, propuestas de mejora para un proceso de desalojo eficaz.
1. Libro.....:.....	
2. Autor.....	
3. Edición y año.....	
4. Origen y número.....	
5. Contenido.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
Otros.....	
.....	

Anexo F: Ficha de Análisis de Expediente

Universidad Nacional Federico Villareal Escuela Universitaria de Post grado Maestría de Derecho Civil y Comercial	Ficha de Análisis de expedientes de procesos de desalojo por ocupación precaria.
1. Expediente.....:.....	
2. Materia.....	
3. Nombre de los intervinientes/ Nombre de las partes.....	
4. Juzgados Civiles de la CSJA.	
5. Calificación.	
6. Contenido.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
Otros.....	
.....	