

**UNIVERSIDAD NACIONAL
JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN**



ESCUELA DE POSGRADO

TESIS

**VALIDEZ DEL TÍTULO DE PROPIEDAD EN
EL PROCESO DE DESALOJO EN LA CORTE
SUPERIOR DE HUAURA -AÑO 2017-**

PRESENTADO POR:

Jacqueline Marisol Loncan Salazar

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN DERECHO, CON
MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

ASESOR:

Mg. Bartolomé Eduardo Milán Matta

HUACHO - 2018

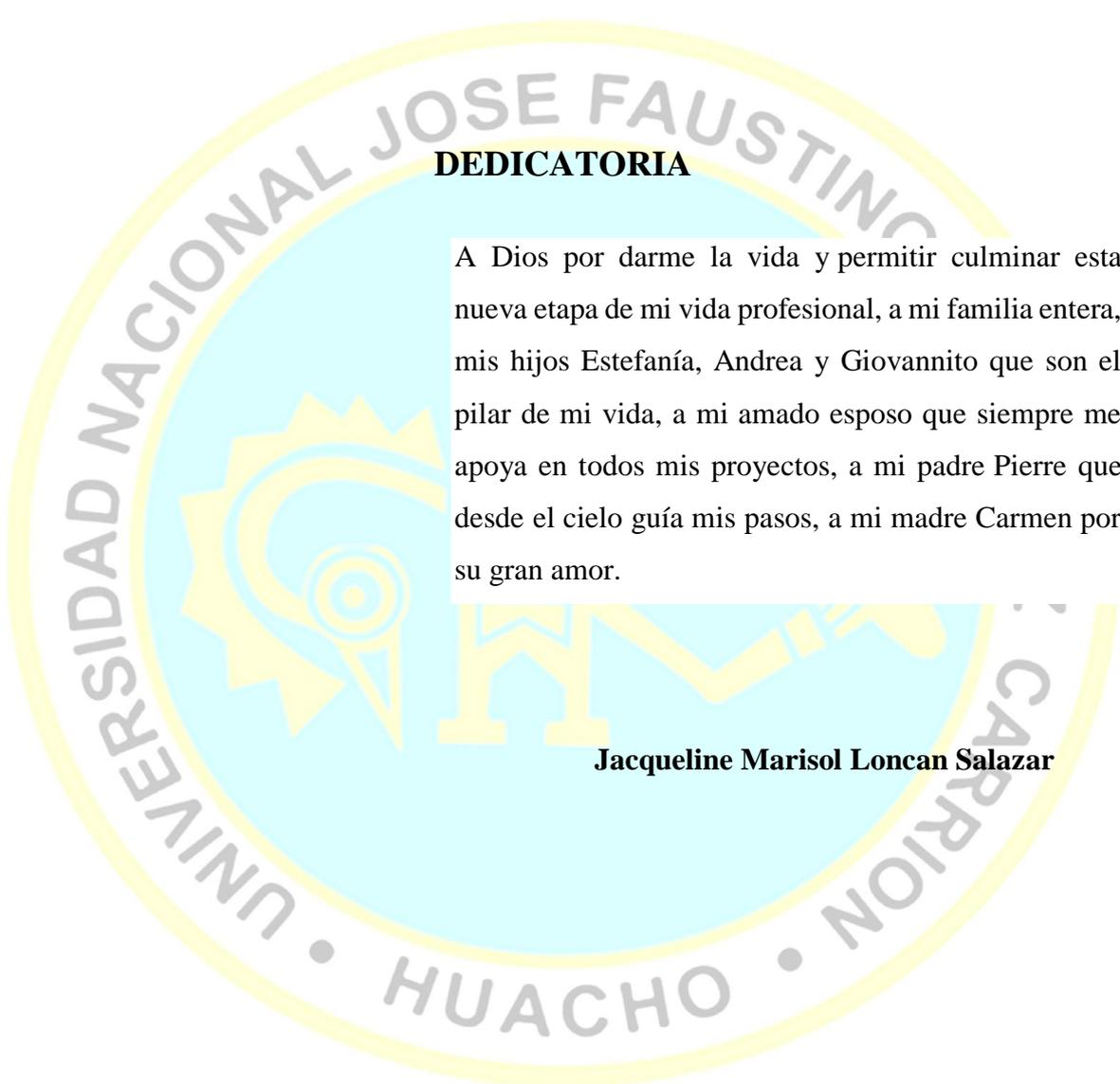
**VALIDEZ DEL TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL PROCESO DE DESALOJO EN LA CORTE
SUPERIOR DE HUAURA -AÑO 2017-**

Jacqueline Marisol Loncan Salazar

TESIS DE MAESTRÍA

ASESOR: Mg. Bartolomé Eduardo Milán Matta

**UNIVERSIDAD NACIONAL
JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN
ESCUELA DE POSGRADO
MAESTRO EN DERECHO, CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL
HUACHO
2018**

The logo of the Universidad Nacional José Faustino Carrion Huacho is a circular emblem. It features a central yellow sun with rays, a blue gear, and a yellow hammer. The text "UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO CARRION" is written in a circular path around the top, and "HUACHO" is at the bottom, separated by two dots. The entire logo is rendered in a light, semi-transparent yellow color.

DEDICATORIA

A Dios por darme la vida y permitir culminar esta nueva etapa de mi vida profesional, a mi familia entera, mis hijos Estefanía, Andrea y Giovannito que son el pilar de mi vida, a mi amado esposo que siempre me apoya en todos mis proyectos, a mi padre Pierre que desde el cielo guía mis pasos, a mi madre Carmen por su gran amor.

Jacqueline Marisol Loncan Salazar

AGRADECIMIENTO

A mis hermanos Gisell, Jean, Madeleine, Paul y Jessy que siempre estuvieron a mi lado y a todos mis seres queridos amigos que de una u otra forma estuvieron junto a mi impulsando a seguir adelante.

Jacqueline Marisol Loncan Salazar



ÍNDICE

DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTO	iv
RESUMEN	ix
ABSTRACT	xi
INTRODUCCIÓN	xiii
CAPÍTULO I	15
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	15
1.1 Descripción de la realidad problemática	15
1.2 Formulación del problema	17
1.2.1 Problema general	17
1.3 Objetivos de la investigación	18
1.3.1 Objetivo general	18
1.3.2 Objetivos específicos	18
1.4 Justificación de la investigación	18
1.5 Delimitaciones del estudio	19
1.6 Viabilidad del estudio	19
CAPÍTULO II	21
MARCO TEÓRICO	21
II. Marco teórico	21
2.1 Antecedentes de la investigación	21
2.1.1 Investigaciones internacionales	21
2.1.2 Investigaciones nacionales	22
2.2 Bases teóricas	25
2.3 Definición de términos básicos	59
2.4 Hipótesis de investigación	60
2.4.1 Hipótesis general	60
2.4.2 Hipótesis específicas	60
2.5 Operacionalización de las variables	61
CAPÍTULO III	62
METODOLOGÍA	62
3.1 Diseño metodológico	62
3.2 Población y muestra	62
3.2.1 Población	62

3.2.2	Muestra	63
3.3	Técnicas de recolección de datos	63
3.4	Técnicas para el procesamiento de la información	63
CAPÍTULO IV		64
RESULTADOS		64
4.1	Análisis de resultados	64
4.1.1.	Tablas	64
CAPÍTULO V		77
DISCUSIÓN		77
5.1	Discusión de resultados	77
CAPÍTULO VI		79
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES		79
6.1	Conclusiones	79
6.2	Recomendaciones	80
REFERENCIAS		81
7.1	Fuentes documentales	81
7.2	Fuentes bibliográficas	81
7.3	Fuentes hemerográficas	83
7.4	Fuentes electrónicas	83
Anexo 1: Instrumento para la toma de datos		84

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. ¿Conoce usted, cuál es la norma positiva nacional de mayor jerarquía que protege el derecho de propiedad?	64
Tabla 2. ¿De acuerdo a su conocimiento, la mayoría de predios se encuentran insertos en la SUNARP?.....	65
Tabla 3. ¿Considera que los gobiernos locales deben otorgar títulos de propiedad a todos quienes cumplen con los requisitos para dicho fin?.....	66
Tabla 4. ¿Considera que el derecho de propiedad inmueble es el de mayor importancia en Huaral?.....	67
Tabla 5. ¿Considera que un título de propiedad protege a un legítimo propietario?.....	68
Tabla 6. ¿considera que el artículo 70° de la carta Magna protege verdaderamente la inviolabilidad de la propiedad?.....	69
Tabla 7. ¿Considera que en los procesos de desalojo no debe discutirse el mejor derecho de propiedad?.....	70
Tabla 8. ¿considera que en caso que el propietario presente un título de propiedad y de igual manera el demandado, cuanto menos debe confrontarse los títulos?.....	71
Tabla 9. ¿Considera que en caso de que el demandante presente un título de propiedad del falsificado, debe procederse a su desalojo?.....	72
Tabla 10. ¿Considera usted que existen varios tipos de ocupantes precarios conforme lo señala?.....	73
Tabla 11. De acuerdo a su conocimiento que los posesionarios que tienen un título vencido, previo a su declaratoria de precario debe requerirle la entrega del bien que posee.....	74
Tabla 12. Considera que el IV pleno casatorio, permite a los jueces establecer la diferencia entre ocupante precario y quien no lo es?.....	75

INDICE DE FIGURAS

Figura 1. ¿Conoce usted, cuál es la norma positiva nacional de mayor jerarquía que protege el derecho de propiedad?	64
Figura 2. ¿De acuerdo a su conocimiento, la mayoría de predios se encuentran insertos en la SUNARP?.....	65
Figura 3. ¿Considera que los gobiernos locales deben otorgan títulos de propiedad a todos quienes cumplen con los requisitos para dicho fin?.....	66
Figura 4. ¿Considera que el derecho de propiedad inmueble es el de mayor importancia en Huaral?.....	67
Figura 5. ¿Considera que un título de propiedad protege a un legítimo propietario?.....	68
Figura 6. ¿Considera que el artículo 70° de la carta Magna protege verdaderamente la inviolabilidad de la propiedad?.....	69
Figura 7. ¿Considera que en los procesos de desalojo no debe discutirse el mejor derecho de propiedad?.....	70
Figura 8. ¿considera que en caso que el propietario presente un título de propiedad y de igual manera el demandado, cuanto menos debe confrontarse los títulos?.....	71
Figura 9. ¿Considera que en caso de que el demandante presente un título de propiedad del falsificado, debe procederse a su desalojo?.....	72
Figura 10. ¿Considera usted que existen varios tipos de ocupantes precarios conforme lo señala?.....	73
Figura 11. De acuerdo a su conocimiento que los posesionarios que tienen un título vencido, previo a su declaratoria de precario debe requerirle la entrega del bien que posee.....	74
Figura 12. ¿Considera que el IV pleno casatorio, permite a los jueces establecer la diferencia entre ocupante precario y quien no lo es?.....	75

RESUMEN

La investigación materia de presentación se desarrolló utilizando un enfoque cualitativo y cuantitativo (mixto) el estudio es cualitativo en virtud al tema de la titularidad de un propietario con un atributo ya sea inscrito o no para ejercer todos los derechos inherentes a su condición de tal y por otro lado la titularidad que ejerce un poseedor para que frente a un proceso de desalojo (otra de las variables) haga valer su derecho, basándose en su condición de titular del ejercicio de la posesión, en este caso se analiza este fenómeno para establecer si corresponde o no discutir la validez de un título de propiedad en un proceso de desalojo, pero a la vez también se realiza un estudio cuantitativo, debido a que después de un trabajo de campo, estadísticamente se busca averiguar si los jueces en los procesos de desalojo en el año 2017 en la Corte Superior de Huaura se discutió la referida validez o cuanto menos, se confrontó los títulos de propiedad ofrecidos por los justiciables.

En esta tesis se ha tomado en cuenta la opinión de los tratadistas y especialistas más reconocidos de nuestro medio, de igual manera se analizó las opiniones de los operadores jurídicos de los magistrados de la Corte Superior de Huaura (Jueces, secretarios, especialistas, abogados especialistas)

La investigación ha tenido como fundamento la resolución del problema ¿En qué medida es oponible el título de propiedad en el proceso de desalojo en la corte superior de Huaura -año 2017?, para lo cual se recogió la información de la Corte Superior de Huaura durante el año 2017, la misma que ha servido para contrastar con las variables de la investigación.

El método utilizado, es el jurídico inferencial que implica analizar e inferir el comportamiento de una muestra de estudio para luego observar y describir, sin manipular dicho comportamiento, la técnica para dicha recolección ha sido la encuesta, la misma que aparece en el capítulo denominado resultados.

La hipótesis planteada fue, El título de propiedad no es oponible en el proceso de desalojo; sin embargo, si las partes procesales ofrecen títulos de propiedad; entonces, se pueden confrontarse entre sí, para acreditar el derecho de posesión que es lo que se discute en dicho proceso en la Corte Superior de Huaura en el año 2017.

Las conclusiones a la que se arribó en la presente investigación fue que se comprobó la hipótesis principal, toda vez que, si bien es cierto que el título de propiedad ya sea inscrita o no inscrita no es oponible en el proceso de desalojo; sin embargo, si ambas partes procesales ofrecen títulos de propiedad; entonces, se pueden confrontarse entre sí, esto servirá para

acreditar un derecho que constituye en algunos casos un atributo que se desprende de él, toda vez que el derecho de posesión siempre estará vinculado al derecho de propiedad.

Palabras clave: Propiedad predial, poseedor, precario, título de propiedad inmueble, desalojo.



ABSTRACT

The subject matter research was developed using a qualitative and quantitative (mixed) approach the study is qualitative by virtue of the subject of the ownership of an owner with an attribute whether or not registered to exercise all the rights inherent to its status as such and on the other hand the ownership exercised by a possessor so that in the face of an eviction process (another one of the variables) he may assert his right, based on his condition as holder of the possession exercise, in this case this phenomenon is analyzed to establish whether it corresponds or not to discuss the validity of a title deed in an eviction process, but at the same time a quantitative study is also carried out, because after a fieldwork, statistically it is sought to find out if the judges in the eviction processes In 2017, the Superior Court of Huaura discussed the validity or, at least, confronted the property titles offered by the justiciable.

In this thesis has taken into account the opinion of the most renowned writers and scholars of our environment, likewise analyzed the opinions of legal operators of the judges of the Superior Court of Huaura (Judges, secretaries, specialists, lawyers specialists) The investigation was based on the resolution of the problem to what extent is the title deed opposable in the eviction process in the superior court of Huaura -year 2017? for which the information of the Superior Court of Huaura was collected during the year 2017, the same one that has served to contrast with the variables of the investigation.

The method used is the legal inferential that involves analyzing and inferring the behavior of a study sample to then observe and describe, without manipulating said behavior, the technique for such collection has been the survey, which appears in the chapter called results The proposed hypothesis was, The title deed is not opposable in the eviction process; however, if the procedural parts offer title deeds; then, they can confront each other, to accredit the right of possession that is what is discussed in said process in the Superior Court of Huaura in the year 2017.

The conclusions reached in the present investigation were that the main hypothesis was verified, since, although it is true that the property title whether registered or not registered is not opposable in the eviction process; however, if both parties offer title deeds; then, they can confront each other, this will serve to accredit a right that constitutes in some

cases an attribute that emerges from it, since the right of possession will always be linked to the right of ownership.

Keywords: property, possession, precarious property title, eviction.



INTRODUCCIÓN

La presente tesis tiene como propósito investigar respecto a la VALIDEZ DEL TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL PROCESO DE DESALOJO EN LA CORTE SUPERIOR DE HUAURA -AÑO 2017-, problemática a nivel teórico que permite analizar los alcances de distintas sentencias que tienen jurisprudencia vinculante, esto es que siendo los proceso de desalojo, acciones diarias, se busca analizar si dentro de un proceso de desalojo por ocupante precario, se puede oponer un título de propiedad contra otro título de propiedad, llegando a concluir no se puede oponer, pero en caso se presenten títulos, estos deben ser confrontados. En tal sentido con el presente trabajo se analiza y propone plantear soluciones y se ha estructurado con los siguientes capítulos:

En el Primer Capítulo se plantea el Problema, el mismo que constituye el derrotero de toda la investigación, siendo esta parte de la investigación, la base o cimiento de toda la investigación es necesario identificar la problemática desde una óptica pragmática, el mismo que se aprecia a partir de la consideración del ocupante que se defiende con un título que le da la titularidad de posesionario versus el propietario que ofrece un título de propiedad, así pues se ha formulado los problemas encontrados, fijando los objetivos de la investigación y justificando la investigación.

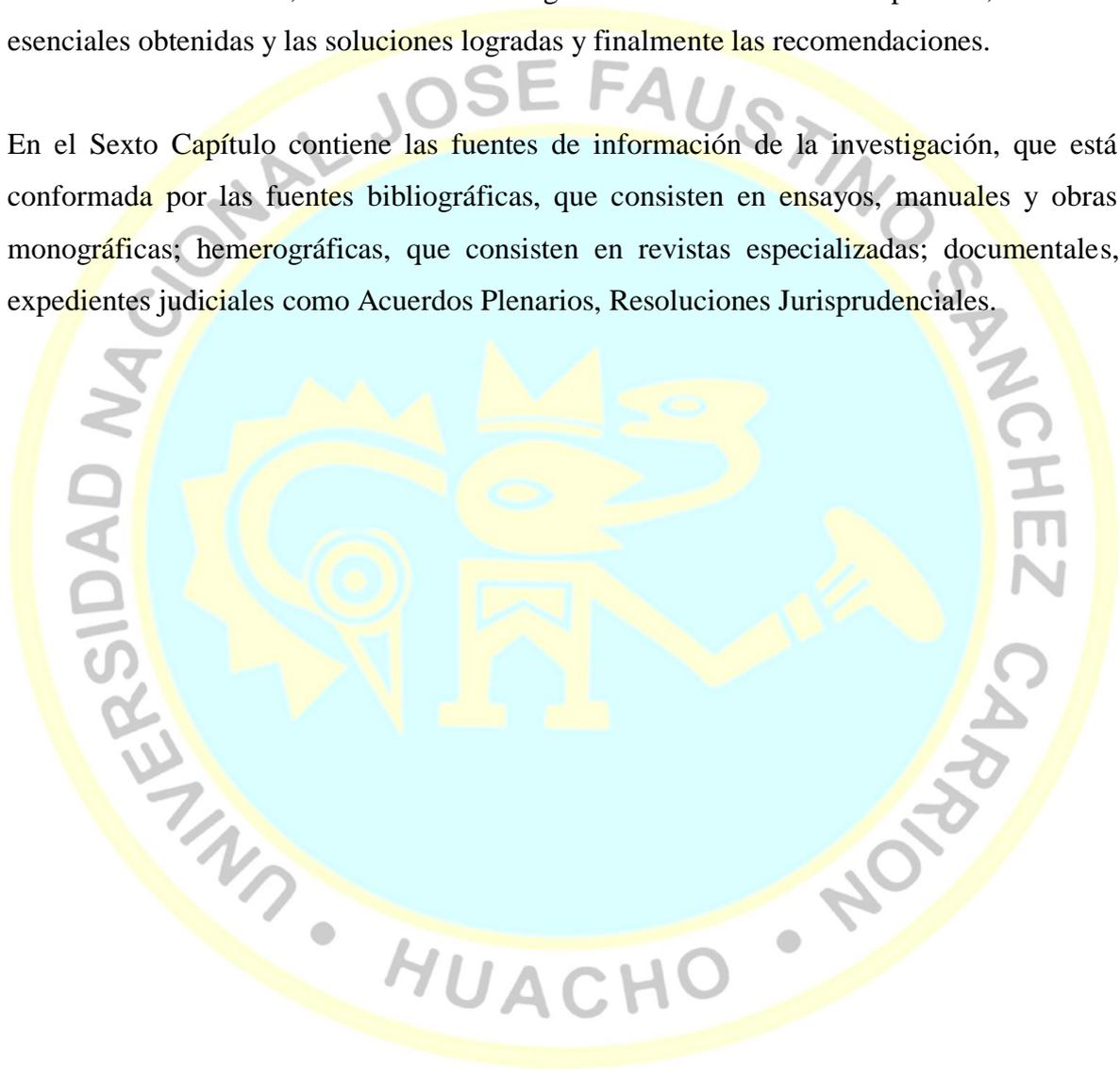
En el Segundo Capítulo se desarrolla el Marco Teórico en el que se establece los antecedentes de la investigación, esto es, las investigaciones previas que apoyan y avalan la propuesta de trabajo; las bases teóricas, en la que se hace uso de la literatura jurídica, la base legal, en la que se hace un estudio de la legislación nacional, las sentencias casatorias diversas sobre la posesión en el Perú y propiedad.

En el Tercer Capítulo se tiene la Metodología empleada, así como los diseños científicos utilizados; población y muestra, siendo la muestra: Jueces, Asistentes judiciales, Abogados, usuarios. Así como los documentos, conformados por procesos de desalojo en las que se opuso títulos de propiedad a otros que tenían la titularidad de poseedor; se ha realizado la operacionalización de variables e indicadores; técnicas e instrumentos de recolección de datos; y, técnicas para el procesamiento de información.

Respecto al Cuarto Capítulo de la investigación se tiene los Resultados obtenidos de las encuestas, producto de las respuestas que dieron según la muestra de estudio, en el que se aprecia el real conocimiento e inquietudes de la muestra encuestada.

En el Quinto Capítulo se ubica la discusión, tópico en el que se analiza y contrasta la hipótesis con la información recabada y los resultados obtenidos; formulando las conclusiones arribadas, en donde se consignan los resultados de las pruebas, las ideas esenciales obtenidas y las soluciones logradas y finalmente las recomendaciones.

En el Sexto Capítulo contiene las fuentes de información de la investigación, que está conformada por las fuentes bibliográficas, que consisten en ensayos, manuales y obras monográficas; hemerográficas, que consisten en revistas especializadas; documentales, expedientes judiciales como Acuerdos Plenarios, Resoluciones Jurisprudenciales.



CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la realidad problemática

Uno de los temas recurrentes tratados por los juristas peruanos ha sido las sentencias, algunas muy polémicas, respecto a los derechos reales y específicamente al derecho de propiedad y a la posesión que desde antaño, son considerados derechos fundamentales, humanos y que constituyen pilares y motores de la actividad humana, por lo que es materia de esta investigación los títulos de propiedad y su validez en los procesos de desalojo, teniendo en consideración los últimos plenos casatorios y casaciones jurisprudenciales sobre los títulos de propiedad y su imposición en una litis.

Definitivamente en un proceso de desalojo no se discute el mejor derecho de propiedad, (IV PLENO CASATORIO) por cuanto esto corresponde a otro proceso y en otra vía; sin embargo, en un proceso de desalojo definitivamente las partes tienen que ofrecer medios probatorios que acrediten su derecho a la posesión y en este ámbito, definitivamente cuando corresponda, (no en todos los casos) el Aquo para su pronunciamiento debe confrontar los títulos de propiedad, si es que las partes los ofrecen.

En ese entender, en la reciente Casación 4538-2015-Lima se resolvió la demanda de desalojo pidiéndose la restitución del predio, para lo cual que, duda cabe se tuvo que confrontar títulos siendo lo relevante que en una copropiedad cualquiera de los que la conforman, pueden iniciar una acción de desalojo, no existe una *imposibilidad jurídica de la pretensión, en virtud de lo dispuesto en el artículo 979° del Código Civil que faculta a cualquiera de los copropietarios a plantear “acciones de desahucio”* (léase, desalojo) en beneficio del bien común.

Entonces, corresponde afirmar que si en proceso de desalojo se demuestra que ambas partes procesales cuentan con un título que justifica su posesión, entonces se imposibilita que sea desalojada la parte demandada, por lo que, si se presentan dos títulos de propiedad sobre un mismo bien, si bien es cierto, no se puede discutir sobre su validez

para acreditar el mejor derecho a la propiedad, en un proceso de desalojo, toda vez que excedería el ámbito de controversia del desalojo; sin embargo se puede confrontar los títulos ofrecidos por ambas partes.

En ese orden de entendimiento, es cierto que el desalojo no debe convertirse en un proceso de reivindicación o en uno de mejor derecho de propiedad, sin embargo, ello no significa que el Juzgador esté exonerado de analizar el título del demandado, porque de lo contrario no se podría establecer si cuenta o no con un “derecho a poseer”, algo que, de acuerdo con la Corte, sí es lo que se busca determinar en un desalojo.

Entonces del análisis del tema de título del demandado no puede ser obviado dentro del desalojo, y si dicho título es uno mediante el cual (por ejemplo) se le transfirió la propiedad, inevitablemente tal análisis nos llevará a determinar si el demandado tiene o no el derecho de propiedad sobre el bien, pues de ser afirmativa la respuesta indefectiblemente concluiremos que dicho poseedor cuenta con el “derecho a poseer”.

Ahora, no es demás tener en conocimiento sobre el IV Pleno Casatorio se concluyó que, si el título del demandado resulta “manifiestamente nulo”, ello debe ser tomado en cuenta por el juez para amparar el desalojo. Entonces, si el título que aparentemente le otorga a la parte demandada un derecho de propiedad sobre el bien ya fue desestimado en un proceso de reivindicación, ¿no podría considerarse —haciendo un símil con la nulidad manifiesta— que aquel resulta “manifiestamente” insuficiente para justificar la posesión y por ende inútil para impedir el desalojo.

Algo que es preocupante es las constantes contradicciones de la Corte Suprema, ya sea en sus sentencias casatorias y sus plenos casatorios, así en la Sentencia N° 2156-2014, en el que ya quedó resuelto es “ineficaz” para impedir un desalojo, con lo cual dicho título no le servirá a para impedir el desalojo. Sin embargo, de acuerdo con la Sentencia 4538-2015 como dicho análisis va encaminado a determinar cuál de las partes tiene realmente el derecho de propiedad, el mismo no podría ser realizado dentro del desalojo. Entonces, ¿en qué quedamos? Cuando el demandado presenta un título que presuntamente le otorga la propiedad, ¿debemos someterlo a análisis, al amparo de la Sentencia 2156-2014, o debemos inmediatamente desestimar la demanda y “patear” el caso para una acción reivindicatoria (posponiendo así la discusión indefinidamente) como sugiere la Sentencia N° 4538-2015?

Lamentablemente, la sentencia materia de análisis no sólo se contradice con otros fallos expedidos por la Corte Suprema, sino que incluso internamente resulta ambigua, pues niega la posibilidad de “confrontar” los títulos de las partes, pero a la vez le exige al Juzgador hacer un análisis que lo lleve a concluir si existe o no un “derecho a poseer” a favor del demandado. Con un fallo como éste lo único que se puede concluir es que el panorama de la posesión precaria es cada vez más incierto.

Entonces, si tenemos que en un proceso de desalojo, ambas partes ofrecen un título que les atribuye el derecho a la propiedad, por lo que al sostener que ambos tienen el mismo derecho y por inercia, a todos los demás atributos de dicho derecho, entonces corresponde al Juez, confrontar ambos títulos, siendo ello así, y conforme al pronunciamiento de la Corte Suprema, en anteriores casaciones, en un proceso de desalojo, los jueces tienen que advertir si alguno de los medios probatorios ofrecidos por las partes son legales y legítimos, de tal suerte que en caso que alguno de ellos esté viciado con nulidad manifiesta, o en su caso el título de propiedad que ofrece una de las partes esté vencido o caduco, definitivamente el juez debe pronunciarse sobre ese extremo, entonces la pregunta nace sola y la respuesta también; ¿En un proceso de desalojo, el juez debe revisar y confrontar los títulos de propiedad que se ofrecen? la respuesta es concluyente y afirmativa.

En consecuencia, la Corte Suprema debe uniformizar criterios a fin de que, en lo sucesivo, los operadores de justicia de los juzgados de primera y segunda instancia, en los casos de desalojo resuelvan las litis conforme a la naturaleza de la misma esta es que se discuta quien tiene los atributos de posesión para resolver en derecho y justicia.

1.2 Formulación del problema

De lo expuesto considero pertinente el planteamiento de las siguientes preguntas que se pretenderán resolver en esta investigación:

1.2.1 Problema general

¿En qué medida es oponible el título de propiedad en el proceso de desalojo en la corte superior de Huaura -año 2017?

1.2.2 Problemas específicos

¿En qué medida el título de propiedad inscrito en los Registros Públicos que acredita a la demandante como titular registral del bien inmueble no puede imponerse sobre otro título posesorio presentado por el demandado en el proceso de desalojo?

¿Cómo en un proceso de desalojo, no puede discutirse el mejor derecho de propiedad; ¿sin embargo, si es posible confrontar los títulos de propiedad?

1.3 Objetivos de la investigación

1.3.1 Objetivo general

Determinar si es oponible el título de propiedad en el proceso de desalojo en la Corte Superior de Huaura -año 2017.

1.3.2 Objetivos específicos

Determinar si el título de propiedad inscrito en los Registros Públicos que acredita a la demandante como titular registral del bien inmueble no puede imponerse sobre otro título posesorio presentado por el demandado en el proceso de desalojo.

Determinar si en un proceso de desalojo, no puede discutirse el mejor derecho de propiedad; ¿sin embargo, si es posible confrontar los títulos de propiedad.

1.4 Justificación de la investigación

Esta investigación se justifica porque tiene relevancia teórica, social y práctica, toda vez que existe la dicotomía, entre la validez del título de la propiedad en el proceso de desalojo y su no discusión en este proceso. El Estado debe brindar los instrumentos y herramientas para brindarle una seguridad jurídica al verdadero propietario, pero tampoco se puede desalojar a quien ostenta un título que le acredita posesión en sus diferentes modalidades.

Actualmente son muchos peruanos los perjudicados con la vulneración de su derecho a la propiedad reconocido en la Constitución Política del Estado, así tenemos que el Art. 16° precisa que toda persona tiene derecho “16. A la propiedad.”, el artículo 70° de la misma norma acotada prevé que: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo

garantiza”, sin embargo, muchas veces este derecho a la propiedad queda relegado a un segundo plano cuando hay un derecho a la posesión, donde no se discute el derecho de propiedad, sino el título que te acredita como titular del derecho de poseer.

La presente investigación es un tema de actualidad y de relevancia, por cuanto el derecho de propiedad, es un derecho de mucha relevancia, debido a que el tráfico comercial de propiedades es una actividad cotidiana de igual manera, los contratos de arrendamiento, constituyen otra de las actividades inherentes al quehacer comercial y dentro de esta actividad se presentan una serie de situaciones anómalas; sin embargo en recientes plenos jurisdiccionales se habla de la imposición de la propiedad sobre otros derechos como los de garantía personal.

De otro lado, la presente investigación se justifica en la medida que se utilizó procedimientos, técnicas, estrategias de investigación que conocemos y nos permitió la búsqueda de recolección de datos de sistematización y la utilización de instrumentos estadísticos para probar las hipótesis.

La utilización de esta metodología nos permite por un lado dar a conocer la confiabilidad de los instrumentos utilizados y así mismo serviría como modelo para otros trabajos de investigación referidos a similar temática.

1.5 Delimitaciones del estudio

1.5.1. Delimitación espacial

Esta investigación se realizará en el Distrito judicial de Huaura, que comprende varios juzgados civiles, por lo tanto, su alcance es local.

1.5.2. Delimitación temporal

Para esta investigación se utilizará información que corresponde a Distrito Judicial de Huaura, que corresponde al periodo comprendido entre los años 2017.

1.6 Viabilidad del estudio

Para el desarrollo de la presente investigación se cuenta con la capacidad logística (información suministrada por el Distrito judicial de Huaura), de igual manera se cuenta con

los recursos humanos correspondientes toda vez que contamos con el apoyo de Jueces de la Corte y personal competente.

Ahora sobre el recurso financiero, siendo que la información para la realización de la presente investigación provendrá de los recursos propios.

Finalmente, sobre la literatura para la investigación, si bien es cierto no es abundante como de otros tópicos, sin embargo, hay tratadistas de la doctrina internacional y nacional, también jurisprudencia nacional como tesis que tratan sobre la propiedad y el desalojo, de allí la factibilidad de la investigación.



CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

II. Marco teórico

2.1 Antecedentes de la investigación

2.1.1 Investigaciones internacionales

Para (Gomez, 2008) en sus conclusiones refiere que:

A partir de la investigación realizada, se ha podido observar que la necesidad que tienen los seres humanos de vivienda, es a nivel mundial y que no todos tienen los medios económicos para obtenerla en propiedad por lo que optan al arrendamiento, cuyo incumplimiento da lugar al juicio sumario. Guatemala, así como los países investigados, tienen alguna similitud en cuanto a la aplicación del juicio sumario, los órganos jurisdiccionales del ramo civil lo utilizan como herramienta para la solución de controversias derivadas del incumplimiento de un contrato de arrendamiento, aunque en algunos países se utilizan otros mecanismos alternos, pero igual de efectivos que tienden a solucionar los derechos de las partes (pág. 113).

Para (Azofeifa & Bolaños, 2016) en sus conclusiones refiere que:

A diferencia de lo establecido en el artículo 1 de la LMA, en el NCPC se amplía el conocimiento de los procesos al desahucio de arrendamientos de cualquier naturaleza, que anteriormente se encontraba limitado a una relación de arrendamiento civil o comercial; generándose una secuela de mayor tramitación de desalojos por este tipo de proceso, agilizando estos trámites, lo cual es un gran avance y se encuentra acorde con el principio de concentración. Asimismo, este nuevo Código establece un requisito adicional que no mencionaba la LMA: debe constar documentalmente el contrato, o bien prueba documental sobre esta condición a fin de evitar producir un debate sobre esta circunstancia. En relación con lo indicado en el artículo 110.1.2. del NCPC referente al respaldo documental que deben de ostentar los arrendamientos para poder optar por la vía del desahucio monitorio, se debe de esperar a la interpretación realizada por la norma, pues puede concebirse la palabra “documental” en una forma estricta o amplia, según convenga a la parte, y esto podría significar una traba para incoar estos procesos (págs. 150 - 151).

Para (Calle, 2014) en sus conclusiones refiere que:

La normativa jurídica que regulariza el desahucio por transferencia de dominio, no exige al desahuciante que justifique la calidad de inquilino del notificado, permitiendo que se desahucie a quienes son arrendatarios y a quienes no lo son. La falencia de la Ley de Inquilinato, respecto de la institución jurídica investigada, permite que se desahucie y desaloje a poseionarios y propietarios de inmuebles, valiéndose de instrumentos públicos que contienen contratos de transferencias de dominio simulados. Un grupo de considerable de profesionales del derecho desconoce que el desahucio objeto de estudio, vulnera el derecho al debido proceso del notificado (pág. 99)

Para (Lario & Rebeca, 2002) en sus conclusiones refiere que:

La unificación de criterios en cualquier materia, y especialmente en ésta por la función social que cumple al proveer de vivienda o edificios para trabajar a personas que no posean los medios económicos suficientes para tener uno propio, es vital para no crear indefensión e inseguridad en los que acuden a los tribunales de justicia a resolver sus controversias, inclusive permitiría la celeridad de los procesos y la descongelación de los juzgados, ya que sería más rápido resolver cuando se tiene claro el sentido que tiene la norma, y a los operadores del Derecho se les facilitaría la aplicación normativa a los casos concretos (pág. 219)

2.1.2 Investigaciones nacionales

Para (Chavez, 2008) en sus conclusiones refiere que:

Los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en los juzgados de paz letrado de Lima Cercado demoran por las razones siguientes: 1) De orden normativo, porque el Código Procesal Civil se ha convertido en una traba para que los jueces puedan resolver los procesos, pues impone una tramitación demasiado formal y cuyo incumplimiento produce la nulidad, obligando que se tramite nuevamente, lo que debió resolverse rápidamente. Esta hipótesis se ha acreditado con el estudio de las normas de dicha norma procesal, en las que encontramos los casos siguientes: a) La obligación de la notificación de todas las resoluciones judiciales a través de la cedula de notificación, recurriendo a la intervención de muchas personas y etapas para su realización. No obstante que se debería utilizar el correo electrónico para notificar resoluciones que no sean el traslado de la demanda, o de reconvencción, citación para absolver posiciones y la sentencia, a) La obligatoriedad de la audiencia para la validez del proceso, que impide una tramitación más rápida. La sola existencia de un procedimiento formal garantiza, pero, del derecho del arrendatario como poseedor, es un factor negativo

para que el contrato de arriendos sea un instrumento importante de la economía y del ejercicio de los derechos del propietario. V.G. c) Que desalojo por vencimiento de contrato se tramite como proceso de conocimiento sumarísimo, cuando debería ser tramitado por el proceso ejecutivo, para cuyo efecto el contrato de arriendos vencido debe servir como título ejecutivo, siempre que cuente con firmas legalizadas por notario, para los efectos de la fecha cierta. d) Como alternativa a lo señalado, se propone que se dicte una norma especial que autorice la tramitación del desalojo de manera expeditiva que saliendo del marco del C.P.C permita que el arrendador recupere su predio en un plazo que, no exceda de quince días, para ello se debe tener en cuenta las normas del derecho comparado como el del derecho italiano que hemos recogido y es anexo del presente trabajo (págs. 113 - 114)

Para (Lama, 2011) en sus conclusiones refiere que:

Con relación a la regulación normativa de la posesión, así como de la posesión ilegítima y la precaria, se aprecia un defecto que es necesario corregir a efecto de evitar complicaciones jurisprudenciales. Tales modificaciones legislativas deben incluir en su texto, las siguientes ideas: a.- La posesión es la potestad o señorío fáctico que, con interés propio, ejerce una persona sobre un bien para su aprovechamiento económico y la satisfacción de sus necesidades; aun cuando reconozca en otro la propiedad, el poseedor de un bien es aquel que, en los hechos, se conduce como propietario, usando o disfrutando el bien. b.- La posesión, cualquiera que ésta fuera, no puede ser privada o perturbada al poseedor por acto de particulares; corresponde al órgano jurisdiccional declarar el derecho posesorio a quien corresponda. c.- La posesión será legítima cuando se ejerce con arreglo a derecho, en virtud de un título válido. d.- La posesión será ilegítima cuando se ejerza con título inválido o sin título alguno. Ésta será de buena fe cuando el poseedor, por cualquier causa, crea en la legitimidad de su título. Será de mala fe cuando conozca de la ilegitimidad de su título, carezca de título o éste sea manifiestamente ilegítimo. e.- La posesión precaria es la que se ejerce con título manifiestamente ilegítimo o inválido, o sin título alguno, sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía feneció. f.- El poseedor precario, en tanto ejerce una *posesión de mala fe*, está obligado a rembolsar los frutos percibidos y los que se dejaron de percibir. Es también responsable de los daños y perjuicios ocasionados por la pérdida o deterioro del bien.

Para (Cerron, 2014) en sus conclusiones refiere que:

Del análisis del expediente, se deslinda la importancia de la correlación existente entre la interpretación de norma y la prueba; toda vez que en todos los procesos es sumamente

importante la debida valoración de los medios probatorios presentados por ambas partes, porque es como el juzgador sustentará su fallo además de la interpretación que realice a la norma de la materia. De todo lo glosado resulta necesario indicar cuando procede el desalojo por precariedad, y según MONTROYA ANGUERRY se da en los siguientes casos: 1) cuando el demandado fue poseedor y su título feneció. 2) cuando el demandado es un poseedor (se cree ejerciente del derecho real de posesión) pero no tiene título. 3) el demandado es un ocupante que no tiene título alguno y 4) el demandado es un ocupante sin título y sin pagar renta (pág. 20).

Para (Castillo, 2015) en sus conclusiones refiere que:

En la relación jurídica que proviene del contrato de arrendamiento a plazo determinado en aplicación del artículo 1700 del CC, no deviene en precario el arrendatario, ya que el artículo 1699, menciona que no es necesario cursar aviso previo de ninguna de las partes al finalizar el plazo, el arrendador debe demandar por la causal de vencimiento de contrato para recuperar el bien mediante el desalojo, ya que las distintas interpretaciones no hacen más que generar confusión. En el arrendamiento al vencimiento del plazo y el requerimiento del bien por parte del arrendador, esto no lo convierte en precario al arrendatario ya que el título no feneció, quedan pendientes obligaciones de liquidación, la posesión deviene en ilegítima y está sujeto resarcimiento económico. Concluimos que el artículo 911 del código civil no debe ser de aplicación al arrendamiento vencido el plazo y hecho el requerimiento, debido a que quedan los efectos de la relación jurídica, el poseedor deviene en ilegítimo además no se cumple las causales de precariedad que prescribe dicho artículo que la posesión se ejerce sin título o con título fenecido dicho artículo no especifica cuando un título feneció. Concluimos que el precario debe ser el que posee el bien por liberalidad y tolerancia del concedente y sin vínculo jurídico alguno. La posesión precaria no es la posesión ilegítima debido a que ambas son distintas en su conceptualización, además la posesión ilegítima tiende a clasificarse y está sujeta a resarcimiento económico por los daños causados (págs. 71-72).

Para (Amaya, 2016) en sus conclusiones refiere que:

De forma general, podemos concluir que el cuarto pleno casatorio civil, ha desnaturalizado la figura del desalojo que es una acción posesoria, puesto que, con los supuestos de ocupación precaria, dentro del proceso de desalojo se verán figuras como la reivindicación, prescripción adquisitiva, nulidad de acto jurídico, entre otras. Extendiéndose tanto el proceso del desalojo, nos preguntamos, si va a tener utilidad, porque los procesos de desalojo serían extensos como si estuviera tramitando en la vía de conocimiento, perdiendo la naturaleza del

desalojo. De forma específica, nuestro de tema de investigación, concluimos que el Cuarto Pleno señalando como precedente judicial que el vencimiento del contrato de arrendamiento es un supuesto de ocupación precaria, siempre que el arrendador haya solicitado su devolución, ha ocasionado que los procesos de desalojo que eran tramitados en juzgado de paz letrado ahora incrementa la carga de los juzgados civiles, que incrementa la carga de la corte suprema porque todos tendrían la posibilidad de interponer recurso de casación (págs. 177-178).

2.2 Bases teóricas

2.2.1. La posesión

Según el autor (More, 2015) existen dos vertientes:

La primera de ellas apareció en escena con la publicación, en 1803, de la obra *tratado de la posesión*, escrito por Friedrich Carl Von Savigny; en ella el jurista alemán volcó su tesis sobre la posesión, al que se le ha conocido como la “teoría subjetiva de la posesión”, en razón del elemento subjetivo que permite la diferenciación con la tenencia; se trata del *animus* cualificado que debe portar quien tiene el bien para ser considerado poseedor; este debe ser el resultado de considerarse; a este elemento se le denominó *animus domini*. La otra segunda vertiente fue sostenida por el alemán, Rudolf Von Ihering, que en sus obras: *La voluntad en la posesión, con la crítica del método jurídico reinante, y teoría de la posesión-fundamento de la protección posesoria*, entre otras, expuso su franca discrepancia con la, entonces, teoría dominante, y sostuvo que para ser poseedor no se requiere de *animus* que exige la tesis de Savigny; considero que el elemento central para calificar a una persona como poseedor es que tenga el bien en su poder *corpus*, entendido como el vínculo de la persona y el bien, con independencia de considerarse a sí mismo como dueño, pero con la intención y voluntad de mantener tal situación; considero que solo se requiere de *animus tenendi*, sin establecer sustancial diferencia con la del tenedor, salvo que la ley la establezca; es decir, en esta idea, quien tiene un bien en su

poder es poseedor y será tenedor cuando la ley lo señale. A esta teoría se ha conocido como la “teoría objetiva de la posesión” (p.110-111).

Así la influencia de la tesis posesoria de Savigny, estuvo presente en el primer Código Civil peruano de 1852, por otro lado, la influencia de la tesis posesoria de Ihering estuvo presente en el Código Civil de 1936, así como en el actual Código Civil de 1984, ambas abandonaron la tesis del *animus* de Savigny y se afiliaron a la teoría objetiva de la posesión. En nuestro país, como es evidente, la defensa posesoria regulada por el derecho civil proyecta un espectro mayor de protección que la existente en otras realidades jurídicas; existen mucho mayor número de personas bajo el ámbito de tutela posesoria. Ello resulta positivo, atendiendo a la función social de la posesión. Conforme a lo indicado, la posesión en el Perú permite al poseedor el goce de los bienes; el uso o el disfrute de ellos, permite su aprovechamiento económico; en el lenguaje católico, la posesión se encuadra dentro de los alcances del principio conocido como el destino universal de los bienes.

Para (Gonzales, 2010) la posesión per se importa:

La relación de hecho que le permite a un sujeto controlar el bien y excluirlo del poder de terceros (Art.896). En este ámbito no se necesita que la posesión venga acompañada por ningún derecho o título solemne que la justifique causalmente. Así la posesión, como exclusivo poder de hecho (o control autónomo) que tienen el sujeto sobre un bien, no requiere contar con algún derecho que lo sustente, pero ello no impide que produzca importantes consecuencias jurídicas. Por tanto, es erróneo tipificar la posesión como un derecho (págs. 134-135)

A. Clases de posesión

Según el cuarto pleno Casatorio civil - Casación N° 2195-2011-Ucayali, la posesión puede ser mediata o inmediata; legítima o ilegítima, esta última se sub clasifica de buena o mala fe y finalmente la posesión precaria:

a.1. Posesión mediata e inmediata

El artículo 905° del código civil regula lo concerniente a la posesión mediata e inmediata, señalando que es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título, mientras que le corresponde la posesión mediata a quien confirió el título. Conforme expresa

Hernández Gil, la posesión inmediata es la que se ostenta o tiene a través de otra posesión correspondiente a persona distinta con la que el poseedor mediato mantiene relación de donde surge la dualidad (o pluralidad) posesoria, por lo que el poseedor mediato “ostenta” o “tiene” y no “ejerce”, porque en la posesión mediata predomina la nota de la atribución o el reconocimiento antes que la del “ejercicio” propiamente dicho. El poseedor mediato no posee por sí solo, requiere el concurso (no para compartir, sino para superponerse) de un mediador posesorio, que es el poseedor inmediato. Hay una yuxtaposición vertical y hasta, en cierto sentido, jerarquía de posesiones. Aunque el poseedor inmediato tiene unos poderes directos sobre la cosa (de ahí que sea inmediato), su posición jurídica dentro de la mediación posesoria, viene determinada por otro u otros poseedores (mediatos). Lo que específicamente se configura como posesión inmediata no puede darse por sí sola, fuera de la mediación; cuando falta esta, la inmediatividad no es un grado de la posesión, sino simplemente la única forma de poseer. Si para que haya un poseedor inmediato se requiere de un mediato, también el poseedor mediato requiere del inmediato, no siendo concebible una posesión como mediata sin otra inmediata (p.18).

a.2. Posesión legítima e ilegítima

De lo regulado por los artículos 906° a 910° del Código Civil, emerge que la posesión es legítima cuando existe correspondencia entre el poder ejercido y el derecho alegado, será ilegítima cuando deja de existir esa correspondencia. Se ha llegado a sostener que la posesión es legítima cuando el ejercicio de dicho derecho sea de acuerdo a las disposiciones del ordenamiento civil, en tanto que será ilegítima cuando se tenga sin título o por un título nulo o que ha sido adquirido por modo suficiente para adquirir los derechos reales, o cuando se adquiere del que no tenía derecho a poseer la cosa o no lo tenía para transmitirla. Es posesión legítima en cuanto no se declare la nulidad del título que la produce si se ha adquirido el bien de quien no es su dueño.

Para (Gonzales, 2015) la posesión ilegítima se sub-clasifica en posesión de buena fe y de mala fe. Si el poseedor ilegítimo confía (equivocadamente) en que tiene derecho para conservar la posesión, su actuación será de “buena fe”. Por ejemplo: el adquirente de un bien que no advierte en principio la nulidad de su título. En cambio, puede ocurrir que el poseedor ilegítimo

conozca la carencia de todo derecho para conservar la posesión,
por lo cual esta será de “mala fe” (págs. 165-166)

Por tanto, existe buena fe “cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título” (art.906). De esta aproximación legal es posible obtener las siguientes conclusiones preliminares: a) la buena fe requiere que el poseedor crea en su legitimidad, b) La buena fe requiere que el poseedor tenga un título en el que funde esa creencia, c) La buena fe implica que el poseedor actúa por ignorancia, o por error de hecho o de derecho.

a.3. Posesión precaria

(Gonzales, 2015) En primer lugar se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer dentro de lo cual, desde luego, se engloba al servidor de la posesión, a quien el poseedor real le encarga el cuidado de un bien, esto es por un acto de mera liberalidad y con carácter gratuito, y que si no atiende el requerimiento del titular para la devolución del bien devendrá en precario, es decir, en este primer caso, no necesariamente se requiere de la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado, lo que no excluye también el caso aquel en que el uso del bien haya sido cedido a título gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta. El segundo supuesto que contempla la norma es que el título de posesión que ostenta el demandado haya fenecido, sin precisar los motivos de tal fenecimiento, por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se puede deber a diversas causas, tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas; entendiéndose que el acto o el hecho existente, en el demandado venía sustentando su posesión, al momento de la interposición de la demanda, ha variado, debido a un acto que puede o no depender de la voluntad de las partes, variación que deja de justificar la posesión del demandado y, por ende, corresponde otorgársela al demandante, por haber acreditado su derecho a tal disfrute (págs. 23-24).

Para (Gonzales, 2010) la posesión precaria implica los siguientes principios:

Se identifica la precariedad como un tipo o sub-clase de la posesión ilegítima. En ese sentido, la jurisprudencia se aleja de la tesis de Avendaño, según la cual toda (o casi toda) posesión ilegítima es a su vez precaria. Por otro lado, no hay precariedad

cuando el poseedor tiene algún título, sin importar la validez o eficacia o este. Se trate de un criterio exclusivamente formal, y por el cual un título nulo o ineficaz (pero que tenga, por lo menos, la apariencia de un título) podrá convertir al poseedor en ilegítimo (art.906 C.C), pero no en precario. En consecuencia, el art. 911 C.C. se interpreta en forma literal, considerando como precario al poseedor sin título o con título fenecido, por lo que la interpretación romanista ha quedado olvidada. En tal sentido, dentro de la concepción actual de nuestra jurisprudencia, es “poseedor precario”, entre otras muchas hipótesis, el usurpador (“no tiene título), así como el precario en sentido técnico, esto es, quien recibió el bien por licencia o gracia del propietario, sin pagar renta, pero obligado a devolver el bien ante el primer requerimiento (págs. 174-175)

B. Pérdida de la posesión

Para (Gonzales, 2010) ocurre la pérdida cuando:

En el mismo momento que se pierde el poder de hecho sobre el bien (elemento objetivo de la relación posesoria) El que tiene una injerencia “potencial” (clásico ejemplo del viajero) pierde la posesión cuando un tercero aprehende materialmente el bien, ya que este comportamiento ajeno conlleva la imposibilidad del poseedor primigenio de interferir sobre dicho bien. En cualquiera de los casos es necesaria la pérdida del poder de hecho. Más dudas genera la hipótesis en que se pierde la voluntariedad de seguir poseyendo, específicamente cuando se renuncia a la posesión, aun cuando se conserva el poder fáctico o de control sobre el bien. Aquí se aprecia una conducta incoherente del sujeto, pues mientras retiene el poder de hecho, por otro lado, renuncia

voluntariamente a dicho poder. Tal vez la mejor solución será considerar disociar las consecuencias de acuerdo al interés de los terceros y del tráfico en general. Por ejemplo: si un tercero despoja al poseedor renunciante, éste no podrá ejercer los remedios de tutela de la posesión, pues luego de realizar una declaración en determinado sentido no puede luego de contra sus propios actos. Por otro lado, si un tercero desea ejecutar los bienes en control del poseedor, en virtud a la presunción propietaria que juega a favor de la posesión, entonces el tercero no podrá ser afectado por el acto de renuncia, pues este se encuentra en contradicción con la conducta de mantener el poder de hecho. En consecuencia, y tras el análisis propuesto, debemos colegir que en los casos de falta de voluntariedad para poseedor-por renuncia del poseedor-, sin que este se hubiese desprendido del poder de hecho, entonces los terceros NO SERAN AFECTADOS, y más bien podrán prevalerse de la renuncia cuando éste les favorable (pág. 197)

b.1. Pérdida voluntaria e involuntaria

Para (Gonzales, 2010) ocurre la pérdida cuando:

Deben distinguirse los supuestos de la **pérdida voluntaria** de los de **pérdida involuntaria** de la posesión. La pérdida voluntaria puede realizarse por actos bilateral, esto es, a través de la tradición (modo adquisitivo de la posesión para el quien recibe, pero al mismo tiempo causa de pérdida de la posesión para el que entrega), o mediante acto unilateral, también llamado

“abandonado” o “derelicción” si es que o se opone a la voluntad de un poseedor actual; o “despojo” en caso contrario.

La pérdida involuntaria de la posesión se produce cuando el bien queda fuera del ámbito de poder fáctico del poseedor sin existir un acto querido por este. Aquí se incluyen los bienes extraviados, los animales escapados, los bienes robados, los bienes entregados por incapaces naturales, etc. De por sí el extravío asigna a los bienes un estatuto protectorio: el hallador del bien deberá comunicarlo a la autoridad competente, y si no lo hace su posesión será ilegítima (art.932° c.c). La irreversibilidad de la pérdida según un juicio social probabilístico, determina la pérdida de la posesión y la disociación entre la propiedad y la posesión. Existen dudas respecto a la situación jurídica presentada durante el periodo que va desde el extravío del bien hasta que un tercero lo encuentre y ocupe. ¿Qué ocurre en el ínterin? Por ejemplo: si una joya cae de los bolsillos del poseedor, la pregunta inmediata es si la posesión se pierde en el instante de la caída o ellos solo operan cuando un tercero toma control del bien. Ninguno de los dos extremos es razonable: El primero significaría el “poder de hecho” como un mero contacto físico con el bien; mientras el segundo implicaría entender “poder de hecho” en una forma tan espiritualizada que llega a perder su verdadero contenido; así pues, el poseedor que perdió un bien hace dos años, y cuyo paradero desconoce, seguiría siendo poseedor por el solo hecho de que ningún tercero hayo el objeto.

Piénsese en las cosas perdidas en el mar o en una zona de difícil acceso, ¿seguirían en poder que las perdió? Indudablemente una solución de este tipo sería intolerable ficción. Por ello la mejor solución pasa por descartar los extremos y entender que el extravío del bien conlleva la pérdida de la posesión cuando no exista una posibilidad razonable de que el poseedor pueda encontrar el objeto. ¿Existe alguna base normativa para esta solución? En nuestra opinión, ese precepto es el art. 904 c.c, por el cual se establece que los impedimentos pasajeros en el control del bien no conlleva la pérdida de su posesión. Por tanto, el momento inicial del extravío no significa la pérdida inmediata de la relación posesoria, pero una vez transcurrido un tiempo que implique una posibilidad- según un juicio social probabilístico de no encontrar el objeto entonces queda consumada la pérdida de la posesión (pág. 199).

La distinción entre “pérdida voluntaria” o pérdida involuntaria de la posesión no es meramente académica; por el contrario, tiene importantes efectos prácticos. En primer lugar, la pérdida involuntaria de la posesión (bienes robados, perdidos, etc.) impide que se verifique la transmisión de la propiedad a “non dominio”, prevista en el art.948° c.c. En segundo lugar, los bienes extraviados (pérdida involuntaria de la posesión) obligan a que el hallador los ponga a disposición de la autoridad (art.932.c.c) (Gonzales, 2015).

C. Regulación en nuestro Código Civil

Para (Gonzales, 2010) ocurre la pérdida cuando:

El Código Civil habla impropiaamente de la “extinción de la posesión” (art.922 c.c), pudiendo prestarse a que esta norma se interprete en el sentido que la posesión es un derecho susceptible

de extinguirse por determinadas causales. En tal sentido, hubiera resultado preferible utilizar la frase “perdida de la posesión”, en cuanto la referencia alude a un hecho que se juzga de acuerdo a valoraciones puramente fácticas. Por ejemplo: es impropio decir que el ladrón “extinguió” la posesión del agraviado mediante su acto ilícito; allí simplemente existe una cuestión actual que conlleva la pérdida de la posesión. Al margen del problema terminológico antes descrito, el art. 922° c.c menciona los siguientes eventos productores de la pérdida de la posesión: a) La tradición esto es, el acto voluntario (bilateral) de dejación del causante y transmisión al causahabiente del poder de hecho sobre el bien. b) el abandono, esto es, el acto voluntario (unilateral) de abdicación del poder de hecho y del “animus” posesorio. c) La ejecución de resolución judicial. d) La destrucción total o “perdida” del bien. La desordenada fórmula utilizada por el legislador de 1984 hace extrañar el art.848° del código de 1936, por el cual la posesión se pierde por el abandono del bien o cuando se pierde el ejercicio de hecho. Con mayor precisión técnica podría decirse que la posesión se pierde cuando se produce renuncia del poseedor (falta de “animus possidendi”, pero con la salvedad expuesta líneas arriba) o cuando se pierde el poder de hecho (falta de “corpus”). Esta solución implica dar la razón una vez más, al genio jurídico romano, en cuanto la posesión se pierde simplemente “a falta de corpus o del animus cualquiera de ellos”. En todo caso, la las hipótesis de pérdida de

la posesión, NO CONTEMPLADAS en el art. 922° c.c. (por ejemplo: la renuncia, con la salvedad ya expresada) deberán producir el mismo efecto, pues a falta de previsión normativa deberá tomarse en cuenta la definición institucional de la relación posesoria (art. 896° c.c). Si una determinada situación no cumple los requisitos de la definición legal, entonces no es posesión, o mejor aún, esta habrá cesado. En tal sentido, el listado del artículo 922° c.c ha de considerarse meramente enunciativo (págs. 199-200).

2.2.2. DESALOJO

El proceso de desalojo

Para (Polanco, 2016) este proceso es conocido como proceso de desahucio y tiene por objeto:

La restitución de la posesión un inmueble; y es promovido por quien alega tener mejor derecho a la posesión sobre el mismo, en contra de un demandado al que se le requiere desocupe y entregue la posesión del bien, materia de litis. Este proceso, es aplicable al pedido de restitución de cualquier otro bien (mueble o inmueble), tal como lo indica el Art. 596 del Código Procesal Civil (CPC). En el ordenamiento Civil Peruano, se tramita en la vía sumarísima y se hace referencia a la restitución de un predio, que como se ha visto en el título anterior (supra 15.1), en virtud de lo decidido en el IV Pleno Casatorio Civil, restitución es una expresión amplia que incluye la solicitud de entrega. Esta decisión de la Corte Suprema, soluciona las dudas

de cuándo era aplicable el proceso de desalojo en el caso de los poseedores precarios; en efecto, el Art. 585 CPC, señala que "*La restitución de un predio se tramita*", razón por la cual algunos autores indicaron que no procedía en el caso del ocupante precario que había invadido un predio, pues si no le entregaron la posesión; no tenía nada que restituir; sin embargo, el Art. 586 de la norma procesal, señala que puede ser demandado, entre otros el ocupante precario (pág. 163)

a) Partes del proceso

Conforme lo ha señalado el Art. 586 del Código Procesal Civil (CPC), interpretado por la 4ta. Regla del IV Pleno Casatorio, puede ser demandante el propietario, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución o a la entrega de un predio.

Si puede pretender el desalojo quien se considera tener mejor derecho a la restitución, es errónea la Casación Nro. 1784-2012-Ica, cuando señala la existencia de dos condiciones copulativas para demandar un proceso de desalojo (por precario), indicando que "Octavo.- Que, el artículo 911 del Código Civil exige que se prueben dos condiciones copulativas: Primero.- Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende; y, Segundo.- Que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El "Título" a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que detenta, y no nace del solo estado o condición familiar del ocupante, como sería el ser hermano, padre, hijo, primo o cónyuge - entre otros - del actual propietario del bien, o del anterior, inclusive (...)".

Por ello para (Polanco, 2016):

Con relación al demandado, será considerado demandado, el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le sea exigible la restitución. Si existe un tercero ajeno a la relación establecida entre el demandante y la persona a quien le cedió la posesión, debe ser denunciado en el proceso (denuncia civil que formulará el demandado); si al momento de la notificación de la demanda y su admisorio, se apreciará su presencia, el notificador debe indicarle del proceso iniciado

sobre la posesión del bien, el derecho que tiene a ser parte y los efectos que le producirán la sentencia que se dicte. El tercero, si se apersona a proceso, será considerado litisconsorte facultativo del demandado, a partir de la audiencia única. Este tercero será separado de proceso si no cuenta con título posesorio que justifique su posesión (pág. 164)

En la Casación Nro. 26-2001-Lima, sobre una denuncia civil formulada para que un tercero se haga parte en un proceso de desalojo por ocupación precaria, que no está en posesión del inmueble materia de litis, se indicó, que no puede ser considerado como litisconsorte facultativo del demandado; sino que lo correcto era que se le considerara como una intervención coadyuvante: "(...) en el presente caso el denunciado civilmente no tiene la condición de poseedor del inmueble, por lo tanto tampoco tiene la condición de parte material en el proceso sobre desalojo; deviniendo por ello en improcedente la denuncia civil (. ..), conforme lo ha establecido la Sala de mérito en su sentencia de vista; en todo caso, la institución pertinente para que intervenga el tercero era la de intervención coadyuvante, a que se contrae el artículo noventa y siete del Código Adjetivo (...)."

Para (Polanco, 2016):

Conforme al Art. 588 del CPC, si el emplazado acredita no ser poseedor, sino tenedor por estar en relación de dependencia de otro, es decir que posee a nombre de otra persona cumpliendo las órdenes e instrucciones que le dieron, deberá señalarlo así en la contestación de la demanda, precisando el domicilio del poseedor, bajo apercibimiento de ser obligado al pago de los daños y perjuicios que su conducta omisiva ocasione. La notificación al poseedor mediato, seguirá el trámite de la denuncia civil, tal como lo regula el Art. 103 CPC, es decir que se le notifica con la demanda y se le otorga el plazo de ley para que la conteste. Una vez que se apersona a proceso el denominado poseedor, a diferencia lo que indica esta norma, en aplicación del Art. 105 del CPC, reemplaza al demandado quien queda fuera del proceso. Queda exceptuado de este último extremo, los casos en que quien demanda sea quien entregó la posesión al demandado. Si se advierte, en la audiencia, que el

poseedor citado carece de título posesorio, el juez declarará la extromisión del proceso (págs. 164-165)

b) Competencia

Es competente para el proceso de desalojo por precario, el Juez Especializado en lo civil y cuando la renta mensual del bien supere las 50 Unidades de Referencia Procesal. En los demás supuestos es competente el Juez de Paz Letrado. (Polanco, 2016)

c) Trámite

Se tramita por la vía del proceso sumarísimo, el desalojo de predios y la entrega de inmuebles e inmuebles diferentes a los predios, en cuanto corresponda. Es importante la **notificación** de la demanda y su admisorio en este proceso, por lo que además de la dirección domiciliaria que tenga el demandado, se debe notificar en el predio materia de la pretensión (siempre que sean distintas). Debe cuidarse que el notificador, ante la ausencia de numeración en el predio que lo identifique, está obligado a preguntar a los testigos sobre la posesión que tendría el demandado, en todo caso, redactará un acta sobre lo ocurrido". Respecto a la **limitación de medios probatorios del proceso**, es importante precisar que se debe tener en cuenta la naturaleza del proceso sumarísimo y que el Art. 591 del CPC, que en los casos de desalojo por falta de pago o vencimiento del plazo, sólo se admiten como medios probatorios los documentos, declaración de parte y pericia, según sea lo alegado.

d) El requerimiento de lanzamiento

El lanzamiento se ordena a pedido de parte, luego de seis días de notificada la resolución que declara consentida la sentencia o la que ordena cumplir lo ejecutoriado (Art. 592 del CPC).

e) El alcance del lanzamiento

Para (Polanco, 2016):

Una vez que la sentencia fundada que ordena la entrega del bien, sea consentida o ejecutoriada, el lanzamiento se ejecuta contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación. El lanzamiento se tendrá por efectuado, sólo cuando se hace entrega del bien al demandante en su integridad y totalmente desocupado. Si al momento de la diligencia de lanzamiento no estuviera presente el demandado y hubiera dejado bienes en el inmueble materia de diligencia, se elabora un acta y en ese acto el Juez

nombrará un órgano de auxilio judicial, a quien le entregará los bienes, instruyéndolo de sus obligaciones. Si dentro de los dos meses siguientes al lanzamiento se acredita que el vencido ha vuelto a ingresar al predio, el vencedor puede solicitar un nuevo lanzamiento, en el mismo proceso; caso contrario deberá iniciar un nuevo proceso de desalojo. Es importante acreditar que el demandado reingresó al predio. -*¡Pero, eso no es observado por los jueces! Siempre han evitado hacer un nuevo lanzamiento* - reclamó Pedro. -*¡Cómo que no! Yo sí lo respetaba. Lo que pasa es que en más de las veces justo el último día, denunciaban ello y sin prueba alguna.* - *¿Qué se debe presentar?-Una constatación policial o notarial, algo fácil* (págs. 167-168)

f) La sentencia con condena a futuro

El desalojo de un inmueble, puede ser demandado, inclusive, antes del vencimiento del plazo, pero el lanzamiento sólo se ejecuta seis días luego de vencido el plazo. La finalidad de este proceso, es darle herramientas al demandante que considera que su demandado no le entregará la posesión conforme se pactó; es por ello que si el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiera el bien a disposición del demandante, este último deberá pagar las costas y costos del proceso. (Polanco, 2016)

g) El pago de mejoras

Para (Polanco, 2016):

El poseedor que sea demandado a desalojar un bien, puede demandar el pago de mejoras, en el plazo de cinco días. Esta pretensión no es acumulable a la del proceso de desalojo. Como se sabe las mejoras pueden ser necesarias (impiden la destrucción o deterioro del bien), útiles (sin ser necesarias, aumentan el valor y la renta del bien) y/ o recreo (sirven para el ornato, lucimiento o mayor comodidad. Un poseedor, tiene derecho a que le paguen las mejoras necesarias y útiles y, a retirar, de ser posible, sin hacer daño, las de recreo. El valor que se pagará, por las mejoras, será el que tenga al momento de la entrega de la posesión. Si no se paga el valor de las mejoras acreditadas, el poseedor puede ejercer el derecho de retención, siempre y cuando no sea un

poseedor ilegítimo, tal como se establece en la Casación Nro. 2733-99-Huánuco, en la que se indica que es imposible que ejerza el derecho de retención, el poseedor ilegítimo. Es importante tener en cuenta el último párrafo del Art. 917 CC 1984, que establece el no pago de mejoras que se introduzcan en un bien, luego de la citación con la demanda, excepto las que sean necesarias (imprescindibles). ¿Procede el pago de mejoras en el caso de la posesión precaria o la posesión ilegítima? En la norma no se ha hecho distinción alguna para reclamar mejoras; pero la jurisprudencia de la Corte Suprema, niega el derecho a quienes tengan posesión ilegítima; Tampoco tendrían derecho al reembolso, los arrendatarios que hayan efectuado mejoras, necesarias, útiles y/ o recreo, no autorizados por el arrendador, ello derivado de la obligación que tienen los ocupantes de un predio de no alterar el bien arrendado (Art. 1781, inciso 8 CC 1984). En la Casación Nro. 1516-96-Lima, señala que "(...) en relación al derecho de reembolso de las mejoras debe observarse que el inciso octavo del artículo mil seiscientos ochenta y uno del Código Civil vigente, expresa que el arrendatario está obligado a no introducir cambios ni modificaciones en el bien, sin asentimiento el arrendador. A contrario sensu, debe entenderse que las mejoras, cualquiera sea su modalidad, pueden realizarse siempre u cuando cuenten con la autorización del arrendador; por imperio de lo establecido en dicha norma; por consiguiente, el derecho de reembolso de mejoras del arrendatario o subarrendatario estará supeditado a la previa autorización del arrendador; en estricto cumplimiento de las obligaciones que asume en virtud del contrato de arrendamiento (...). Un problema para el poseedor, es la acreditación de las mejoras, teniendo en cuenta que existe la presunción de quien es dueño de un terreno o construcción, es reputado propietario de lo que se une a él (Casación Nro. 2286-2007-Lima): Todo arrendatario debe tener en cuenta que si desea que le reembolsen las mejoras que realice en un bien arrendado, previamente deberá obtener su

autorización; y luego de ello, debe acreditar la existencia de las mejoras que él efectuó (el acta levantada al tomar posesión, será un buen medio probatorio de que las mejoras no existieron anteriormente). Los poseedores ilegítimos de un bien, no tienen derecho al reembolso de mejoras (p.168-169).

h) La medida cautelar de ejecución anticipada de desalojo.

Conforme lo permite el Art. 679 del CPC, en los procesos de desalojo por vencimiento del plazo del contrato o cualquier otro título que obligue la entrega, procede la ejecución anticipada de la futura decisión final, cuando el demandante acredite indubitadamente el derecho a la restitución pretendida y el abandono del bien. (Polanco, 2016)

Jurisprudencia sobre desalojo

a) Posesión, no propiedad

En un proceso de desalojo, solamente puede discutirse la posesión y no la titularidad del bien materia de desalojo. El IV Pleno Casatorio Civil, se ha encargado de reiterar este criterio. Sin embargo, no es raro que en algunas sentencias se declare acreditado el derecho de propiedad a favor del demandante, pero no se hace ello porque fuera lo discutido; sino porque al acreditarse el derecho de propiedad, se reclama el ejercicio de la posesión, que es uno de sus atributos. En un proceso de desalojo, solamente se discute el mejor derecho a poseer; si se le imputa al demandado la condición de precario, éste tendrá la carga de desvirtuar la condición que le imputan y, en todo caso, acreditar que tiene algún título que pueda oponer al de su demandante (Polanco, 2016).

En la Casación Nro. 3191-2010-Cusco, de fecha 07 de junio del 2011, se señaló: "(...) **Quinto.-** Que, además se debe destacar que este Supremo Tribunal en reiterada y uniforme jurisprudencia ha establecido, en armonía con el artículo 911 del Código Civil, que la ocupación precaria de un bien inmueble se configura con la posesión del mismo sin detentar título alguno que justifique dicha posesión o el que, se tenía ha fenecido, asimismo, quien pretenda la restitución o entrega, en su caso, de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar el derecho de propiedad o que lo ejerce en representación del titular o, en todo caso la existencia de título válido y suficiente que otorgue derecho a la restitución del bien; de conformidad con los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil; consecuentemente la esencia del proceso de desalojo por ocupación precaria no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad sino la validez de la restitución de la posesión en base a cualquier título válido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; título

y ausencia o fenecimiento del mismo que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación; de allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima, de conformidad con el acotado artículo 585 y siguientes del mismo cuerpo legal; la misma que resulta más breve y expedita siendo improcedente incluso la reconvencción, el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia y modificar o ampliar la demanda, entre otros, de acuerdo al artículo 559 del referido Código.

En la Casación 4674-2013-Piura, se señaló "...7. En el presente caso, se advierte claramente que en la sentencia de vista se ha incurrido en un evidente defecto de motivación, pues, en el fundamento cinco se concluye en la confirmatoria de la apelada en base a un argumento genérico, pues, sin mayor argumentación se indica que "(...) con la copia literal de la Partida P14044457, Asiento 00011, de fojas 38, está acreditado que la parte demandante es copropietaria del bien sub litis,(...) por lo que lo alegado por el recurrente no puede ser amparado (...)". Ahora bien, a continuación se cita el principio registral de legitimación, pero éste no guarda relación alguna con la controversia ni con los fundamentos de la apelación planteada por el demandado, porque no es objeto de la acción posesoria de desalojo analizar la validez del título de propiedad de la parte actora sino lograr la restitución de la posesión a favor de su titular, basado en la precariedad de la posesión ejercida por el demandado, entendida conforme al artículo 911 del Código Civil, como una posesión ejercida sin título o con título fenecido. 8. Ello pone de manifiesto que, al absolver en grado el Ad quena no ha efectuado un análisis exhaustivo respecto a los fundamentos de defensa de la parte demandada que se basan en la existencia de un título de propiedad sobre el inmueble litigioso, consistente en el título de fojas veintiuno, emitido por la Municipalidad de Piura, en el que se reconoce el derecho de propiedad a favor de los sucesores de Olga Lizama Sandoval, siendo el demandado parte de dicha sucesión. En tal sentido, la Sala Superior debió pronunciarse respecto a la incidencia de tal situación en cuanto al fondo de la controversia, teniendo en cuenta que, como se ha mencionado, el proceso de desalojo constituye únicamente una acción posesoria destinada a la restitución de la posesión a favor de su titular pero, dada su naturaleza sumaria, no puede convertirse en un escenario procesal en el que se debata la validez de títulos de propiedad o de la oponibilidad entre sí de títulos contradictorios. 9. Reafirmando estos argumentos, es necesario recalcar que el desalojo constituye una acción posesoria tendiente a la protección jurisdiccional del derecho real de posesión. En consecuencia, los fundamentos de la Sala Superior desnaturalizan el objeto del desalojo, incurriendo así en un defecto externo de motivación que debe ser corregido a través de la emisión de una nueva sentencia de vista en la que se respeten tanto los argumentos de la parte

demandante como los fundamentos de defensa de la parte demandada. Ahora bien, en este punto se debe precisar que la nueva sentencia debe cumplir las reglas vinculantes del Cuarto Pleno Casatorio Civil que prohíben la emisión de una sentencia inhibitoria pero que, reconocen la naturaleza de "acción posesoria" del desalojo, por ende no es prudente en este tipo de procesos analizar la validez o invalidez de los títulos de propiedad que presenten las partes ni la oponibilidad entre ellos" Lo que hoy es claro, en épocas relativamente recientes, no lo era, al considerarse que debía acreditarse el derecho de propiedad; citándose al ejemplo las Sentencias de Vista dictadas por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Lima, en el expediente Nro. 13537-2008, o la Sexta Sala Civil de la misma Corte Superior en el expediente Nro. 00026-2009).

b) Arrendamiento de bien indiviso como anulable

Conforme lo señala (Polanco, 2016):

Pese a que la Jurisprudencia de la Corte Suprema las ha tratado como sinónimos, la ratificación y la confirmación, son figuras jurídicas diferentes. **La ratificación** es una forma de convalidación y supone aceptar los efectos de un negocio jurídico válido, por quien no participó en él; en cambio, **la confirmación**, que regula el Código Civil de 1984 a partir del artículo 230, es una forma de convalidar un negocio jurídico anulable, que consiste en la decisión de quien está facultado para hacer anular un negocio, lo sana". Si un negocio no se ratifica, sigue siendo válido sin tener efectos frente al supuesto poderdante o representado; empero si un negocio no se confirma, se podrá lograr su anulación jurisdiccionalmente. Messinas⁴¹ señala que la ratificación es la figura exclusiva en los casos de falsa o insuficiente representación que la hace el supuesto representado no vinculado; en cambio en la confirmación se está frente a un acto que vincula a las partes celebrantes. En la ratificación es una "persona distinta", la que se "incorpora" a un negocio jurídico, para someterse a la voluntad de su "falsus procurador", como suya. *-Por lo estudiado en la universidad, conforme a los Arts. 971 y 978 del CC 1984, para la validez de un acto de disposición de un bien sujeto a copropiedad, si no se adopta por unanimidad, se requiere la "ratificación" de los demás para su validez. Entonces no entiendo la Casación 11296-2013-La Libertad, que señala que el arrendamiento de bien parcialmente ajeno es un acto anulable, porque puede ser ratificado.- Yo creo que existe una confusión entre "confirmar" y "ratificar", el acto anulable se puede confirmar y el acto ineficaz se puede ratificar.- Pero entonces, porqué la casación que te digo, dice anulable.- En realidad, es un error que se arrastra en el tiempo, y se puede encontrar en diversas casaciones; por citar un ejemplo, la Casación 2830-2003-Cajamarca, de 16 de noviembre del 2004, señaló que en un caso de acto jurídico celebrado por el representante que se excede de sus funciones, señala que el acto jurídico es anulable porque puede ser ratificado.- Entonces, estamos de acuerdo en que el acto jurídico anulable, no puede ser ratificado.-Sí,*

estamos de acuerdo. Ratificar es la manifestación de la voluntad por la cual una persona, no vinculada por un negocio jurídico, da su consentimiento para ser alcanzado en sus efectos. Confirmar es dar por válido un negocio jurídico anulable, en el que ha podido participar o no la persona que decide subsanarlo (p.173-174).

En la Casación 11296-2013-La Libertad, la Corte Suprema, desarrolla el problema del arrendamiento del bien parcialmente ajeno, señalando que, quien ocupa un bien, en estas condiciones, no es un precario, pues previamente debe declararse la anulabilidad del negocio jurídico con el que se detenta la posesión (considerando sexto y séptimo). El criterio, tal como se ha expresado en el Capítulo anterior, no se comparte, con el añadido de que en la Casación en mención, existe confusión entre ineficacia (propriadamente dicha) y anulabilidad de un negocio jurídico: "(...) **Tercero:** Que la sentencia de vista (...), ha establecido que en el contrato de arrendamiento de fecha dieciséis de diciembre de dos mil ocho, sólo participó don Lorenzo Constante Mendoza Meregildo; de manera que, no advirtiéndose que los demás copropietarios hayan ratificado dicho negocio jurídico, a tenor de lo previsto en el artículo 1669 del Código Civil, el mismo no tiene valor legal, configurándose por ende el supuesto previsto en el artículo 911 del Código Civil, referido a que el demandado no cuenta con título alguno para poseer el predio sub judice. **Cuarto:** Que el artículo 911 del Código Civil señala que "la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido". Cuando el citado dispositivo legal contempla la ausencia de título, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que autorice al emplazado el pleno disfrute a ejercer el derecho de posesión; hechos o actos cuya probanza pueden realizarse por medio de cualquier medio probatorio que el ordenamiento adjetivo admite; es decir, en el contexto que nos convoca, la figura del precario se va a presentar cuando se esté ejerciendo actos posesorios sin título alguno, esto es, sin que se acredite ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer. **Quinto:** Que debe anotarse que el Juez que tramitó este proceso de desalojo no se encuentra autorizado para declarar la invalidez, nulidad o ineficacia de dicho acto jurídico, toda vez que ello corresponde al juez donde se discuta tal situación, lo cual encuentra sustento en el hecho que el legislador ha creído por conveniente que la pretensión restitutoria de la posesión debe ser tramitada bajo las reglas del procedimiento sumarísimo, en atención a que el conflicto de intereses que surge en estos procesos de desalojo por ocupación precaria, no contiene una naturaleza compleja, pues para la protección del derecho en análisis la controversia debe circunscribirse sustancialmente a la alegación y probanza del derecho al disfrute de la posesión inmediata, independientemente de la determinación de la propiedad o de la validez o vigencia del título con el cual se defiende el disfrute de dicho derecho, aspecto que será materia de análisis y decisión en los otros procesos diseñados para tal fin, los cuales, a pesar de mantener

conexión con el derecho al disfrute del derecho a poseer, para su satisfacción se exige la acreditación de supuestos diferentes en algunos casos más complejos de tutelarse y de allí la exigencia del cumplimiento de vías procedimentales más amplias. **Sexto:** Que, de otro lado, el artículo 1669 del Código Civil establece que el copropietario del bien indiviso no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes, pero si lo hace, el arrendamiento es válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente. El artículo en comento supone que el contrato es anulable y no nulo; por lo que mientras no se declare así, dicho contrato mantiene su validez y los arrendatarios tienen título de posesión. **Séptimo:** Que en el caso de autos, al haberse establecido que el recurrente cuenta con el contrato de arrendamiento de fecha dieciséis de diciembre de dos mil ocho corriente a fojas cuarenta y ocho, en virtud del cual don Lorenzo Constante Mendoza Meregildo le transfirió en uso el inmueble sub judice a cambio de una renta o merced conductiva, cuando ya existía copropiedad sobre el citado bien, negocio jurídico que no se ha determinado que contenga algún vicio que se asemeje manifiestamente a algunas de las causales previstas en el artículo 219 del Código Civil, no cabe duda que el recurrente no tiene la calidad de ocupante precario, habiendo no solo interpretado el Colegiado Superior incorrectamente el artículo 911 del Código Civil, sino además aplicado indebidamente el artículo 1669 del Código Civil, pues, conforme se ha razonado, este dispositivo legal al contener un supuesto de anulabilidad, requiere en el caso concreto, de un pronunciamiento judicial dictado en un proceso más lato que declare la invalidez del referido acto jurídico, por lo que ante tal ausencia, éste mantiene plenos efectos jurídicos; tanto más, si de las instrumentales obrante a fojas doscientos veintidós y doscientos veinticinco, fluye que, ante el Juzgado Mixto de Paíjan de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, la ahora demandante ha instaurado un proceso judicial en la vía procedimental de conocimiento, orientado a que se declare no solo la nulidad de dicho acto jurídico, sino además la reivindicación del inmueble del sub litis. **Octavo:** Que por consiguiente, es forzoso concluir que con arreglo a la definición anteriormente esbozada, el recurrente no ostenta la calidad de ocupante precario, y que además, la argumentación esgrimida que pretende que se declare la validez del contrato de arrendamiento de fecha dieciséis de diciembre de dos mil ocho, al amparo de la causal de aplicación indebida de los artículos 660 y 844 del Código Civil, no va a alterar lo discernido en la presente resolución, ya que, tal y conforme ha quedado delimitado, dicha pretensión corresponde ser analizada (...),

c) El guardián como precario

En la Casación Nro. 962-2011-Huaura, la Corte Suprema señaló que un guardián no es precario si quien lo contrató para tal cargo, habría fallecido, pero no se dio por terminado su contrato. Este es un claro ejemplo de tenencia.

En la Casación Nro. 3165-2011-Huaura, precisa "(...) **Quinto:** Como se ha señalado se ha declarado procedente el recurso de su propósito por la causal de interpretación errónea del

artículo 911 del Código Civil, al haber alegado los establece que "La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido"; la- posesión precaria es aquella posesión de hecho que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, caracterizándose por tanto por la ausencia de un título que justifique el uso o disfrute del bien. En ese sentido, y para mayor comprensión de la figura de posesión precaria, tenga la comunidad jurídica presente que nos encontramos frente a una posesión netamente ilegítima de mala fe, que pudo haber sido en un comienzo una posesión ilegítima de buena fe (el poseedor tuvo un título nulo), pero ante el requerimiento de restitución de la posesión, el poseedor se negó a hacerlo. **Noveno:** En ese orden de exposición, la posesión precaria se distingue frente a las otras por su ilegitimidad, por ir en contra del orden público, los principios y las buenas costumbres en perjuicio del titular del derecho y la Sociedad misma; por cuanto se está frente a una posesión sin título; o se tiene un título nulo o insuficiente, o ha sido adquirido del que no tenía derecho a poseer o transmitir el bien. En consecuencia, resulta importante precisar que el poseedor precario conforme a los artículos 909 y 910 del Código Civil queda sujeto a las responsabilidades del poseedor ilegítimo de mala fe previstas en el mismo, debiendo asumir por cuenta y costo propio la pérdida o detrimento del bien, aun por caso fortuito o fuerza mayor; restituir los frutos percibidos y, si no existiesen, a pagar su valor estimado al tiempo que los percibió o debió percibir. **Décimo:** En cuanto a la normatividad procesal, el artículo 585 del Código Procesal Civil prevé que la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo, y solo puede pretenderse la restitución del bien, quedando fuera el debate sobre aspectos referidos a la propiedad o que revistan mayor complejidad que la restitución referida, por lo que, la valoración fáctica y probatoria por los Jueces en sede de instancia debe limitarse a determinar si el emplazado en el proceso de desalojo por ocupación precaria cuenta con el derecho a disfrutar de la posesión del bien o usar tal bien. En cuanto a los sujetos activo y pasivo en el proceso de desalojo, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio; pudiendo ser demandados el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución. **Undécimo:** Este Supremo Tribunal advierte de la sentencia de vista que efectivamente la Sala de mérito ha interpretado en forma errónea el artículo 911 del Código Civil, al precisar que al haber entregado el demandado el bien sub materia a los demandantes con fecha veinte de junio del dos mil siete, conforme así lo han precisado estos últimos en su escrito de demanda, la posesión actual que viene ejerciendo el demandado se ha tornado en ilícita, lo que corrobora que los demandantes no concedieron al demandado el predio sub litis por mera licencia, liberalidad o benevolencia; en tal sentido al no existir un título entre las partes, desde que no

existe relación de poseedor mediato e inmediato, los demandantes no pueden exigir la entrega del bien, lo cual tratándose de un proceso de desalojo está reservado para el concedente, calidad que no han acreditado los actores. **Duodécimo:** Al respecto, este Supremo Tribunal aprecia de la copia literal de la Partida Electrónica N° P01221309 que obra a fojas trece que los accionantes Germán Augusto Murrieta Cabrejos y Victoria Miguelina Morey Ríos son los reales propietarios del predio sub litis, y fue en dicha condición que entregaron el predio sub litis al demandado quien se encargaría de custodiarlo no para sí, sino para los demandantes por ser los propietarios. Nótese del escrito de contestación de la demanda que así lo ha reconocido el emplazado cuando afirma: "Que recurrimos a vuestro despacho en calidad de Poseedores del inmueble ubicado en el predio que pretenden desalojar, a fin que primero los demandantes cumplan con el pago que tienen que realizarme por el tiempo que no me han cancelado por el trabajo realizado, durante cerca de veinte años de guardianía, más mis Beneficios Sociales (...)". Entonces, en sede de instancia el emplazado ha reconocido que posee actualmente el bien no para sí, sino en calidad de guardián, conforme al trabajo encomendado por los demandantes, lo que a su vez deja claro que el demandado posee el predio sub materia sin título alguno, configurándose la posesión precaria conforme a lo prescrito por el artículo 911 del Código Civil. **Décimo Tercero:** En consecuencia, no habiendo acreditado el demandado don Pablo Jiménez García que cuenta con título vigente para poseer el predio sub materia, se ha configurado la posesión precaria prescrita en el artículo 911 del Código Civil (...)

El proceso de desalojo según el Dec. Leg. 1177

Con la finalidad de fomentar la inversión en la construcción de nuevos inmuebles destinados para vivienda, se ha creado un procedimiento de desalojo que pretende ser celerísimo; por lo que actualmente existen cuatro tipos de procesos de desalojo: 1. El desalojo establecido en los artículos 585 y siguientes del Código Procesal Civil; 2. El desalojo con condena a futuro, regulado por el Art. 594 del Código Procesal Civil, modificado por la Primera Disposición Transitoria de la Ley 30201; 3. El desalojo *exprés*, también regulado por el Art. 594 del Código Procesal Civil; y 4. El proceso único de desalojo creado por el Decreto Legislativo Nro. 1177.

Conclusión del nuevo arrendamiento

Para (Polanco, 2016):

Los contratos de arrendamiento señalados (arrendamiento para vivienda, arrendamiento para vivienda con opción de compra y arrendamiento financiero de inmueble para

vivienda), terminarán por las siguientes causales: a) Conclusión del contrato, por vencimiento del plazo contractual, que las partes establecieron en el formulario correspondiente, b) Resolución por mutuo disenso que conste en acta con firmas legalizada. c) Incumplimiento del pago de la renta convenida o cuota periódica pactada por dos meses consecutivos. Esta causal requiere la remisión de una carta notarial en la que se adjunte el estado de la cuenta de abono, en el que se apreciará que el arrendatario no ha cumplido con el pago convenido. Debe tenerse presente que el artículo 1697, inciso 1 del CC 1984, que establece que, *"El contrato de arrendamiento puede resolverse: 1. Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un solo período y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos"*; así como el Art. 1698 de la misma norma; *"La resolución por falta de pago de la renta se sujeta a lo pactado, pero en ningún caso procede, tratándose de casas-habitación comprendidas en leyes especiales, si no se han cumplido por lo menos dos mensualidades y quince días"*, seguirán aplicándose a los demás contratos de arrendamiento, que no consten en un FUA, FUAO o FUAL, con firmas legalizadas. d) Incumplimiento de los pagos complementarios, durante seis meses, tales como mantenimiento, servicio de agua, y otros que hayan pactado las partes. Esta causal requiere ser comunicada mediante carta notarial, adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono o, de ser el caso, con la liquidación del saldo deudor que remite la empresa respectiva. *-Esta disposición, que se aplica a los inmuebles que formen parte de un condominio o edificio (regidos por la ley Nro. 27157), es novedosa y, como lo considera el profesor San Marquino, don Julio Pozo Sánchez, es una norma positiva. En lo personal considero que, si bien es un acierto incluir el incumplimiento del pago de mantenimiento y similares, el plazo de seis meses es lato, pudo considerarse un periodo menor, inclusive tres meses, porque será el arrendador quien asuma dichos gastos ante la Junta de Propietarios u otros acreedores, como suele serlo con la empresa de agua. No existe razón alguna para que el arrendador tenga que asumir una deuda que sólo beneficia al ajeno. Antes de esta norma, dicha deuda generaba una deuda que originaba un título de ejecución, para el cobro de la acreencia, tal como lo señalaba la ley Nro. 27157.-Profesor, pero esto no es una preocupación de la Junta de Propietarios del condominio o edificio, más que del arrendador. -Sí y no Karolina. Es cierto que es una preocupación de la Junta que mencionas, por lo que deben requerir al propietario que accione por el impago acumulado; pero además un arrendador diligente tiene control sobre dichos pagos, máxime si están incluidos en el contrato que celebren. - ¿Por qué seis meses es un plazo largo? Al fin y al cabo, se podrá cobrar dicha deuda. - Brondy, cobrar una deuda pequeña resulta a veces tan oneroso que en un análisis costo-beneficio, preferirás no hacerlo; es decir, no me*

sentiría tranquilo diciendo que se trata de una pretensión acumulable a la de desalojo, porque en la práctica, en muchos casos, es más molestia que beneficio. En todo caso, ello hace importante evaluar con quien contratas y pactar una adecuada garantía, El mundo real es muy distinto al que enseñamos en clase. -Pero profesor, no estoy de acuerdo con lo que dice, porque la deuda, en el caso del agua, no puede ser tan elevado debido a que, si uno no paga dos meses, SEDAPAR puede cortar el servicio. -Dante, podía cortarse el servicio, porque el Tribunal Constitucional ha señalado en reiterada jurisprudencia que no puede cortarse el servicio del agua por atentar contra el derecho a la salud y la dignidad del deudor. e) Darle al inmueble un destino distinto al de vivienda. Esta causal requiere comunicación mediante carta notarial, adjuntando el documento en el que obre la constatación policial. Una vez producida la causal y/ o remitida la documentación que corresponda el contrato queda resuelto de pleno derecho, por lo que el arrendatario deberá desocupar el inmueble y devolverlo a su arrendador o persona que éste autorice, de lo contrario el arrendatario podrá utilizar la vía del Proceso Único de Ejecución de desalojo, para conseguir la entrega del bien (p.227-229).

PROCESO ÚNICO DE DESALOJO

a) Naturaleza del proceso

Se trata de un proceso único de ejecución.

b) Pretensiones

Se puede acumular a la pretensión de desalojo, las pretensiones de pago de rentas convenidas adeudadas, cuotas periódicas adeudadas y los conceptos complementarios impagos, conforme a lo acordado por las partes.

c) Proceso

Competencia

El Juez de Paz Letrado del domicilio donde se ubique el bien arrendado; a falta de Juez de Paz Letrado, es competente el Juez Especializado o Mixto, que tenga dentro de su competencia asuntos civiles (El Art. 15 del Decreto Legislativo en comentario, hace una errónea referencia a jurisdicción). No es necesario citar a conciliación extrajudicial, para iniciar el presente proceso, por ser uno de ejecución, además de establecerlo así el nuevo Art. 7-A de la Ley de Conciliación extrajudicial, modificado por el Decreto Legislativo Nro. 1196: "*Art. 7-A, No procede la conciliación en los siguientes casos... inciso i) En los casos de desalojo previstos en el Decreto Legislativo N° 1177- Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda y en la Ley Nro. 28364 - Ley que regula el Contrato de*

Capitalización Inmobiliaria y sus modificatorias".-Profesor, una pregunta. Tal como lo señala la norma, ¿se ha derogado el artículo 547 del Código Procesal Civil, respecto a la competencia del Juez de Paz Letrado, en los casos de resolución de contrato por falta de pago, siempre que la cuantía lo permita? - ¿Puedes explicarte mejor, Víctor Eduardo? -Sí profesor. El artículo 547 que le indico, establece la competencia para el juez Especializada o mixto en los procesos de desalojo cuando la renta mensual supere a las cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no existe cuantía alguna (ejemplo el precario). -Ya entendí a qué-te refieres; importantísima tu intervención. No, Víctor Eduardo, el proceso único de ejecución de desalojo, creado por este decreto legislativo, sólo se aplica a los contratos que estamos comentando, que, de para abreviar, son los que constan en un FUA, FUAO o FUAL. Los demás procesos de desalojo, seguirán las normas de la competencia establecidas por el artículo 547 del Código Procesal Civil. -Profesor, cómo quedan los criterios dudosos, que mencionaba ayer, respecto a considerar si un arrendatario con contrato vencido, que recibía la carta que indica el Art. 1704 del CC de 1984, debía ser demandado por desalojo por precario o desalojo por conclusión de contrato, como señala regla 5:2 del IV pleno Casatorio Civil.-El IV pleno Casatorio Civil, en sus reglas 5.2 y 5.4., considera como falsos precarios, de manera cuestionable a arrendatarios cuyos contratos finalizan sea por plazo o cambio de titular del bien arrendado, entre otros. Pues bien, el IV pleno Casatorio Civil, no se aplica a estos contratos de arrendamiento. - ¿Podríamos considerar, entonces, que esta norma deja sin efecto el IV pleno Casatorio Civil?.-No, de ninguna manera, se trata de dos supuestos completamente diferentes.

Sujeto activo: El arrendador (propietario, constructor o empresa del sistema financiero).

Sujeto pasivo: La persona natural que firmó como arrendatario (aun cuando ya no ocupe el inmueble que le fuera arrendado); así como cualquier otro que se encuentre en el bien.

Requisitos de la demanda: -Precisar la causal en que se sustenta la pretensión. -Se puede acumular la pretensión de pago de sumas adeudadas. Para una debida acumulación, si la causal de desalojo es por falta de pago, la pretensión de pago de sumas adeudadas es una pretensión accesoria; si la causal de desalojo es otra diferente al pago de arrendamiento adeudado y además existieran sumas impagas, la acumulación será de pretensiones principales.- Se acompañará el formulario que corresponda (FIJA, FUAO o FUAL), junto al reporte que emita el RAV y el documento que acredite la culminación del contrato (acta con firmas legalizadas, carta notarial, estado de cuenta de abono - Ver Art. 14.2 del Decreto Legislativo Nro. 1177); así como los anexos exigidos por el Código Procesal Civil.-Se notificará la demanda y su admisorio en el inmueble materia de desalojo, para que el arrendatario o el

ocupante del bien, conteste la demanda, o se allane a la misma, en un plazo de cinco días hábiles. (Polanco, 2016).

Causales para contradecir la demanda:

Para (Polanco, 2016):

La demanda puede ser contestada deduciendo las excepciones y/o defensas previas que considere el ocupante del bien; adicionalmente el arrendatario podrá formular contradicción, sobre la base de los siguientes argumentos: -Vigencia del contrato de arrendamiento, y/o cancelación de las rentas convenidas, y/o Cancelación de las cuotas periódicas, y/ o cumplimiento de cualquier otra obligación cuya falta se haya indicado en la demanda. El cumplimiento que efectúe el arrendatario, con posterioridad a la notificación con la demanda, no impide la continuación del proceso; por ejemplo, si se demanda el desalojo por falta de pago (2 meses), el pago de la renta no afecta a la pretensión principal, debiendo tomarse en cuenta dicho pago, si es que se acumuló la pretensión de cobro de sumas adeudadas.

Medios probatorios y cuestiones probatorias:

Sólo son admisibles los medios probatorios que no requieren actuación; es decir que la prueba que se actuará será de naturaleza documental, excluyendo exhibiciones a cargo del deudor o de terceros. El demandado podrá formular cuestiones probatorias, en el plazo de contestación, teniendo presente las normas del Código Procesal Civil. (Polanco, 2016)

Decisión final (Sentencia)

Para (Polanco, 2016):

Vencido el plazo de la contestación o sin ella, el Juez dictará sentencia en un plazo máximo de tres días hábiles bajo responsabilidad. Al momento de dictar sentencia, resolverá las excepciones, defensas previas y/o cuestiones probatorias que las partes hayan deducido. -La sobrecarga procesal no es justificación alguna para dejar de dictar sentencia dentro del término de ley. En caso de demora, intervendrá el Órgano de Control de la Magistratura – OCMA (p.233).

Sentencia fundada

En caso de ser fundada la demanda, la decisión judicial dispondrá: el desalojo del demandado o quien se halle ocupando el inmueble (dando plazo para ello), la autorización del descerraje en caso no se cumpla el mandato judicial o se encontrara cerrado el inmueble, la orden de cumplimiento de las pretensiones acumuladas, así como el pago de costas y costos a cargo de los vencidos.-Vencido el plazo y no producida la desocupación; el Juez cursará oficio a la Policía Nacional del Perú, para que presente asistencia y garantía para la ejecución del desalojo y se cumpla la orden de desalojo en la forma y plazo indicado en la Resolución Judicial; en caso que la Policía Nacional del Perú no preste la asistencia solicitada, se remitirá copias certificadas al Fiscal Provincial para que, con arreglo a sus atribuciones, formalice denuncia por desobediencia a la autoridad.-La resolución judicial que dispone el desalojo y la orden de cumplimiento de la obligación demandada, son remitidas por el Juez al RAV en el plazo de tres (03) días hábiles, para su correspondiente inscripción, bajo responsabilidad- Si el arrendatario impide o se resiste a cumplir el mandato de desalojo, se pondrá en conocimiento del Fiscal correspondiente. (Polanco, 2016)

Trámite en segunda instancia

Para (Polanco, 2016):

El demandado podrá interponer apelación contra la sentencia en el plazo de tres días y se concede sin efecto suspensivo. - Concedida la apelación, el expediente será elevado ante el Superior, en el plazo máximo de dos días. El Juez de la instancia superior, revisará si la apelación fue concedida con arreglo a ley, en un plazo de tres días. Si rechaza o admite el recurso de apelación, la decisión será inapelable. Si admite el recurso de apelación, comunica a las partes y procede a resolver dentro de los tres días hábiles siguientes. Esta decisión pone fin al proceso (p.233-234).

Responsabilidad penal del arrendatario

De manera adicional a su responsabilidad por la no devolución del inmueble, cuando lo ordene el Juez, el arrendatario u ocupante que se apropien de los bienes integrantes de los inmuebles arrendados (acabados, aparatos, muebles empotrados, servicios

higiénicos, llaves de agua y luz, puntos de luz, entre otros), serán denunciados y sancionados penalmente conforme a lo dispuesto en el Código Penal. (Polanco, 2016)

CAPITULO II

EL TÍTULO DE PROPIEDAD

2.1. LA PROPIEDAD PREDIAL

En un inicio existió la propiedad común como primera forma de superar la escasez de materias primas y recursos naturales, posteriormente estas relaciones colectivas debían ser reguladas por los mismos interesados, reconociéndose de esta forma la propiedad privada.

El ser humano desde épocas antiguas ha tenido un afán de adquirir, como una expresión de supervivencia y para el pleno desarrollo de su personalidad.

Para la existencia de una sociedad organizada surgió la necesidad de un estado, por cuanto la propiedad requiere ser protegida frente a los demás, significa que el estado gobierna, pero no posee y por tanto no puede apropiarse de las pertenencias de los ciudadanos y violar sus derechos personales.

(Mendoza, 2013), Por otro lado, uno de los primeros acercamientos a la figura de la propiedad es atribuida al profesor alemán Murswiek, el cual distinguía entre lo propio y ajeno. Esta aproximación intuitiva quiere decir que cuando uno sale a la calle y ve diversos objetos, no lo presumirá suyo, sino que asumirá que es propiedad de otro sujeto. En función de ello en principio no podrá usar, disfrutar o disponer de aquellos.

1. DEFINICIÓN

(Avendaño, 2015), El derecho a la propiedad ha sido tradicionalmente un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo. Lo primero significa que confiere al titular todas las facultades posibles, esto es, las de usar, disfrutar y disponer del bien objeto del derecho. Lo segundo quiere decir que, precisamente por ser absoluto o total, el derecho de propiedad no deja lugar o espacio para otro titular. El derecho del propietario excluye así todo otro derecho incompatible con él. Es un derecho perpetuo, finalmente, porque no se extingue por el solo no uso, lo cual hace que la prescripción extintiva no afecte a la propiedad y que la acción reivindicatoria sea imprescriptible.

La propiedad es aquel dominio o poder jurídico para modificar la situación jurídica del bien, pudiendo transferirlo, limitarlo con garantías reales o ejerciendo derechos personales de uso y goce que ejerce el titular sobre el bien, debiendo respetar la ley y el derecho de los demás.

En nuestro ordenamiento jurídico la propiedad, tiene el reconocimiento constitucional como derecho fundamental, en cuanto a nuestro Código Civil esta no la define, solo describe sus atribuciones.

2. CONCEPCIÓN MODERNA DE LA PROPIEDAD

(Gonzales, 2010) La propiedad moderna se constituye como un derecho de atribución sobre las cosas o los bienes que confieren a su titular un poder o haz de facultades para actuar en su beneficio, resultando especialmente protegido por el ordenamiento jurídico.

(Gonzales, 2010), Define a la propiedad moderna en forma subjetiva e individualista. Es **subjetiva** por cuanto la propiedad se considera un derecho, a diferencia de lo que ocurría en el derecho romano en que la propiedad se confundía con el objeto mismo: La propiedad era la cosa. Por otro lado, la definición es **individualista** porque el derecho de propiedad se identifica con un individuo como sujeto titular, a diferencia de lo acontecido en otras épocas históricas, la propiedad ahora ya no corresponde a una familia, a un estamento social o a un grupo indeterminado. La concepción subjetivista de la propiedad exige la existencia de un universo absoluto (el Estado) a cuya voluntad se ligue el otorgamiento de la propiedad como derecho. El individualismo de la propiedad representa la crisis de las titularidades corporativas, lo cual es una manifestación concreta de la destrucción de los grupos intermedios entre el individuo y el estado. Todos los códigos del mundo occidental responden a esta concepción de la propiedad, incluyendo obviamente el nuestro (Art.923 C.C)

3. CONCEPCIÓN DE LA PROPIEDAD EN NUESTRO CÓDIGO CIVIL DE 1984

El artículo 923 del Código Civil prescribe lo siguiente:

"Artículo 923.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley".

(Barrón G. H., 2014), Son estos atributos los intereses del propietario ya que se centralizan en realizar actividades de aprovechamiento y explotación material del bien, lo

que Gunther considera que equivale a los clásicos atributos de uso y disfrute hoy presentes en esa definición civil de la propiedad.

(Juridica, 2003), La propiedad tiene 4 atributos siguientes:

3.1. USAR: Es servirse del bien. Usa el automóvil quien se traslada con él de un lugar a otro. Usa la casa quien vive en ella. Usa un reloj quien lo lleva puesto y verifica la hora cuando desea.

3.2. DISFRUTAR: Es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades. Hay frutos naturales, que provienen del bien sin intervención humana, frutos industriales, en cuya percepción interviene el hombre, y frutos civiles, que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir, un contrato (Artículo 891° del Código Civil). Ejemplo de los primeros son las crías de ganado; ejemplo de los frutos industriales son las cosechas o los bienes que se obtienen de la actividad fabril; y ejemplo de los frutos civiles son los intereses del dinero o la merced conductiva de un arrendamiento.

3.3. DISPONER: Es prescindir del bien (mejor aún, del derecho), deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es hipotecario; otro, finalmente, es abandonarlo o destruirlo”

3.4. REIVINDICAR EL BIEN. Reivindicar es recuperar. Esto supone que el bien esté en poder de un tercero y no del propietario. ¿A qué se debe esto? Muchas pueden ser las causas, desde un desalojo o usurpación, hasta una sucesión en la que se dejó de lado al heredero legítimo y entró en posesión un tercero que enajenó a un extraño, el cual ahora posee. En cualquier caso, el propietario está facultado, mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria, a recuperar el bien de quien lo posee ilegítimamente. Por esto se dice que la reivindicación es la acción del propietario no poseedor contra el poseedor no propietario (poseedor ilegítimo, habría que precisar)".

4. LA PROPIEDAD EN LA CONSTITUCIÓN

De igual forma nuestra constitución reconoce el derecho a la propiedad en sus artículos 2 y 70 que a continuación se desarrolla:

"Artículo 2°. - Toda persona tiene derecho:16. A la **propiedad** y a la herencia.

(Gonzales, 2010), Esto debe entenderse como uno de los instrumentos que posibilitan la libertad de actuación del individuo en la vida económica; en este caso específico, se trata

de garantizarle al propietario una amplia libertad para acceder a la propiedad; pero una vez alcanzado ese objetivo se garantiza la libertad en el ejercicio de su derecho. De esta manera queda proscrita toda interferencia estatal cuyo fin sea despojar al individuo. El derecho a la propiedad, en su versión clásica y vigente todavía hoy, es un ámbito de libertad del ciudadano frente al estado.

"Artículo 70°. - **El derecho de propiedad es inviolable.** El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.

(Gonzales, 2010), Es claro que la constitución no define el derecho de propiedad, pero si menciona que es inviolable, lo cual es una clara muestra de la garantía que el estado ofrece al ciudadano; por lo que estamos claramente en presencia de un "derecho-libertad".

(Gonzales, 2010), La propiedad es una prolongación de la libertad del individuo, pero en esta ocasión referido a los bienes. Como consecuencia de la desaparición de los estamentos feudales y de los diversos privilegios en la atribución de los bienes, la propiedad moderna se alza como consecuencia de la desaparición del antiguo régimen, y la libertad del hombre se enlaza con la libertad de dominación sobre los bienes (propiedad = síntesis de todos los poderes, de toda libertad sobre el bien), además ese nuevo ordenamiento de la propiedad es igual para todos. Allí se condensa una propiedad "libre e igual".

5. LA PROPIEDAD EN LA JURISPRUDENCIA

La jurisprudencia peruana también se ha pronunciado sobre los alcances del derecho a la propiedad en los siguientes expedientes:

"Establecido en los incisos 8) y 16) del artículo 2° de nuestra Constitución, es concebido como el **poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.** Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y productos, y darles destino o condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley; e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno"(Exp. N° 00008-2003-AI/T.C.)

"La propiedad, como derecho fundamental, se encuentra prevista en el artículo 2°, incisos 8 y 16 de la Constitución. Dicho derecho, desde una perspectiva iusprivatista, se concibe como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, el propietario puede servirse directamente del bien, percibir sus

frutos y productos, y darle destino o condición conveniente a sus intereses patrimoniales. Sin embargo, así entendido el derecho fundamental a la propiedad, parece atribuir a su titular un poder absoluto, lo cual no se condice con los postulados esenciales de los derechos fundamentales que reconoce un Estado social y democrático de Derecho como el nuestro. Por ello, el derecho a la propiedad debe ser interpretado no sólo a partir del artículo 2º, incisos 8 y 16, sino también a la luz del artículo 70º de la Constitución, el cual establece que éste se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley" (Exp. N° 00030-2004-PI/T.C.)

“El derecho de propiedad privada, reconocido por el artículo 2, inciso 16 de la Constitución, constituye un derecho fundamental cuyo ámbito de protección o contenido garantiza las facultades de uso, usufructo y la libre disposición del bien. Pero, la comprensión constitucional de la propiedad es más amplia y, prima facie, comprende además la garantía de indemnidad o conservación de la integridad del patrimonio de la persona. La **“inviolabilidad” de la propiedad** a la que se refiere el artículo 70 de la Constitución debe interpretarse no solo como prohibición de intervenciones en el libre ejercicio o goce de los mencionados atributos clásicos del derecho de propiedad, sino también como garantía de indemnidad. Así las cosas, el derecho de propiedad garantiza la conservación de la integridad del patrimonio de la persona y, por consiguiente, prohíbe la indebida detracción del mismo” (Exp. N° 00043-2007-AA/T.C.)

“El derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser. a) **Un derecho pleno**, en el sentido de que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; y, b) **Un derecho irrevocable**, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política. Entonces cabe enfatizar que las restricciones admisibles para el goce y ejercicio del derecho de propiedad deben: a) estar establecidas por ley; b) ser necesarias; c) ser proporcionales, y d) hacerse con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática. **En conclusión, el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución.** (EXP. N.º 05614-2007-PA/TC)

“Para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de

dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consustanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. **Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo**” (Exp. N° 0016-2002-AI/TC).

6. PROPIEDAD PREDIAL

Los predios son un tipo de bienes inmuebles, según el Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal, en su artículo 8° señala que se consideran predios a los terrenos, incluyendo los terrenos ganados al mar, a los ríos y a otros espejos de agua, así como las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan partes integrantes de dichos predios, que no pudieran ser separadas sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

Los predios como bienes inmuebles según el artículo 954° del código civil se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho.

La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales.

Este derecho de la propiedad predial debe ser ejercido en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.

CAPITULO III

3.1.LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO RELACIONADOS CON LA PROPIEDAD

En el sistema registral peruano podemos distinguir los siguientes principios aplicables al Registro de Predios:

2.1. PUBLICIDAD

2.1.1. PUBLICIDAD MATERIAL

(SUNARP, 2013), El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie. El contenido de las

partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.

2.1.2. PUBLICIDAD FORMAL

(SUNARP, 2013), El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral. El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro.

2.1.3. ROGACIÓN Y TITULACIÓN AUTÉNTICA

(SUNARP, 2013), Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa. Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste.

2.1.5. PRINCIPIO DE LEGALIDAD

(SUNARP, 2013), Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

2.1.6. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

(SUNARP, 2013) Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

2.3 Definición de términos básicos

1. Validez

Según (Poder Judicial, 2007):

(Teoría General del Derecho) Cualidad de la norma o del acto jurídico, por su procedimiento legal de formación, tiene efectos jurídicos, por tanto, debe cumplirse lo dispuesto en él.

2. Título

Según (Poder Judicial, 2007):

(Derecho Civil) Documento que prueba la existencia de una relación jurídica. / Demostración auténtica d Derecho que se posee. / Fundamento de un derecho u obligación. / Origen, causa, razón. / Documento o diploma que acredita la realización de determinados estudios y otorgan la facultad de ejercer una profesión.

3. Propiedad

Según (Poder Judicial, 2007):

Es el derecho subjetivo de disponer libremente de los objetos sobre los que recae.

4. Desahucio

Según (Poder Judicial, 2007):

Juicio que tiene como objetivo obligar al ocupante precario de un inmueble, a desocupar éste por las causales establecidas en la ley; a veces, con el empleo de la fuerza pública.

5. Desalojo

Según (Poder Judicial, 2007):

Juicio para obligar a un inquilino a abandonar voluntariamente el inmueble que ocupa.

6. Precario:

Según (Poder Judicial, 2007):

(Derecho Civil) persona que posee un bien fácticamente, es decir, sin derecho, ya sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha vencido.

7. Justo título

Según (Poder Judicial, 2007):

Documento que posee todos los requisitos exigidos para su validez, que busca transmitir derechos. Una de las causas para adquirir la propiedad, reconocida por el Código Civil. /Fundamento que determina que la persona ha adquirido legítimamente un derecho.

8. Mejoras

Según (Poder Judicial, 2007):

Trabajos o gastos efectuados sobre un bien, procurándole mayor valor.

9. Prueba

Según (Poder Judicial, 2007):

La actividad que tiene por finalidad acreditar los hechos alegados y controvertidos/
Demostración de un hecho material o jurídico.

2.4 Hipótesis de investigación

2.4.1 Hipótesis general

El título de propiedad no es oponible en el proceso de desalojo; sin embargo, si las partes procesales ofrecen títulos de propiedad; entonces, se pueden confrontarse entre sí, para acreditar el derecho de posesión que es lo que se discute en dicho proceso en la Corte Superior de Huaura en el año 2017.

2.4.2 Hipótesis específicas

El título de propiedad inscrito en los Registros Públicos que acredita al demandante como titular registral del bien inmueble no puede imponerse sobre otro título posesorio presentado por el demandado en el proceso de desalojo en la corte superior de Huaura - año 2017.

En un proceso de desalojo se discute el derecho la posesión que debe acreditar por el demandado, consecuentemente no puede discutirse el mejor derecho de propiedad, por cuanto está reservado para otro proceso y en otra vía procesal.

2.5 Operacionalización de las variables

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES
VI Oponibilidad de Título de Propiedad	La Constitución Política del Estado y otras normas legales reconocen el derecho de propiedad como derecho fundamental y humano.	Justificación si en un proceso de desalojo se puede oponer el título de propiedad o solo confrontarlo. Esta información se recoge mediante un cuestionario de preguntas.	<ul style="list-style-type: none"> - Norma constitucional - Derecho de propiedad. - Derecho a la inviolabilidad de la propiedad. 	<ul style="list-style-type: none"> - Constitución Política del Estado - Vigencia de Norma - Art. 2°, inc. 16. - Art. 70 Constitución Política del Estado - Derecho a la propiedad.
VD PROCESO DESALOJO	El proceso de desalojo, es una acción que tiene por objeto la restitución del bien a favor de quien tenga un título contra aquel que no acredite un título que le otorgue la posesión.	El ámbito de aplicación de la norma está relacionado directamente con el proceso desalojo y restitución de la propiedad.	<ul style="list-style-type: none"> - Norma positiva - Aplicación 	<ul style="list-style-type: none"> - Artículo 911° Código Civil - Artículo 585 del Código Procesal Civil - Artículo 586 del Código Procesal Civil

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1 Diseño metodológico

3.1.1. Tipo

La investigación es de nivel descriptivo correlación y de corte transversal del comportamiento actual de muestras variables de estudio “oponibilidad de título de propiedad y proceso de desalojo en el ámbito de la Corte Superior de Huaura en el año 2017.

1.1.2. Enfoque

De enfoque mixto (cuantitativo y cualitativo) , cuantitativamente porque cogimos para nuestro estudio un número significativo de expedientes en materia civil de la Corte Superior de Huaura que corresponden al año 2017, para demostrar su nivel de cumplimiento y cualitativamente porque analizamos teorías y posiciones jurisprudencias, valorando criterios del juez para considerar el título y de los empleadores; así como, el daño moral a los trabajadores.

3.2 Población y muestra

3.2.1 Población

La población materia de estudio se circunscribe a las unidades de observación siguientes:

✓ Personas

La aplicación de los métodos y técnicas de investigación señalados permitieron recopilar la información necesaria para los efectos de contrastar la hipótesis planteada. Es por ello que la población a estudiar está conformada por Jueces, asistentes y especialistas judiciales, abogados y usuarios. La población lo componen 50 personas.

✓ **Documentos**

Se analiza 3 expedientes judiciales.

3.2.2 Muestra

✓ **Personas**

La aplicación de los métodos y técnicas de investigación señalados nos permitieron recopilar la información necesaria para los efectos de contrastar la hipótesis planteada. Es por ello que la población a estudiar está conformada por la totalidad de la población, es decir 50 personas que a continuación se detalla: 10 jueces, 4 asistentes judiciales, 4 especialistas, 15 abogados, 10 estudiantes de derecho y ciencias políticas y 7 usuarios.

✓ **Documentos**

Se analiza tres expedientes de la Corte Superior de Huaura.

3.3 Técnicas de recolección de datos

Aplicamos la técnica de la observación rigurosa, el análisis, la síntesis y la valoración, para la descripción del contexto de los casos similares que se van a estudiar y poder entender el problema de la oposición de un título de propiedad en un proceso de desalojo.

3.4 Técnicas para el procesamiento de la información

El instrumento a emplear será el formulario o cuestionario de preguntas que se aplicará a una muestra de:

- Jueces
- Abogados conocedores de la materia civil
- Usuarios

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1 Análisis de resultados

4.1.1. Tablas

Tabla 1. ¿Conoce usted, cuál es la norma positiva nacional de mayor jerarquía que protege el derecho de propiedad?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	28	56%
NO	22	44%
TOTAL	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia del autor.

Para efectos de mejor apreciación y comparación se presenta la siguiente figura:

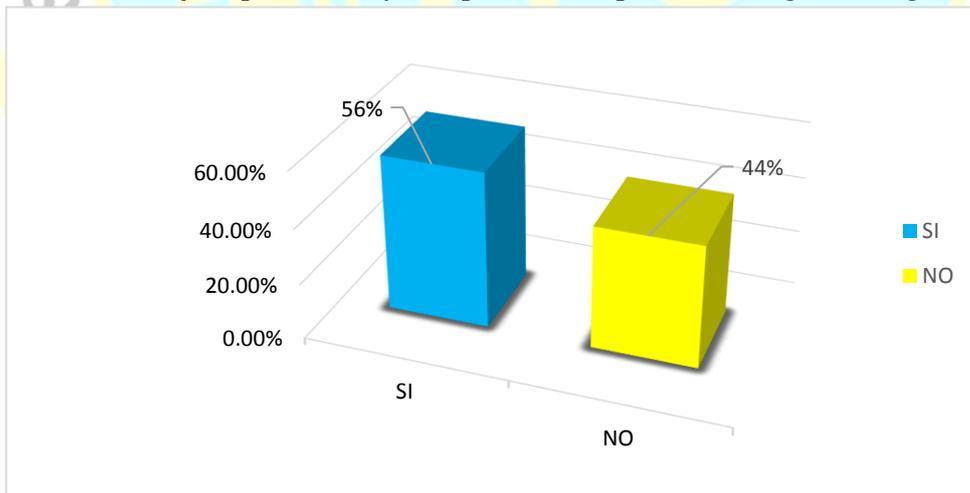


Figura 1. ¿Conoce usted, cuál es la norma positiva nacional de mayor jerarquía que protege el derecho de propiedad?

Fuente: Elaboración propia

De la figura 01, que representa a la siguiente pregunta: Conoce usted, ¿cuál es la norma positiva nacional de mayor jerarquía que protege el derecho de propiedad? Indicaron: un 56% que si conocen la norma positiva que protege el derecho de propiedad y un 44% señalaron que no conocen de dicha norma positiva.

Tabla 2. ¿De acuerdo a su conocimiento, la mayoría de predios se encuentran inscritos en la SUNARP?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	00	0%
NO	50	100%
TOTAL	50	100%

Fuente: Elaboración propia del autor.

Para efectos de mejor apreciación y comparación se presenta la siguiente figura:

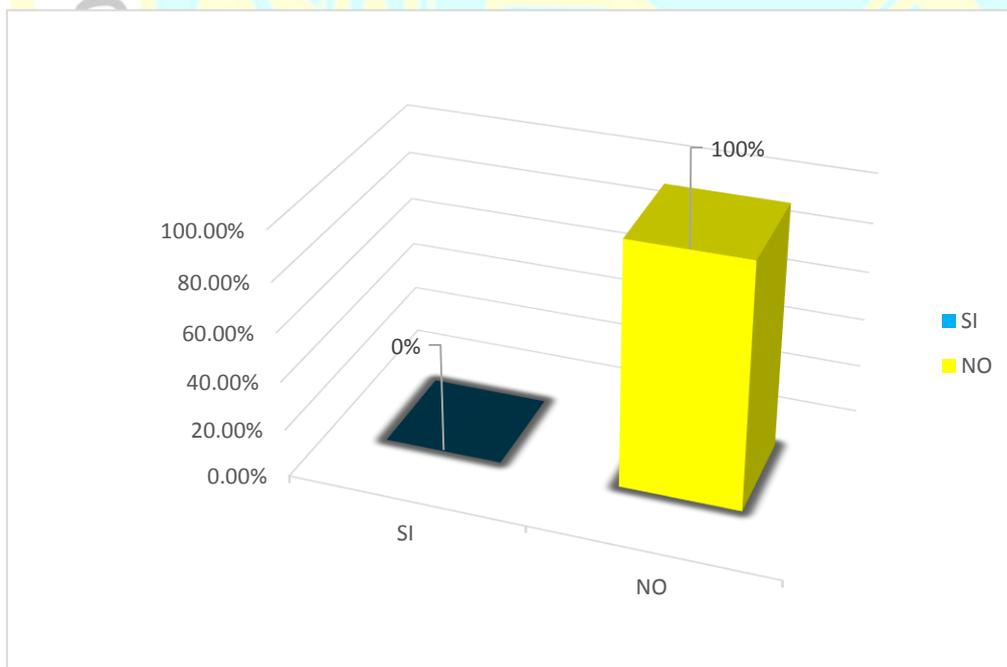


Figura 2. ¿De acuerdo a su conocimiento, la mayoría de predios se encuentran inscritos en la SUNARP?

Nota: Elaboración Propia del autor

De la figura 02, que representa a la siguiente ¿De acuerdo a su conocimiento, la mayoría de predios se encuentran inscritos en la SUNARP? Indicaron: un 0% que los predios se encuentran inscritos y un 100% señalaron que no se encuentran inscritos en la SUNARP la mayoría de predios.

Tabla 3. *¿Considera que los gobiernos locales deben otorgar títulos de propiedad a todos quienes cumplen con los requisitos para dicho fin?*

	Frecuencia	Porcentaje
Si	45	90%
NO	05	10%
TOTAL	50	100%

Fuente: Elaboración propia del autor.

Para efectos de mejor apreciación y comparación se presenta la siguiente figura:

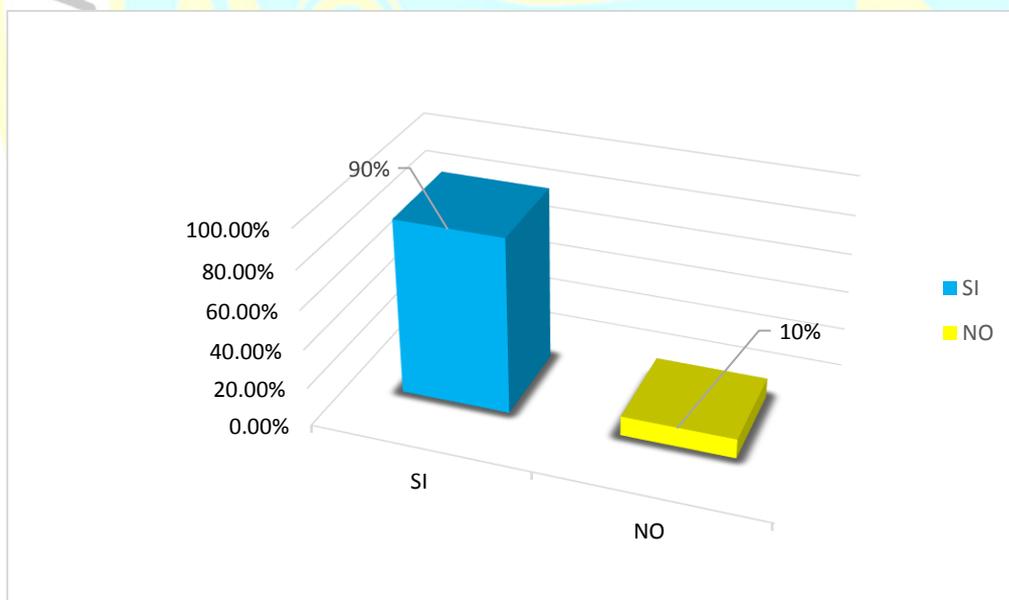


Figura 3. *¿Considera que los gobiernos locales deben otorgar títulos de propiedad a todos quienes cumplen con los requisitos para dicho fin?*

Fuente: Elaboración propia del autor.

De la figura 03, que representa a la siguiente pregunta ¿Considera que los gobiernos locales deben otorgar títulos de propiedad a todos quienes cumplen con los requisitos para dicho fin? Indicaron: un 90% que los gobiernos locales deben otorgar títulos de propiedad a todos los que cumplen los requisitos establecidos y un 10% señalaron que no se le deben otorgar títulos de propiedad.

Tabla 4. ¿Considera que el derecho de propiedad inmueble es el de mayor importancia en Huaura?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	40	66.67%
NO	10	33.33%
TOTAL	50	100%

Fuente: Elaboración propia del autor.

Para efectos de mejor apreciación y comparación se presenta la siguiente figura:

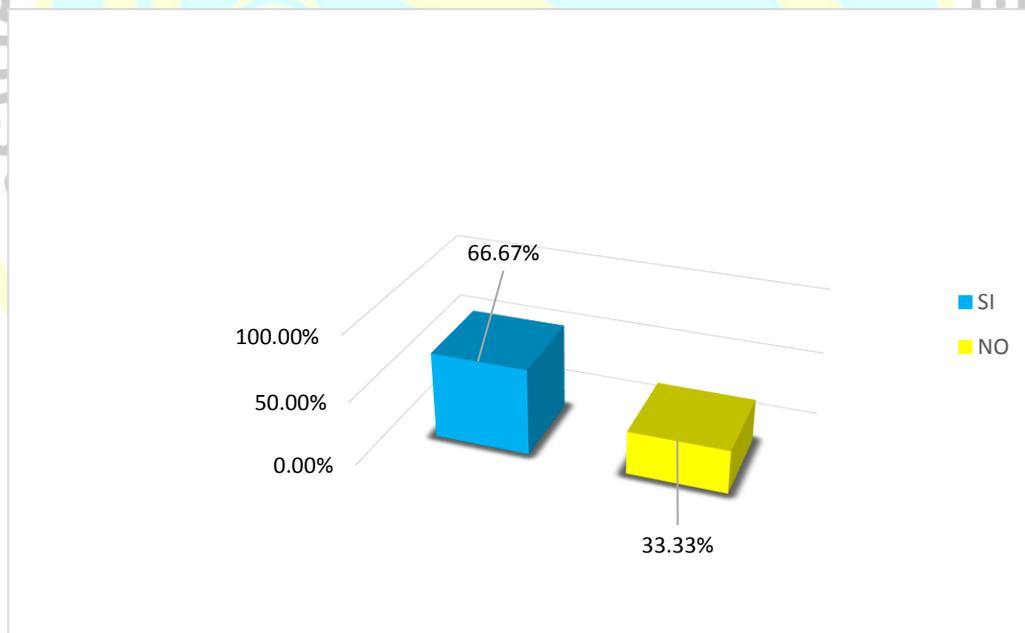


Figura 4. ¿Considera que el derecho de propiedad inmueble es el de mayor importancia en Huaura?

Nota. Elaboración Propia del autor

De la figura 04, que representa a la siguiente pregunta ¿Considera que el derecho de propiedad inmueble es el de mayor importancia en Huaura? Indicaron: un 66.67% que el derecho de propiedad inmueble es el de mayor importancia en Huaura y un 33.33% señalaron que no es de importancia el derecho de propiedad inmueble en Huaura.

Tabla 5. ¿Considera que el un título de propiedad protege al legítimo propietario?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	20	40%
NO	30	60%
TOTAL	50	100.00%

Fuente. Elaboración Propia del autor

Para efectos de mejor apreciación y comparación se presenta la siguiente figura:

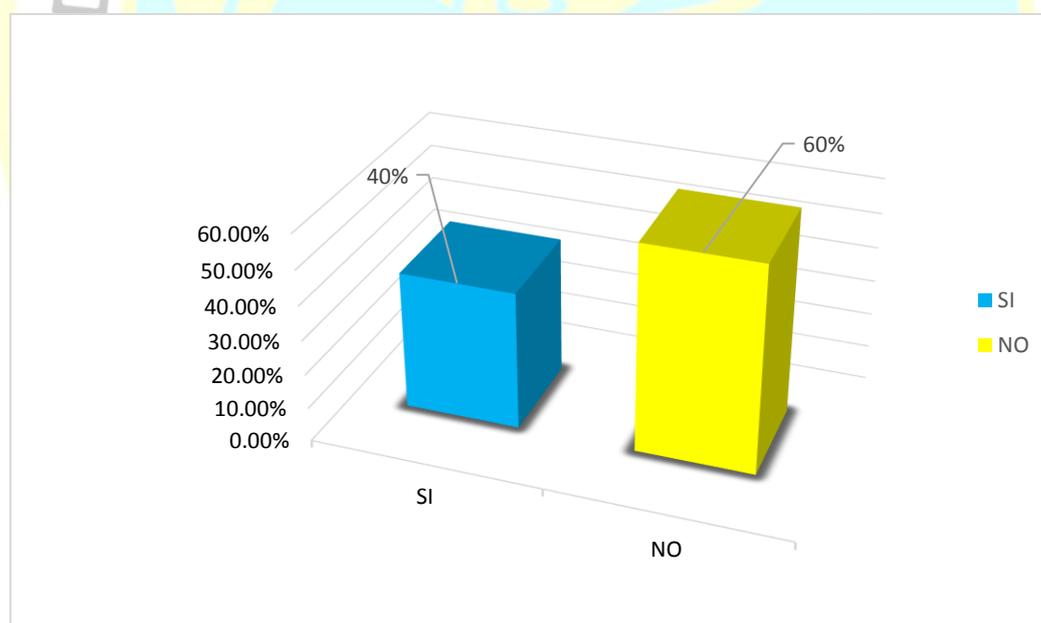


Figura 5. ¿Considera que el un título de propiedad protege al legítimo propietario?

Nota. Elaboración Propia del autor

De la figura 05, que representa a la siguiente pregunta ¿Considera que el un título de propiedad protege al legítimo propietario? Indicaron: un 40% que el título de propiedad protege al legítimo propietario y un 60% señalaron no protege al legítimo propietario.

Tabla 6. ¿Considera que el artículo 70° de la Carta Magna protege verdaderamente la inviolabilidad de la propiedad?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	35	70%
NO	15	30%
TOTAL	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia del autor.

Para efectos de mejor apreciación y comparación se presenta la siguiente

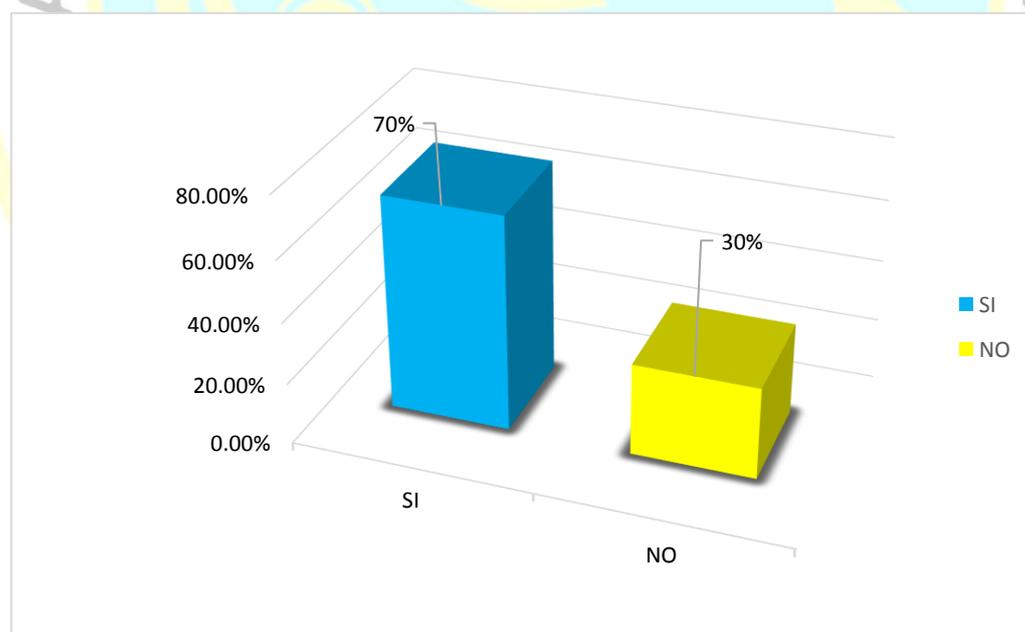


Figura 06. ¿Considera que el artículo 70° de la Carta Magna protege verdaderamente la inviolabilidad de la propiedad?

Nota. Elaboración Propia del autor

De la figura 06, que representa a la siguiente pregunta ¿Considera que el artículo 70° de la Carta Magna protege verdaderamente la inviolabilidad de la propiedad? Indicaron: un 70% que la Carta Magna protege verdaderamente la inviolabilidad de la propiedad y un 30% señalaron no protege a la propiedad.

Tabla 7. ¿Considera que en los procesos de desalojo no debe discutirse el mejor derecho de propiedad?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	29	58%
NO	21	42%
TOTAL	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia del autor.

Para efectos de mejor apreciación y comparación se presenta la siguiente figura:

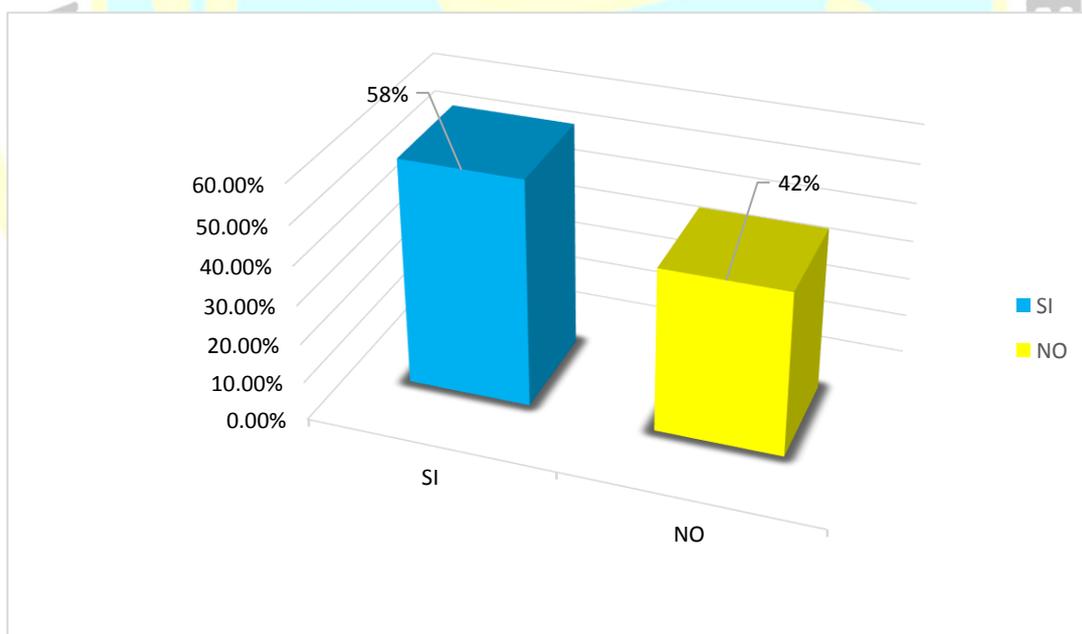


Figura 7. ¿Considera que en los procesos de desalojo no debe discutirse el mejor derecho de propiedad?

Nota. Elaboración Propia del autor

De la figura 07, que representa a la siguiente pregunta ¿Considera que en los procesos de desalojo no debe discutirse el mejor derecho de propiedad Indicaron: un 58% que en los

procesos de desalojo no deben discutirse el mejor de derecho de propiedad y un 42% señalaron que se debe discutir el mejor de derecho de propiedad en los procesos de desalojo.

Tabla 8. *¿Considera que en caso que el propietario presenta un título de propiedad y de igual manera el demandado, cuanto menos debe confrontarse los títulos?*

	Frecuencia	Porcentaje
Si	45	83.33%
NO	05	16.67%
TOTAL	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia del autor.

Para efectos de mejor apreciación y comparación se presenta la siguiente figura:

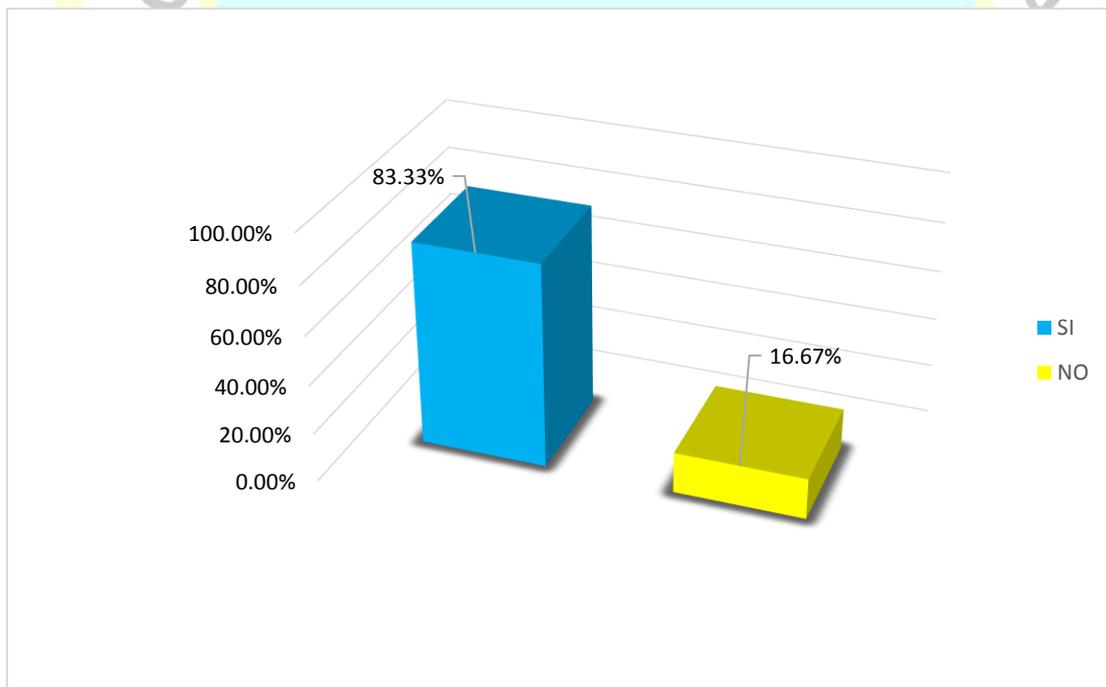


Figura 8. *¿Considera que en caso que el propietario presenta un título de propiedad y de igual manera el demandado, cuanto menos debe confrontarse los títulos?*

Nota. Elaboración Propia del autor

De la figura 08, que representa a la siguiente pregunta ¿Considera que en caso que el propietario presenta un título de propiedad y de igual manera el demandado, cuanto menos debe confrontarse los títulos? Indicaron: un 83.33% que debe haber una confrontación de

los títulos, tanto del propietario y del demandado y un 16.67% señalaron que no debe haber confrontación de títulos.

Tabla 9. *¿Considera que en caso de que el demandado presenta un título de propiedad falsificado, debe procederse a su desalojo?*

	Frecuencia	Porcentaje
Si	50	100%
NO	00	0%
TOTAL	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia del autor.

Para efectos de mejor apreciación y comparación se presenta la siguiente figura:

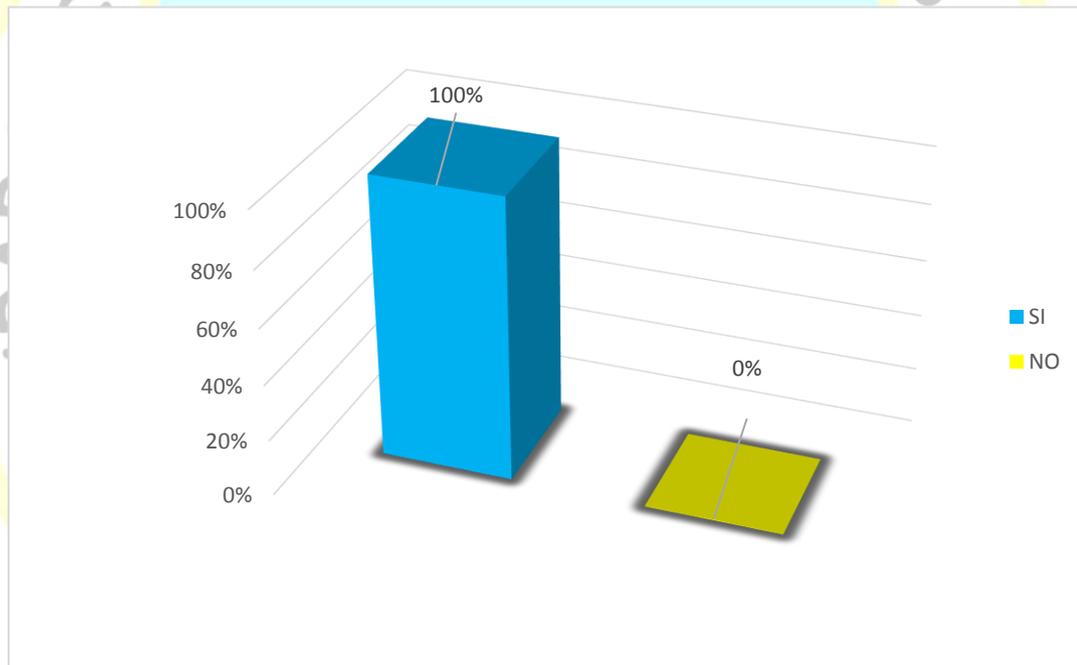


Figura 9. *¿Considera que en caso de que el demandado presenta un título de propiedad falsificado, debe procederse a su desalojo?*

Nota. Elaboración Propia del autor

De la figura 09, que representa a la siguiente ¿Considera que en caso de que el demandado presenta un título de propiedad falsificado, debe procederse a su desalojo? Indicaron: un 100% en caso de que el demandado presente un título de propiedad falsificado, debe procederse su desalojo y un 0% señalaron que no se debe proceder el desalojo.

Tabla 10. *¿Considera usted que existe varios tipos de ocupantes precarios conforme lo señala el IV Pleno Casatorio Civil?*

	Frecuencia	Porcentaje
Si	48	93.33%
NO	02	6.67%
TOTAL	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia del autor.

Para efectos de mejor apreciación y comparación se presenta la siguiente figura:

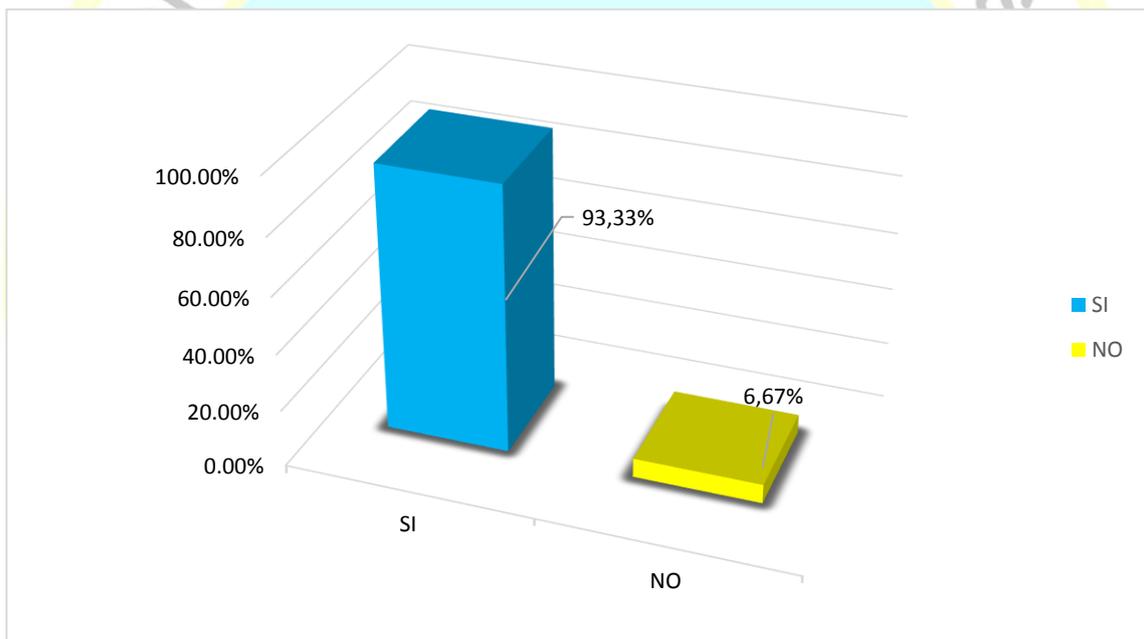


Figura 10. *¿Considera usted que existe varios tipos de ocupantes precarios conforme lo señala el IV Pleno Casatorio Civil?*

Nota. Elaboración Propia del autor

De la figura 10, que representa a la siguiente pregunta ¿Considera usted que existe varios tipos de ocupantes precarios conforme lo señala el IV Pleno Casatorio Civil? Indicaron: un 93.33% que existen varios tipos de ocupantes precarios conforme el IV Pleno Casatorio Civil y un 6.67% señalaron no existe varios tipos de ocupantes precarios.

Tabla 11. *¿De acuerdo a su conocimiento, que los poseionarios que tienen un título vencido, previo a su declaratoria de precario, debe requerirle la entrega del bien que posee?*

	Frecuencia	Porcentaje
Si	40	66.67%
NO	10	33.33%
TOTAL	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia del autor.

Para efectos de mejor apreciación y comparación se presenta la siguiente figura:

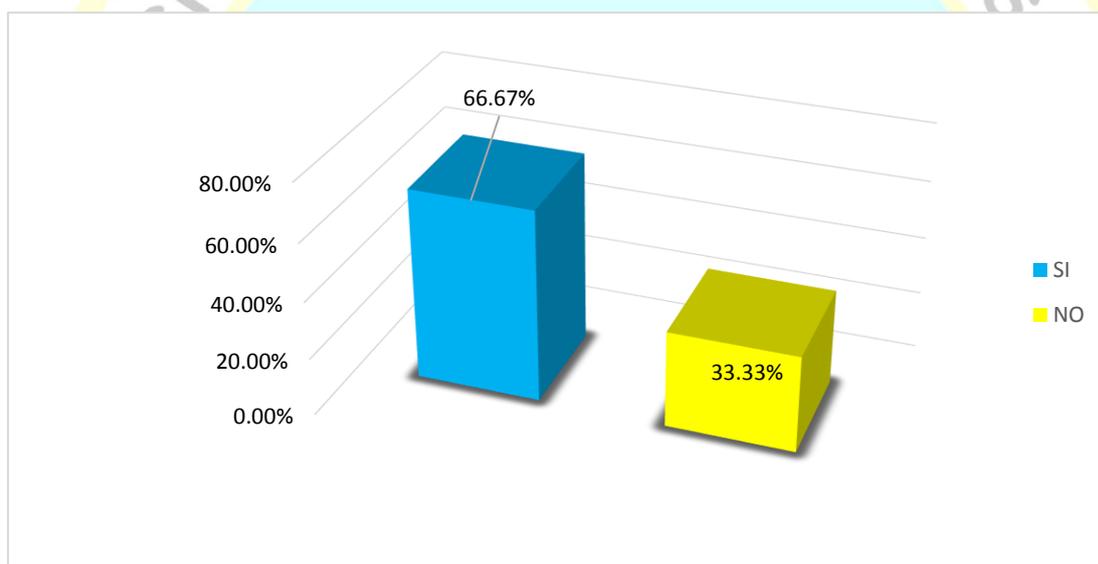


Figura 11. *¿De acuerdo a su conocimiento, que los poseionarios que tienen un título vencido, previo a su declaratoria de precario, debe requerirle la entrega del bien que posee?*

Nota. Elaboración Propia del autor

De la figura 11, que representa a la siguiente pregunta *¿De acuerdo a su conocimiento, que los poseionarios que tienen un título vencido, previo a su declaratoria de precario, debe requerirle la entrega del bien que posee?* Indicaron: un 66.67% que los ocupantes precarios que tienen su título vencido, previo a su declaratoria de precario deben

requerir la entrega del bien que posee y un 33.33% señalaron que no se debe requerir la entrega del bien.

Tabla 12. *¿Considera que el IV Pleno Casatorio, permite a los jueces establecer la diferencia entre ocupante precario y quien no lo es?*

	Frecuencia	Porcentaje
Si	44	88%
NO	06	12%
TOTAL	50	100.00%

Fuente: Elaboración propia del autor.

Para efectos de mejor apreciación y comparación se presenta la siguiente figura:

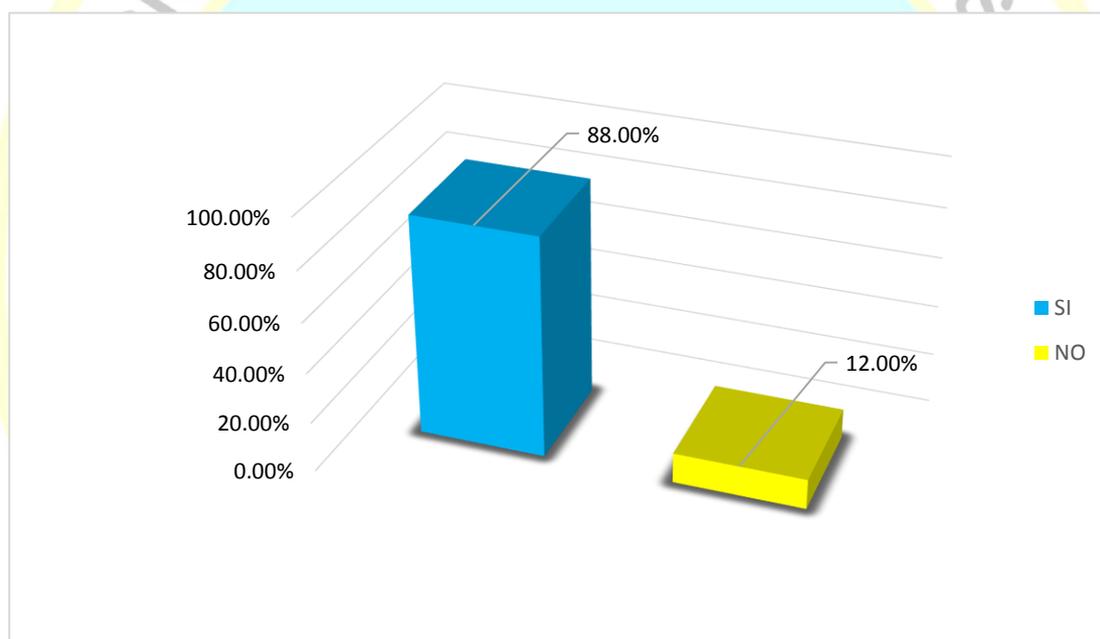


Figura 12. *¿Considera que el IV Pleno Casatorio, permite a los jueces establecer la diferencia entre ocupante precario y quien no lo es?*

Nota. Elaboración Propia del autor

De la figura 12, que representa a la siguiente pregunta ¿Considera que el IV Pleno Casatorio, permite a los jueces establecer la diferencia entre ocupante precario y quien no lo es? Indicaron: un 88% que el IV Pleno Casatorio permite que los jueces establezcan la

diferencia entre ocupante precario y quien no lo es y un 12% señalaron que no estable diferencia alguna.

2.2. Contrastación de hipótesis

- ❖ Como solución probable al problema, deductivamente se plantea una posible solución tentativa, mediante un razonamiento jurídico analítico correlacional de nuestras variables de estudio, así tenemos que nuestra hipótesis formulada fue “El título de propiedad no es oponible en el proceso de desalojo; sin embargo, si las partes procesales ofrecen títulos de propiedad; entonces, se pueden confrontarse entre sí, para acreditar el derecho de posesión que es lo que se discute en dicho proceso en la Corte Superior de Huaura en el año 2017”.
- ❖ La recogida y tratamiento de los datos obtenidos, nos permitió contrastar y relacionar el mundo de las ideas, con el mundo de la realidad, donde aflora la necesidad si bien es cierto no de discutir la validez de un título de propiedad, pero sí de contrastar los títulos que se ofrecen en un proceso de desalojo; hecho que reforzaría afirmativamente nuestra hipótesis planteada.
- ❖ La observación sistemática y completa de los hechos; así como, la verificación concreta de un número significativo de expedientes por desalojo por ocupante precario, nos permitió verificar, que los mandatos contenidos en las sentencias de desalojo de los juzgados de Huaura, no se toma en cuenta este aspecto, por lo que, resultó trascendental delinear las consecuencias empíricas, concretas y cualitativas.

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN

5.1 Discusión de resultados

El resultado de la observación de los hechos permitió obtener características peculiares de los datos obtenidos, los que se ven expresados contextualmente en la presente discusión de resultados; significando que no existen estudios previos sobre este tópico, por cuanto aún nos encontramos en definiciones sobre este tema:

- ❖ Los datos nos indican que existe un amplio margen porcentual de los entrevistados están de acuerdo con la hipótesis de investigación y/o trabajo planteado, en el sentido que en un proceso de desalojo no se discute la validez de un título; sin embargo, si se puede contrastar. Así pues, ante la pregunta N° 8, ¿Considera que en caso que el propietario presenta un título de propiedad y de igual manera el demandado, cuanto menos debe confrontarse los títulos? Indicaron: un 83.33% que debe haber una confrontación de los títulos, tanto del propietario y del demandado y un 16.67% señalaron que no debe haber confrontación de títulos.
- ❖ Que, la protección a la propiedad está garantizada mediante el texto constitucional, toda vez que, según la pregunta, N° 6, se tiene que, ¿Considera que el artículo 70° de la Carta Magna protege verdaderamente la inviolabilidad de la propiedad? Indicaron: un 70% que la Carta Magna protege verdaderamente la inviolabilidad de la propiedad y un 30% señalaron no protege a la propiedad, esto demuestra que, si bien es cierto por sumáximo el proceso de desalojo, no permite discutir la validez del título, también lo es que por tener una protección constitucional debe protegerse al propietario.

- ❖ Confrontar los títulos de propiedad en un proceso de desalojo, constituye un aporte de la investigadora, pues lo que usualmente se hace en un proceso de desalojo por cualquier causal no valorar los títulos de propiedad.



CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 Conclusiones

El texto constitucional en su artículo 70, reconoce el derecho a la inviolabilidad de la propiedad de igual manera la Declaración universal de Derechos Humanos (DUDH) en su artículo 17° reconoce a la propiedad como un derecho humano.

El Estado en razón a su función tuitiva tiene la obligación de cautelar el derecho a la propiedad y el derecho de propiedad de las personas, protegerlos frente a las privaciones arbitrarias de sus bienes, más aún si está inscrita la propiedad en los Registros Públicos (SUNARP) por cuanto esta institución tiene por objeto brindar seguridad jurídica y publicidad.

Es preferible que, quien cuenta con un título de propiedad, inscribir dicho título en los Registros Públicos, siendo que este derecho se puede oponer a cualquier otro que no tenga inscripción registral, toda vez que el derecho inscrito se sobrepone a cualquier derecho no inscrito, salvo demostración de fecha cierta del título no inscrito, conforme lo prevé el VII Pleno Casatorio Civil.

En un proceso de desalojo, no se discute la validez de un título, por cuanto esto corresponde a otra vía; sin embargo, cuando las partes ofrecen como medios de prueba sus respectivos títulos de propiedad en un proceso de desalojo, corresponde una confrontación para determinar quién tiene el mejor derecho de posesión.

Si bien es cierto que, en un proceso de desalojo por ocupante precario, cualquiera sea los supuestos señalados en el IV Pleno Casatorio Civil, la discusión es sobre la titularidad de la posesión; sin embargo, nada obsta que se compare los títulos de propiedad.

6.2 Recomendaciones

Los jueces deben interpretar correctamente las normas positivas referentes al derecho de posesión y los títulos que acreditan y el derecho de propiedad, toda vez que son normas que integran el ius cogens, que forma parte del derecho internacional público, entendida como una norma imperativa que en ningún Estado de derecho se debe vulnerar.

Los jueces en un proceso de desalojo deben verificar que quienes alegan titularidad de la posesión deben acreditarlo debidamente, y tomar en cuenta los diversos supuestos de ocupante precario, señalados en IV Pleno Casatorio.

Al ser los predios bienes inmuebles de un alto valor económico, estos deben ser protegidos con todos los medios necesarios, para garantizar el derecho de propiedad que reconoce la Carta magna a los sujetos que las adquieren, por lo que se recomienda que los legisladores expidan normas positivas que superpongan los derechos de los verdaderos propietarios sobre los adquirentes aun siendo estos de buena fe.

Los operadores del derecho frente a un proceso de desalojo, no se pronunciarán sobre la validez de un título de propiedad; sin embargo, cuando las partes ofrecen como medios de prueba sus respectivos títulos de propiedad en un proceso de desalojo, corresponde una confrontación.

CAPÍTULO VII

REFERENCIAS

7.1 Fuentes documentales

More, H. E. (2015). *La posesión en la propiedad y en el registro* (Primera ed.). Lima, Perú: Gaceta jurídica.

7.2 Fuentes bibliográficas

Amaya, M. (2016). *El cuarto pleno casatorio y el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria*. Trujillo - Peru: Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo. Recuperado el 27 de Septiembre de 2018, de Universidad Privada Antenor Orrego: http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1839/1/ESC_CUARTO.PLENO.CASATORIO.Y.VENCIMIENTO.CONTRATO.ARRENDAMIENTO_TESIS.pdf

Avendaño, J. (2015). El derecho de propiedad en la constitucion. *THEMIS*, 117-122. Recuperado el 27 de Septiembre de 2018, de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5109858.pdf>

Azofeifa, G., & Bolaños, A. (Mayo de 2016). *Tesis: Análisis jurídico del desahucio en los arrendamientos civiles y comerciales a la luz de la Ley 9160: Monitorio Arrendaticio*. Costa Rica: Universidad de Costa Rica. Recuperado el 27 de Septiembre de 2018, de Universidad de Costa Rica: <http://docplayer.es/29629865-Universidad-de-costa-rica-analisis-juridico-del-desahucio-en-los-arrendamientos-civiles-y-comerciales-a-la-luz-de-la-ley-9160-monitorio-arrendaticio.html>

Barrón, G. H. (1 de Julio de 2014). Proyecto de ley de proteccion juridica del derecho de propiedad y de la vivienda. Lima, Perú.

Calle, W. (2014). *El desahucio por transferencias de dominio de predios urbanos y el derecho al debido proceso del notificado*. Guayaquil - Ecuador: Universidad REgional Autonoma de los Andes. Recuperado el 27 de Septiembre de 2018, de Universidad Regional Autónoma de los Andes "Uniandes" y Universidad de Guayaquil:

<http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/471/1/TUAMDPCIV021-2015.pdf>

- Castillo, L. (2015). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario*. Trujillo: Universidad Privada Antenor Orrego. Recuperado el 27 de Septiembre de 2018, de Universidad Privada Antenor Orrego: http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1836/1/RE_DERECHO_VENCIMIENTO.CONTRATO.ARRENDAMIENTO.FIGURA.OCUPANTE.PRECARIO_TESIS.pdf
- Cerron, F. (2014). *Desalojo por ocupación precaria*. Iquitos - Peru: Universidad Nacional de la Amazonia Peruana. Recuperado el 27 de Septiembre de 2018, de Universidad Nacional de la Amazonía Peruana: http://repositorio.unapiquitos.edu.pe/bitstream/handle/UNAP/4355/Franz_Tesis_Titulo_2014_Civil.pdf?sequence=1
- Chavez, J. (2008). *Proceso de desalojo por vencimiento de contrato*. Lima - Peru: Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Recuperado el 27 de Septiembre de 2018, de Universidad Nacional Mayor de San Marcos: http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/cybertesis/3138/1/Chavez_mj.pdf
- Gomez, L. (Septiembre de 2008). *Tesis: La necesidad de reformar los procedimientos del juicio sumario de desocupación y desahucio en la legislación Guatemalteca*. Universidad de San Carlos. Recuperado el 27 de Septiembre de 2018, de Universidad de San Carlos de Guatemala: http://www.biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_7554.pdf
- Gonzales, G. (2010). *Derechos Reales* (Segunda ed.). Lima, Peru: Ediciones legales. Recuperado el 27 de Septiembre de 2018, de <https://edoc.site/queue/derechos-reales-gunther-gonzales-b-pdf-free.html#>
- Gonzales, G. (2015). *Tratado de derecho registral inmobiliario* (Segunda ed.). Lima, Perú: Ediciones Legales. Recuperado el 27 de Septiembre de 2018, de https://issuu.com/saul-pacheco/docs/registral_inmobiliario_2
- Juridica, G. (2003). *Código Civil comentado por los cien mejores especialistas* (Vol. V). Lima: Gaceta jurídica. Recuperado el 27 de Septiembre de 2018, de <https://andrescusi.files.wordpress.com/2014/03/codigo-civil-comentado-tomo-v.pdf>
- Lama, H. (2011). *La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano-El nuevo concepto de precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano*. Lima - Peru: Pontificia Universidad Católica del Peru. Recuperado el 27 de

Septiembre de 2018, de Pontificia Universidad Católica del Perú:
http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/99/LAMA_MORE_HECTOR_POSESION_POSESION_PRECARIA.pdf?sequence=1

Lario, A., & Rebeca, M. (Noviembre de 2002). *Homologación de la jurisprudencia en materia de inquilinato respecto a la Ley N° 7527: Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos*. Costa Rica: Universidad de Costa Rica. Recuperado el 27 de Septiembre de 2018, de Universidad de Costa Rica:
<http://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr:8080/jspui/bitstream/123456789/1375/1/21812.pdf>

Mendoza, G. (2013). Apuntes sobre el derecho de propiedad a partir de sus contornos cosntitucionales. *Foro Juridico*(12), 97-108. Recuperado el 27 de Septiembre de 2018, de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/13803/14427>

Polanco, C. (2016). *Arrendamiento y desalojo* (Primera ed.). Lima, Perú: Cromeo editores. Recuperado el 27 de Septiembre de 2018

7.3 Fuentes hemerográficas

SUNARP. (2013). *Compendio de reglamentos de caracter registral* (Tercera ed., Vol. II). Lima, Peru. Recuperado el 27 de Septiembre de 2018, de https://www.sunarp.gob.pe/SCR/DOCS/COMPENDIOS/2015/compendio_21junio.pdf

5.4 Fuentes electrónicas

Poder Judicial. (2007). *Poder Judicial del Peru*. Recuperado el 27 de Septiembre de 2018, de Poder Judicial del Peru:
<http://historico.pj.gob.pe/servicios/diccionario/diccionario.asp>

ANEXOS

Anexo 1: Instrumento para la toma de datos

- Encuesta Aplicada

UNIVERSIDAD NACIONAL

“JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN”

UNIDAD DE POSGRADO

VALIDEZ DEL TÍTULO DE PROPIEDAD EN EL PROCESO DE DESALOJO EN LA CORTE SUPERIOR DE HUAURA -AÑO 2017-

- **Estimado señor (ita)**, esperamos su colaboración respondiendo con responsabilidad y honestidad, el presente cuestionario. Se agradece no dejar ninguna pregunta sin contestar.
- **El objetivo:** Es recopilar información directa y objetiva.
- **Instrucciones:** Lea cuidadosamente las preguntas y encierra en un círculo la alternativa que crea conveniente.

REACTIVOS

I. VALIDEZ DEL TÍTULO DE PROPIEDAD

1. ¿Conoce usted, cuál es la norma positiva nacional de mayor jerarquía que protege el derecho de propiedad?
 - a) Si
 - b) No
2. ¿De acuerdo a su conocimiento, la mayoría de predios se encuentran inscritos en la SUNARP?
 - a) Si
 - b) No
3. ¿Considera que los gobiernos locales deben otorgar títulos de propiedad a todos quienes cumplen con los requisitos para dicho fin?
 - a) Si
 - b) No

4. ¿Considera que el derecho de propiedad inmueble es el de mayor importancia en Huaura?
- a) Si
 - b) No
5. ¿Considera que el un título de propiedad protege al legítimo propietario?
- c) Si
 - d) No
6. ¿Considera que el artículo 70° de la Carta Magna protege verdaderamente la inviolabilidad de la propiedad?
- a) Si
 - b) No

II. PROCESO DE DESALOJO

7. ¿Considera que en los procesos de desalojo no debe discutirse el mejor derecho de propiedad?
- a) No
 - b) Si
8. ¿Considera que en caso que el propietario presenta un título de propiedad y de igual manera el demandado, cuanto menos debe confrontarse los títulos?
- a) Sí
 - b) No
9. ¿Considera que en caso de que el demandado presenta un título de propiedad falsificado, debe procederse a su desalojo?
- a) Si
 - b) No
10. ¿Considera usted que existe varios tipos de ocupantes precarios conforme lo señala el IV Pleno Casatorio Civil?
- a) Si
 - b) No
11. ¿De acuerdo a su conocimiento, que los posesionarios que tienen un título vencido, previo a su declaratoria de precario, debe requerirle la entrega del bien que posee?
- a) Si
 - b) No

12. ¿Considera que el IV Pleno Casatorio, permite a los jueces establecer la diferencia entre ocupante precario y quien no lo es?

- a) Sí
- b) No



Mg. Bartolomé Eduardo Milán Matta
ASESOR

Dr. Silvio Miguel Rivera Jiménez
PRESIDENTE

Dr. Jovían Sanjinez Salazar
SECRETARIO

Mo. Nicanor Aranda Bazalar
VOCAL

