

UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



TESIS

**EL DEMANDADO QUE ALEGA USUCAPIÓN FRENTE A LA VÍA
SUMARÍSIMA DEL DESALOJO POR PRECARIO:
ANÁLISIS CRÍTICO Y PROPUESTA LEGISLATIVA**

PRESENTADO POR:

BACH. INFANTE GARRO, ARACELI ALMENDRA

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADA

ASESOR:

MG. DOMINGUEZ RUIZ, FELIX ANTONIO

HUACHO - 2019

*“EL DEMANDADO QUE ALEGA USUCAPIÓN FRENTE A LA VÍA SUMARÍSIMA
DEL DESALOJO POR PRECARIO:
ANÁLISIS CRÍTICO Y PROPUESTA LEGISLATIVA”*

Elaborada por:

BACH. ARACELI ALMENDRA INFANTE GARRO

TESISTA

MG. FÉLIX ANTONIO DOMÍNGUEZ RUIZ

ASESOR

Presentada a la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional
José Faustino Sánchez Carrión, para optar el Título Profesional de: ABOGADA.

Aprobada por:

MTRO. JAIME ANDRÉS RODRÍGUEZ CARRANZA
PRESIDENTE

ABOG. ALDO REMIGIO LA ROSA REGALADO
SECRETARIO

MTRO. NICANOR DARÍO ARANDA BAZALAR
VOCAL



DEDICATORIA

A Dios, por su gran amor y misericordia a nuestra persona

A mi madre, fuente de amor, perseverancia, abnegación y sacrificio que estimula nuestro afán de superación.

A todos los que hicieron posible el desarrollo y culminación del presente trabajo de investigación.

AGRADECIMIENTO

A Dios, por ser el guía que nos da la fuerza necesaria a fin de salir adelante y alcanzar nuestra meta.

A mi madre por sus valiosos conocimientos y orientaciones que permitieron nuestra formación como profesional.

Finalmente, nuestro reconocimiento a todas aquellas personas que de alguna manera hicieron posible la terminación de este trabajo de investigación.

INDICE

PORTADA	i
ASESOR.....	ii
MIEMBROS DEL JURADO	iii
DEDICATORIA.....	iv
AGRADECIMIENTO	v
INDICE.....	vi
ÌNDICE DE TABLAS Y FIGURAS.....	viii
RESUMEN	x
ABSTRACT	xi
INTRODUCCIÓN.....	xii
CAPITULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	1
1.1. Descripción de la Realidad Problemática	1
1.2. Formulación del Problema.....	3
1.2.1. Problema General	3
1.2.2. Problemas Específicos.....	3
1.3. Objetivos de la investigación.....	3
1.3.1. Objetivo General.....	3
1.3.2. Objetivos Específicos	4
1.4. Justificación de la investigación	4
1.5. Delimitación del Estudio	5
1.6. Viabilidad del estudio	5
CAPITULO II: MARCO TEÓRICO.....	6
2.1. Antecedentes de la Investigación	6
2.2. Bases Teóricas	12
2.3. Definiciones Conceptuales	42
2.4. Formulación de la Hipótesis.....	45
2.4.1. Hipótesis general	45

2.4.2. Hipótesis específicos	46
CAPITULO III: METODOLOGÍA.....	47
3.1. Diseño Metodológico	47
3.1.1. Tipo de Investigación	47
3.1.2. Nivel de Investigación.....	47
3.1.3. Diseño.....	47
3.1.4. Enfoque.....	47
3.2. Población y Muestra	47
3.3. Operacionalización de variables e indicadores.....	49
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	51
3.4.1. Técnicas a emplear	51
3.4.2. Descripción de los instrumentos.....	51
3.5. Técnicas para el Procesamiento de la Información	52
CAPITULO IV: RESULTADOS	55
CAPITULO V: DISCUSION, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	71
5.1. Discusión	71
5.2. Conclusiones.....	72
5.3. Recomendaciones	73
CAPITULO VI: FUENTES DE INFORMACIÓN	74
6.1. Fuentes Bibliográficas	74
6.2. Fuentes Hemerográficas	75
6.3. Fuentes Documentales.....	76
6.4. Fuentes Electrónicas	76
ANEXOS	81

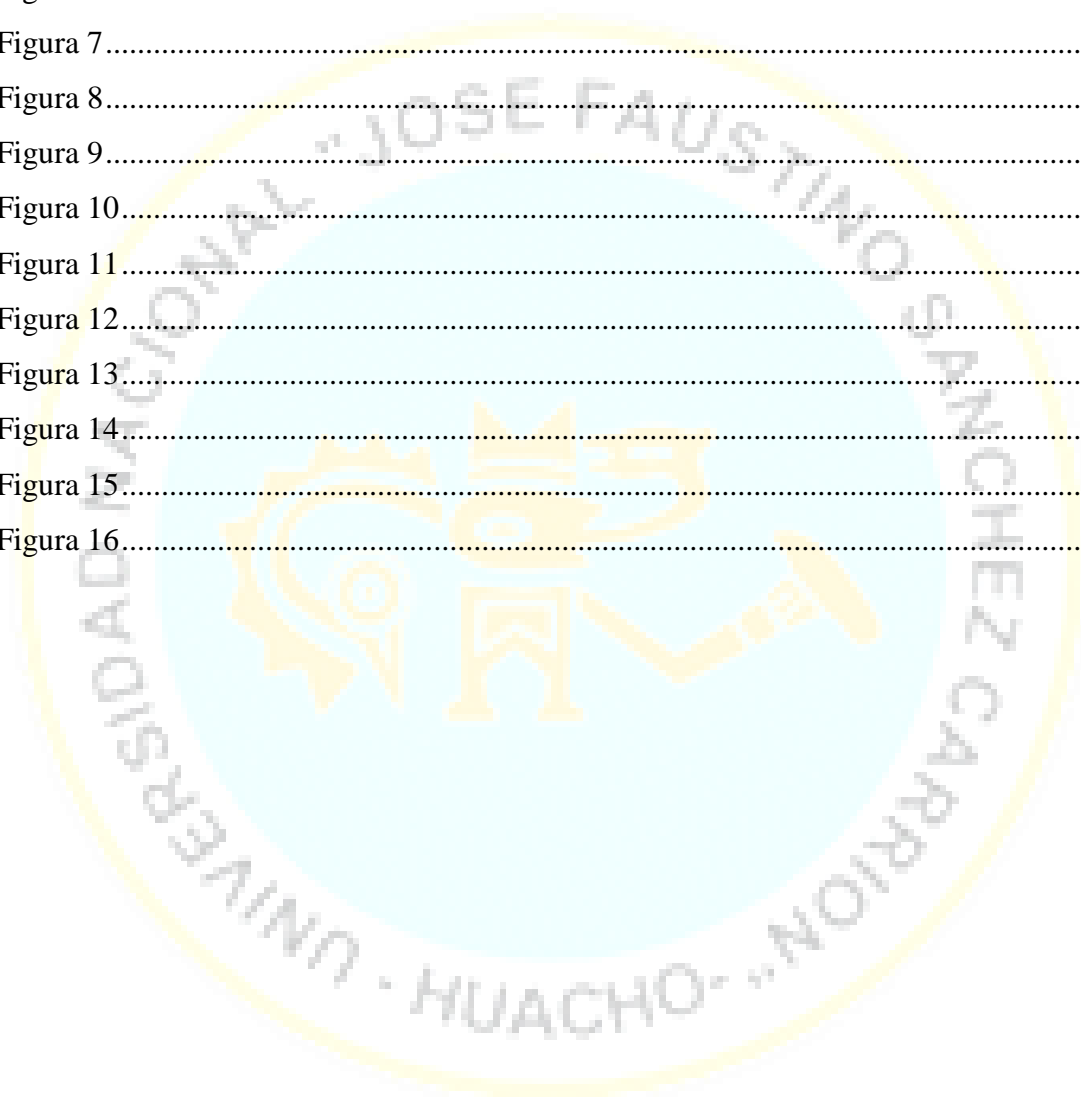
ÍNDICE DE TABLAS Y FIGURAS

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1:.....	55
Tabla 2:.....	56
Tabla 3:.....	57
Tabla 4:.....	58
Tabla 5:.....	59
Tabla 6:.....	60
Tabla 7:.....	61
Tabla 8:.....	62
Tabla 9.....	63
Tabla 10.....	64
Tabla 11.....	65
Tabla 12.....	66
Tabla 13.....	67
Tabla 14.....	68
Tabla 15.....	69
Tabla 16.....	70

ÌNDICE DE FIGURAS

Figura 1.....	55
Figura 2.....	56
Figura 3.....	57
Figura 4.....	58
Figura 5.....	59
Figura 6.....	60
Figura 7.....	61
Figura 8.....	62
Figura 9.....	63
Figura 10.....	64
Figura 11.....	65
Figura 12.....	66
Figura 13.....	67
Figura 14.....	68
Figura 15.....	69
Figura 16.....	70



RESUMEN

Objetivo: Determinar si existen mecanismos de tutela procesal que el demandado que alega usucapión pueda emplear frente a la vía sumarísima del desalojo por precario.

Método: la población de estudio fue la suma total de Abogados litigantes hábiles adscritos al Ilustre Colegio de Abogados de Huaura, que sumaron 823 individuos, teniendo como muestra poblacional una cantidad ascendente a 86 encuestados, para ello se ha utilizado una investigación de corte transversal y explicativo, porque los datos se recolectaron en un único momento y su propósito es describir la variable y las dimensiones de cada una de ellas respecto a la usucapión y el desalojo por ocupante precario, respectivamente. **Resultados:** un 63% de los encuestados coincidieron en afirmar que están en desacuerdo que los poseedores inmediatos de un bien inmueble en proceso de prescripción adquisitiva de dominio se vean despojados de este inmueble en procesos sumarísimos, sin que aleguen las razones de la ocupación que detentan. **Conclusión:** En el ordenamiento jurídico peruano no existen mecanismos de tutela procesal que el demandado de un proceso de desalojo por ocupante precario pueda alegar frente al trámite de un proceso por prescripción adquisitiva de dominio iniciado por este mismo, pues cabe la posibilidad de que se ejecute un lanzamiento en contra del poseedor, es así que existe un vacío normativo y la afectación de los derechos del poseedor inmediato.

PALABRAS CLAVES: Posesión, usucapión, desalojo, precario, excepción procesal.

ABSTRACT

Objective: To determine whether there are mechanisms of procedural protection that the defendant alleging usucapión can use in the face of the summary route of eviction due to precariousness. Method: the study population was the total sum of skilled litigating lawyers assigned to the Illustrious Bar Association of Huaura, which added 823 individuals, having as a population sample an amount up to 86 respondents, for this purpose a cross-sectional investigation has been used and explanatory, because the data was collected at a single time and its purpose is to describe the variable and the dimensions of each of them with respect to the usucapión and eviction by precarious occupant, respectively. Results: 63% of the respondents agreed in stating that they disagree that the immediate owners of a real estate in the process of acquiring domain ownership are stripped of this property in very summary processes, without alleging the reasons for the occupation they hold. Conclusion: In the Peruvian legal system there are no procedural guardianship mechanisms that the defendant of an eviction process by a precarious occupant can allege in the face of the process of a process for the acquisition of domain control initiated by the same, since there is a possibility that it will be executed a launch against the holder, so there is a regulatory vacuum and the affectation of the rights of the immediate holder.

KEY WORDS: Possession, usucapion, eviction, precarious, procedural exception.

INTRODUCCIÓN

El presente tema de investigación se halla en el campo de las ciencias jurídicas, en el área de los derechos reales, con contenido social y práctico, permitiendo de esta forma proponer posibles soluciones, a necesidades que surgen de los cambios sociales y que requieren ser regulados acorde con las realidades existentes, a fin de garantizar adecuadamente los intereses de las personas, teniendo como denominación “*El demandado que alega usucapión frente a la vía sumarísima del desalojo por precario: Análisis crítico y propuesta legislativa*”.

Con la investigación se propone realizar un estudio concienzudo acerca de los derechos reales que adquieren las personas al poseer por un determinado tiempo una propiedad mediante posesión, tiempo que puede variar teniendo en cuenta, si es por buena o mala fe; y, ante una situación de precariedad por parte del poseedor, generando de esta forma un conflicto de intereses que versan directamente sobre derechos adquiridos como lo establece la ley, y sobre los derechos que posee el arrendador de que se le restituya el bien que reclama al poseedor precario mediante el desalojo.

Tomando en cuenta que, los criterios que han sido manifestados por los órganos jurisdiccionales, teniendo como claro ejemplo el Cuarto Pleno Casatorio Civil, no han permitido menguar los vacíos existentes en situaciones como las ya mencionadas, por lo que, mediante la presente se proponen alternativas procesales para la solucionar este tipo de problemáticas.

Asimismo, se precisa que el trabajo ha sido estructurado en seis capítulos claramente definidos pero que a la vez guarda una estrecha relación que permite conseguir los objetivos planteados. El primer capítulo está referido al planteamiento del problema, en donde se abordan temas como, la descripción de la realidad problemática, en donde se detalla de donde surge la problemática planteada; así mismo, se lleva a cabo la

formulación del problema y los objetivos de la investigación, teniendo en cuenta, tanto los objetivos generales, como los específicos; también se describe la justificación, la delimitación y la viabilidad de la presente investigación.

Con respecto al segundo capítulo, correspondiente al marco teórico, el cual está conformado por los antecedentes de la investigación, en donde se citan trabajos que tienen relación con el tema de investigación y que nos permite tener una visión más clara de lo que se propone en la presente; asimismo, también conlleva lo referido a las bases teóricas, en donde se plantean posturas doctrinarias respecto al planteamiento, teniendo como base las variables de la investigación, permitiendo de esta forma estructurar las bases teóricas de la siguiente manera; el primer subcapítulo referido a la posesión precaria en la cual se analiza todo lo referido a la posesión, su naturaleza jurídica, los caracteres jurídicos de la posesión, la posesión precaria netamente, las causales para iniciar un proceso de desalojo contra inquilinos, entre otros temas relacionados; el segundo subcapítulo referido a la prescripción adquisitiva de dominio denominada también usucapión, en donde se detallan sus antecedentes, su concepto, sus tipos, si como su fundamento, entre otros temas relacionados, de la misma manera se sustentan las definiciones conceptuales y la formulación la hipótesis.

El tercer capítulo, el cual conlleva la metodología, se expone tanto el diseño metodológico que se desarrolla, como la población y muestra que se utilizara para la obtención de la información, detallándose también las técnicas e instrumentos para la recolección de dichos datos, así como las técnicas para el procesamiento de la información obtenida.

El cuarto capítulo, tienen que ver con los resultados, en donde se exponen las tablas y figuras que se desarrollan en base a la información obtenida y la cual nos permitirá acreditar si la hipótesis planteada puede ser confirmada o no.

El capítulo quinto, lo conforma el análisis y discusión de los resultados sobre los datos obtenidos de las encuestas aplicadas a Jueces, Fiscales y Abogados del Distrito Judicial de Huaura, además de acreditar la propuesta planteada, tabulándose dicha información en cuadros y gráficos estadísticos, los mismos que fueron sometidos a su respectivo análisis y discusión de los resultados expuestos, todo ello con la finalidad de contrastar la hipótesis formulada y de dar sustento a las conclusiones y recomendaciones formuladas.

Y finalmente, el capítulo sexto, en el cual se precisan las fuentes de información que fueron utilizadas para las bases teóricas, que corresponden al segundo capítulo del presente trabajo.



CAPITULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la Realidad Problemática

La usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad, el cual debe cumplir con determinados requisitos, como la consumación de una posesión pública, pacífica, ininterrumpida y como propietario en el plazo establecido por la norma, variando este plazo según se tratase de una usucapión con justo título o no, o según se trate de un predio urbano o rural.

Es así, que quien se halle realizando una posesión idóneamente de un bien inmueble hasta por un plazo de diez años ininterrumpidos en caso de la prescripción larga que es aquella en la que no se cuenta con un justo título que justifique la posesión, convirtiéndose de esta forma en propietario automáticamente, y estando facultado para plantear una demanda de prescripción adquisitiva de dominio que le garantice seguridad jurídica a quien pretende la prescripción; ya que esta institución jurídica se configura como un castigo al propietario que descuido su bien, abandonándolo o siendo negligente en su cuidado.

Ahora, ¿Qué ocurre si se pretende desalojar a un sujeto que ocupa un bien inmueble desde hace más de 10 años cumpliendo con todos los requisitos para consumar una usucapión pero que no tiene declarado aún su derecho, por parte de otro determinado sujeto que posee un título formal sobre dicho inmueble?, en base a esta interrogante se desarrollara este proyecto de investigación y es que en la actualidad aunque un determinado sujeto haya consumado en el tiempo una usucapión, sí este no tiene declarado su derecho, se ve indefenso ante el propietario en la formalidad, y al final el usucapiente acaba lanzado en el desalojo, que cabe señalar que según Limo (2018):

Actualmente el proceso de desalojo, que se inicie en base a una demanda bien elaborada y fundamentada, la cual sea tramitada de forma proactiva, tendrá un tiempo de demora de no más de 6 meses en un Juzgado de Paz Letrado (s/p).

Y teniendo en cuenta la rapidez con que se puede plantear los procesos de desalojo, y que recién posteriormente se pueda el pedir el reconocimiento judicial y reivindicación como propietario, es necesario crear soluciones normativas, que van a permitir aplacar los problemas suscitados cuando se presente este tipo de demandas que en la actualidad no cuenta con una solución eficaz y no hay más que tener que salir derrotado el día de hoy en el desalojo y regresar mañana victorioso en el proceso de prescripción adquisitiva, porque sabemos que el poseedor inmediato que cumple con todos los requisitos exigidos por la ley, saldrá airoso y vencedor en la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, pero antes de esta victoria habrá de perder tiempo, dinero en vano.

Pero desarrollado el análisis normativo referido al tema de la presente investigación, podemos afirmar que, no existe una institución o figura jurídica que contemple de forma adecuada la protección de quien siendo demandado por desalojo por ser considerado poseedor precario, pese a que se configure y se cumplan todos los requisitos para plantear una demanda de prescripción adquisitiva de dominio, tenga como única posibilidad para ejercer su defensa de forma efectiva el planteamiento de una demanda de prescripción adquisitiva de dominio, pese a que el tiempo que amerita es mucho mayor que el proceso de desalojo, dejando de esta forma en indefensión al demandado por desalojo.

Finalmente, del diagnóstico de nuestra realidad problemática se propone incorporar el proceso de prescripción adquisitiva como excepción procesal a favor del demandado que alega usucapión frente a los procesos que versen de desalojo por ocupante precario,

con el objetivo de brindar una mejor tutela posesoria al demandado y además, reducir la carga procesal en los juzgados civiles, cabe mencionar que esta figura de la excepción por prescripción adquisitiva de dominio podría ser invocada también en los procesos de reivindicación, aunque en estos casos la necesidad de su invocación no es tan dramática como en los procesos de desalojo por ocupante precario, pues para la prescripción adquisitiva y la reivindicación siempre cabe el camino de la acumulación, además el Código Civil establece claramente en su Art. 27° que no procede reivindicación contra el que ha adquirido por prescripción.

Por lo que, después de lo expuesto, se formuló el siguiente problema:

1.2. Formulación del Problema

1.2.1. Problema General

¿Qué mecanismos de tutela procesal puede utilizar el demandado que alega usucapación frente a la vía sumarísima del desalojo por precario?

1.2.2. Problemas Específicos

¿Es necesario realizar una propuesta legislativa que incorpore al proceso de prescripción adquisitiva de dominio como un medio de defensa técnico (Excepciones Procesales- Art° 446 CPC) en el código procesal civil a favor del demandado que alega usucapación frente a la vía sumarísima del desalojo por ocupante precario?

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1. Objetivo General

Determinar si existen mecanismos de tutela procesal que el demandado que alega usucapación pueda emplear frente a la vía sumarísima del desalojo por precario.

1.3.2. Objetivos Específicos

Determinar si resulta necesario realizar una propuesta legislativa que incorpore al proceso de prescripción adquisitiva de dominio como un medio de defensa técnico (Excepciones Procesales- Art° 446 CPC) en el código procesal civil a favor del demandado que alega usucapión frente a la vía sumarísima del desalojo por ocupante precario.

1.4. Justificación de la investigación

1.4.1. Justificación teórica

La utilidad teórica viene dada por la unificación de criterios dogmáticos para tratar una misma problemática, efectuando las comparaciones debidas con otras legislaciones; lo cual nos permitirá obtener un procedimiento metodológico más adecuado a los fines de obtener un conocimiento válido en torno a un derecho a la propiedad del cual toda persona debería gozar.

Además, el presente estudio se justifica debido a la importancia de conocer el tratamiento jurídico que se le da al proceso de usucapión en los casos donde poseedores que carecen de cualquier tipo de título formal que justifique su posesión, pero que en el tiempo han consumado una usucapión, y que sucede cuando estos se ven enfrentados a insalvables inconvenientes propios de la naturaleza procesal de la vía sumarísima que los deja indefensos en los procesos de desalojo por precario por no tener declarado su derecho, lo cual nos lleva a realizar una propuesta legislativa que salve la situación.

1.4.2. Justificación metodológica

La justificación metodológica de nuestra investigación es que en la medida que los instrumentos, métodos, técnicas y procedimientos una vez validados puedan ser empleados en otras investigaciones similares.

1.4.3. Justificación práctica

La justificación práctica es establecer un adecuado tratamiento jurídico, en pos de un adecuado sistema de justicia nacional; siendo que de por sí el tema guarda relación con el tratamiento del derecho de posesión que realizan las personas, teniendo en cuenta tanto su forma de adquisición, como su protección específicamente en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio y como este se puede ver afectado frente al proceso del desalojo por ocupante precario.

1.5. Delimitación del Estudio

- **Espacial:** La investigación se desarrollará en el Distrito de Huacho, Provincia de Huaura, Departamento de Lima, jurisdicción y competencia del Distrito Judicial de Huaura.
- **Temporal:** Año 2018.
- **Cuantitativa:** La presente investigación se determina en función a la muestra poblacion objeto de la encuesta.
- **Cualitativa:** La investigación se desarrollará en torno a las merituaciones y valoraciones de los diversos aspectos, facticos y normativos, que han de deducirse presentarse de la percepción que sobre el tema en consulta que tengan los profesionales del derecho.

1.6. Viabilidad del estudio

El presente trabajo de investigación se reconoce como viable, ya que para el desarrollo teórico, se cuenta con el material bibliográfico necesario para desarrollarlo; así mismo, se contó con el apoyo externo de un asesor metodológico, así como con el apoyo de autoridades con experiencia en el conocimiento y tratamiento del tema objeto de investigación. De otro lado, en cuanto a los gastos económicos que irroga el desarrollo del trabajo, resulta no ser tan onerosa, por lo cual se encuentra al alcance y esfuerzo de la investigadora.

CAPITULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la Investigación

Para el desarrollo de la presente tesis se tiene en cuenta el trabajo desarrollado por las siguientes personas:

2.1.1. Antecedentes Internacionales

- a. Carman, M. (2006) en su artículo que lleva por título “La invención de la etnicidad y el desalojo de ocupantes ilegales en el barrio de Abasto de Buenos Aires”, publicada a la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires. Argentina.

Pese a la gran mayoría de ocupante ilegales, se puede considerar que la gran mayoría de ellos provienen de la Propia Argentina, quienes en calidad de ocupantes ilegales, tanto como los colombianos y los peruanos, han sido redescubiertos en los últimos tiempos, provocando un progresivo refinamiento de las competencias de nivel cultural entre los ciudadanos extranjeros, quienes ocupan propiedades y/o terrenos baldíos, muchos de ellos considerados no aptos para vivir, pero que dicha invasión es debido a la necesidad creciente entre ellos (pág. 387).

En conclusión, la posesión ilegal de propiedad que no es permitida, muchas veces radica en la necesidad de un hogar, así como la prevalencia del derecho de propiedad, a fin de garantizar una adecuado espacio donde vivir, lo que en la actualidad es una realidad innegable que se traduce en invasiones y posesiones en situaciones de precariedad.

2.1.2. Antecedentes Nacionales

a) Vega, C. (2017), en su tesis titulada “El desalojo y la usucapión bajo el análisis jurisprudencial de la Corte Suprema (2011-2014) como posibles pretensiones acumulables” presentada ante la Universidad San Martín de Porres, para obtener el grado académico de Maestra en Derecho Civil.

Quien formulo como problema principal: “¿Es la acumulación la solución a los conflictos generados en los procesos de desalojo y usucapión?”, para lo cual se planteó como objetivo el siguiente: “Comprobar si la acumulación es la solución a los conflictos generados en los procesos de desalojo y usucapión”, para finalmente plantearse la siguiente hipótesis: “La acumulación de pretensiones (desalojo y usucapión) contribuiría a una justicia eficiente y eficaz”.

Planteándose las siguientes conclusiones:

- Se ha determinado que es posible la acumulación de los procesos de desalojo por precario y usucapión, porque procesalmente cumplen el requisito de la conexidad sea vía reconvencción o iniciando un proceso posterior de usucapión y cuya derivación sea a la vía más larga.
- Así mismo, se determinó que el Cuarto Pleno Casatorio Civil no ha solucionado el problema que afronta este tipo de derechos, es decir, el desalojo por usucapión precario y usucapión, incluso se estaría reafirmando su convicción contraria a la realidad, cual es, realizar un catálogo de casos en que el desalojo por precario proceda (pág. 206).

A modo de conclusión, podemos mencionar que, el Cuarto Pleno Casatorio en lo Civil, aún no ha solucionado los problemas que se presentan en cuanto al tema de los derechos de los propietarios y poseedores, ante las figura de posesión precaria, frente al planteamiento de la usucapión, por lo que es necesario aun realizar precisiones doctrinarias.

b) Castillo C. (2015), en su trabajo de investigación titulado: “El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario” presentado para optar el título profesional de abogado ante la Universidad Privada Antenor Orrego.

Esta investigación resulta relevante y útil para el desarrollo de nuestro trabajo porque complementa nuestros conocimientos al estudiar la institución jurídica de la posesión, la clasificación de la posesión, la posesión precaria y el proceso de desalojo, todos estos conceptos nos permiten conocer la posición doctrinaria acerca del tema de este respectivo autor para que apartir de allí construyamos nuestros propios conceptos los cuales serán puestos en debate en la discusión de nuestro trabajo.

El objetivo principal de esta investigación es determinar de qué manera el propietario de un bien inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento, al vencimiento de este por las causales previstas en la ley, puede demandar desalojo por vencimiento de contrato o desalojo por ocupación precaria en el Perú, la investigación es descriptivo-explicativa, entre los métodos jurídicos utilizados se encuentran el método dogmático, exegético, hermenéutico, entre otros, en cuanto a la técnica para la recolección de datos utilizó la observancia no conductiva, presentando como conclusión:

- El poseedor precario, como lo establece el artículo 911 del Código Civil no debe ser de aplicación a la conclusión del arrendamiento a plazo determinado estipulado en el artículo 1700 del Código Civil, porque este no resulta ser un poseedor precario, porque es estos casos el arrendamiento continúa su vigencia bajo las mismas estipulaciones pactadas, por tanto el arrendador deberá demandar al arrendatario por la

causal de vencimiento de contrato para que su bien sea restituido en el proceso de desalojo. (p.71)

- c) Bendezu, S. (2017), en su tesis titulada “Principios y Derechos del Propietario en los procesos de Desalojo por Resolución del Contrato de Arrendamiento a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte de Justicia de Ventanilla 2015-2016” presentada ante la Universidad César Vallejo, para obtener el Título Profesional de Abogada.

Quien plantea como problema principal: ¿De qué manera se vienen generando implicancias en los procesos de desalojo por resolución del contrato a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte Superior de Justicia de Ventanilla 2015 – 2016?, como objetivo general: Describir de qué manera se vienen generando implicancias en los procesos de desalojo por resolución del contrato a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte Superior de Justicia de Ventanilla 2015 – 2016, y finalmente como supuesto jurídico:

Existe una necesidad de una modificación respecto al segundo supuesto que se establece en el Cuarto Pleno Casatorio, siendo un precedente vinculante a futuros procesos, ya que ampliaría los horizontes legislativos y ayudaría que los plenos logren su razón de ser, de los cuales existen supuestos suficientes para determinar que este segundo supuesto de ocupante precario condiciona y vulnera los derechos del propietario, teniendo en cuenta que existe una responsabilidad en el uso y aplicación (siendo esta una falta administrativa, constitucional y civil), ya que los jueces, en su gran parte especialistas judiciales buscan justificar sus decisiones en la doctrina jurisprudencial constituida en el mismo pleno (pág. 51).

Concluyendo que:

- Se ha descrito en mención a las implicancias del Cuarto Pleno Casatorio Civil, tres puntos importantes, que no solo la mala interpretación conlleva a que varios magistrados concluyan el proceso desalojo por resolución de contrato de la misma forma que un proceso de desalojo por ocupante precario, ya que: a) El contenido tiene de por sí deficiencias en cuanto a su estructura, b) No existe una definición única de ocupante precario y c) Existe en su reemplazo seis supuestos que conllevan a interpretar erróneamente la causa que justifica un mal uso.
- Se ha establecido que la afectación de los principios y derechos del propietario son producto de la aplicación del segundo supuesto del Cuarto Pleno Casatorio, ya que esta, es una herramienta a favor del demandado quien tuvo calidad de arrendatario, por lo que al aplicarla, convierte a este sujeto demandado en ocupante precario, con el simple requerimiento de restituir el bien, ya que el título del sujeto arrendatario a fenecido. Es por ello que se puede decir que las demandas de desalojo por resolución de contrato devienen en innecesarias o extintas en tal modo que de manera obligatoria se debe aplicar este pleno, generando una improcedencia a esta acción posesoria (pág. 88).

Concluyendo que, esta tesis ha sido citada debido a que, resulta un importante aporte al desarrollo de la presente tesis, debido a que se fundamenta acerca de los principios de los propietarios y poseedores, figuras jurídicas que se desarrollan en la presente.

- d) Claudio Q. (2015) en su trabajo de investigación titulado: “La posesión precaria y su regulación en el artículo 911° del código civil en el Distrito Judicial de

Junín-2015” presentado para optar el título profesional de abogado ante la Universidad de Huánuco.

El objetivo principal de esta investigación es establecer la relación existente entre la posesión precaria y su regulación del artículo 911 de Código Civil en el distrito judicial de Junín-2015, la investigación es de tipo básica, no experimental, cuantitativo, la población es de 24 abogados especialistas en la materia de derecho civil, en cuanto a la técnica para la recolección de datos se utilizó la encuesta y como instrumento el cuestionario, presentando como conclusión:

- Se estableció la existencia de una relación vinculante entre el artículo 911 del Código Civil y la ausencia de título a raíz de que es poseedor ilegítimo de mala fe quien ocupa un predio con ausencia de título, esto porque, quien conoce que no tiene derecho alguno sobre un bien que ocupa y disfruta, pero aun así lo mantiene en un afán de apropiarse de algo que no le pertenece. (p.80)

A manera de comentario, este trabajo de investigación pretende dar una solución al problema que existe entre la posesión precaria y la mala fe que se evidencia del sujeto quien posee el bien de forma ilegítima, tal condición no se encuentra definida en la legislación civil; en consecuencia, esto se presta para generar interpretaciones antagónicas, malinterpretando lo que verdaderamente menciona el artículo 911° del Código Civil.

- e) Gonzales B. (2013), en su artículo de investigación que lleva por título: “Acción reivindicatoria y desalojo por precario”, tiene por objetivo desarrollar las bases teóricas de los mecanismos de tutela tanto de la propiedad como de la posesión, diferenciando cada uno de ellos.

En el caso de la protección a la propiedad, se tiene el mecanismo de defensa de la reivindicación establecida en el artículo 923° del código civil, cuya acción pretende que el propietario compruebe su derecho; y en virtud a ello tenga la posesión y dominio de su bien inmueble.

Por otro lado, los mecanismos de protección a la posesión, se tiene los interdictos, tanto de retener como de recobrar los que se encuentran regulados en el artículo 921° del código civil, cuya finalidad principal es la defensa de la posesión inmediata; es decir, la posesión actual que ha sido objeto de despojo hasta un año de producido el hecho, tal como lo señala la norma.

Otro de los mecanismos de protección de la posesión es el desalojo por ocupante precario, que tiene por finalidad la defensa de la posesión mediata, se entiende por esta figura que es una acción que hace efectiva la situación jurídica del poseedor mediato quien exige la restitución del bien frente al poseedor inmediato.

2.2. Bases Teóricas

SUBCAPITULO I: POSESIÓN PRECARIA

1.1. POSESIÓN

1.1.1. Concepto de posesión

El tratadista Gonzales (2012) realiza su propia definición, concibiéndola como: “Viene a ser el conjunto de actos que tiene importancia porque favorece a la economía de quien los detenta, siendo esta situación de relevancia jurídica y social”. Asimismo Castañeda (1973), indica que:

La posesión es la facultad de poder ejercer todo el señorío de forma efectiva y soberana sobre las cosas, la persona que detenta el bien en su poder lo hace con la finalidad de utilizarla para su beneficio económico, este es protegido por el

ordenamiento jurídico en caso exista la posibilidad de un derecho adquirido o cuando se esté poseyendo el bien de forma legítima. (pág. 93-94).

De igual forma García (2003), hace mención que:

La posesión es el goce y disfrute de una cosa o de un derecho, con el fin de conservarlo para sí y su beneficio. Asimismo, este no debe confundirse con la propiedad, ya que la propiedad es un derecho legitimado por medio de un título y además, este disponer de la cosa a su arbitrio de forma permanente y no como la posesión que es una tenencia, que puede o no estar acompañada del dominio.

Para Álvarez (1986):

La posesión es de importancia porque tiene una apariencia social que manifiesta el ejercicio formal de la propiedad, ya que por medio de la posesión se permite disfrutar, usar, disponer del bien. También se puede definir como el reconocimiento social de adquirir de forma voluntaria la posesión de una cosa (pág. 84).

1.1.2. Naturaleza Jurídica

Para González (2013):

La posesión es el exclusivo poder de hecho, que tiene el sujeto sobre un bien, y que para ello no es necesario contar con algún derecho que lo fundamente, pero que ello no posibilita a que se puedan producir relevantes consecuencias jurídicas. Motivo por el que la doctrina se ha dividido para determinar la naturaleza jurídica de la posesión, ya que aun cabe duda de si se trata de un hecho o de un derecho (pág. 433).

Así mismo expone los criterios que se toman en cuenta por las teorías en comento, por un lado tenemos a la teoría subjetiva, la que plantea lo siguiente:

La Teoría Subjetiva: defendida por el jurista alemán Friedrich Carl Von Savigny, este considera que la posesión debe contener dos elementos necesarios para su realización. Primero, el poseedor debe poseer de hecho sobre el bien, elemento denominado “*Corpus*”, y el segundo viene a ser, que el poseedor debe comportarse como propietario, denominado “*animus domini*”.

Y por otro lado nos expone respecto a la Teoría Objetiva, para la cual expone lo siguiente:

El jurista Rudolf Von Ihering, en oposición a la tesis defendida por el jurista Savigny considera que la posesión es un derecho ganado y no un hecho, por eso mismo solo es necesario que exista el bien; es decir, el “*Corpus*”, más no el ánimo de dominio de ese bien.

Y como manifiesta Gonzales (2012), afirmando que: “Cuando las dos condiciones que se requieren para que exista posesión; es decir, el “*corpus*” y el “*animus*” concurren, se tiene que siempre posesión, a menos que una disposición legal prescriba, excepcionalmente, que solo hay simple tenencia (pág. 165).

Así mismo González (2008), realiza una diferenciación entre ambas teorías, señalando que:

Se debe entender que la tesis defendida por Savigny sostiene que para la posesión debe existir la tenencia del bien; además, de ello debe tener el ánimo de conservarla para sí. Todo lo contrario, a la tesis que defiende Ihering que sostiene que la tenencia del bien es un hecho excepcional que el ordenamiento jurídico decidirá si este cumple con todos los requisitos establecidos en la ley, mientras tanto la posesión es la regla general. (pág. 35)

1.1.3. Caracteres jurídicos de la posesión

El tratadista Gonzales (2012), menciona que estas son las principales características de la posesión:

- a) La posesión es la manifestación de un derecho obtenido, cuando se señala que la posesión es un derecho se está manifestando a la propiedad; puesto que para usar, disponer y disfrutar del bien es necesario que estés poseyendo del mismo.
- b) La posesión, también se caracteriza por ser el nacimiento de un derecho: Este es el caso de la prescripción adquisitiva de dominio, que se define como aquel derecho adquirido sobre un bien al haber sido abandonado por su titular, este derecho se va a adquirir por el transcurso del tiempo, la cual pasará de ser una posesión a hacer la propiedad del sujeto que cumplió todos los requisitos legales para tal efecto.
- c) La posesión es el sustento de un derecho; es decir, esta institución jurídica tiene una naturaleza autónoma, porque a través de ella se va a crear y proteger derechos al titular que posee el bien, verificando de esta forma que el derecho de poseer es un derecho independiente al de la propiedad. (pág. 189-190).

1.1.4. Clasificación de la posesión

El código civil regula las diferentes clases de posesión en los artículos 905° al 911°, según el criterio más generalizado en la doctrina y en las legislaciones: posesión inmediata y posesión mediata, posesión legítima e ilegítima, posesión de buena fe y mala fe y por último posesión precaria.

a) La posesión inmediata y mediata

En el Código de 1852 se diferenciaba entre la tenencia y la posesión o entre la posesión natural y la posesión civil. Esta clasificación fue sustituida en posesión

inmediata y posesión mediata en el Código Civil de 1936, como lo expone La Rosa (2015):

En la tenencia o posesión natural había ocupación de la cosa o corpus, pero no el animus de poseer para sí, porque se poseía para otro con la obligación de restituirla; en cambio, en la posesión civil concurrían los dos elementos, el corpus y la intención de conservar la cosa para sí. De tal manera que, el tenedor no podía adquirir el bien por prescripción porque estaba poseyendo para el dueño, pero el poseedor sí podía ampararse en la usucapion para adquirir el dominio del bien, por el transcurso del tiempo (pág. 119).

En el código de 1984, al igual que en el de 1936, el tenedor ha sido constituido en poseedor inmediato y el antiguo poseedor por el poseedor mediato.

b) La posesión legítima e ilegítima

La causa de la posesión puede estar en conformidad con la ley o ser contraria a ella, lo que da lugar a la otra clasificación de la posesión: Legítima e ilegítima. Esta clasificación no ha sido regulada de manera expresa por el Código Civil, pero se deduce del artículo 906°.

Como lo menciona La Rosa (2015):

Posesión legítima es aquella que tiene justificación legal, ya que se origina en un derecho o cuando proviene de la ley o de un ato jurídico valido. En cambio, la posesión ilegítima es cuando es ejercida sin derecho para ello, o cuando se recibe la posesión de quien carece de derecho para transmitirla, o el modo para adquirirla es insuficiente (pág. 121).

c) La posesión de buena fe y posesión de mala fe

La posesión ilegítima de buena fe está definida en el artículo 906° que dice: “La posesión ilegítima de buena fe es cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título”.

Para Ramirez (1999), la buena fe puede ser conceptualizada como:

“La Creencia o convicción (persuasion) del poseedor de que su título es válido. es pues, un elemento puramente psicológico en que ignora los vicios invalidatorios al momento de la adquisición de la posesión” (pág. 364).

De igual manera, el mismo autor La Rosa (2015) menciona que:

El Código Civil no define a la posesión ilegítima de mala fe, pero del artículo 906°, contrario sensus, se puede deducir que es aquella en que falta en el poseedor, la creencia en la legitimidad de su posesión, lo que quiere decir que, el poseedor tiene conciencia de que está poseyendo sin justificación legal, es decir, conoce perfectamente que no le asiste derecho alguno y que ejerce un poder de hecho en perjuicio de su titular (pág 123).

1.2. POSESION PRECARIA

1.2.1. Antecedentes

Con respecto a los antecedentes La Rosa (2015), expone lo siguiente:

En el Derecho Romano se consideraba que existía el precarium cuando una persona concedía a otra la posesión y disfrute gratuito de una cosa, pero con cargo de restituirla a la primera solicitud. Por ello el gran historiador romanista Petit, considera que, el precario en el derecho romano fue un contrato innominado. En el tratamiento doctrinal del Derecho Común se engloba en la misma categoría de negocios jurídicos al precario y al comodato. En el Derecho Hispano de la Edad Media se conocían estas

figuras jurídicas como contratos por los cuales se transmitían el disfrute gratuito de un bien, pudiendo ser este un mueble, inmueble o semovientes. El actual Código Civil español hace del precario una especie de comodato (pág. 125).

Los juristas franceses Planiol y Ripert, siguiendo la teoría subjetiva de savigni y asumida por el derecho francés, señalan que quien posee un bien a título de precario no ejerce, la verdadera posesión, ya que en tal caso, el derecho no les concede las acciones posesorias y no se produce la usucapión; ello debido a que el precario no cuenta con la intención de poseer para si mismo o animus. La razón de esto, según los citados juristas, es que en el derecho francés, el concepto de precario está referido, como en el antiguo Derecho Romano, a un contrato celebrado con el propietario, en virtud del cual conduce el bien a título gratuito, sin animus domini y reconociendo el Derecho de propiedad de quien le entrego el bien (pág. 126).

1.2.2. Concepto

El artículo 911º del Código Civil establece que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. De lo que podemos deducir que la posesión precaria puede darse en dos supuestos, por un lado, ante la ausencia del título, y por el otro con título fenecido.

Haciendo una clara explicación el tratadista Avedaño (2011), nos señala que:

La doctrina moderna dice que todo el que posee sin derecho esta expuesto a que le reclame la posesión aquella persona a quien legítimamente le corresponde, la cual, en su momento, obtendrá el correspondiente fallo judicial que obligue a la restitución. en ese sentido se dice que la posesión

que tiene el primero es precaria, es decir, transitoria y expuesta a concluir en el momento en que el concedente lo decida (pág. 62).

Así tenemos incluso que haciendo una interpretación correcta del artículo 911° del Código Civil, la jurisprudencia ha establecido que:

El poseedor precario es aquella persona que tiene la posesión del bien sin título legitimado; es decir, hay inexistencia total de que se le haya concedido la custodia, el uso o disfrute del bien; por otro lado, también es precario el poseedor que cuente con un título legitimado pero este haya fenecido; es decir, habiendo tenido en su dominio el bien con título vigente este haya caducado y ahora debe restituir el bien al concedente.

1.2.3. Supuestos

a) Ausencia de título

Este supuesto se establece cuando el poseedor tiene de hecho la posesión de un bien, pero que lo hace de forma ilegal, es decir, no tiene ningún medio que acredite la existencia de un derecho legítimo.

Según Torres (2006) “La ausencia de título es cuando el poseedor no tiene título alguno por haber ingresado de hecho en la posesión” (pág. 385). De igual forma el tratadista Ramirez (1999) menciona que: “En este caso, el título no ha existido y que necesariamente es un poseedor de mala fe” (pág. 371).

Según lo expuesto en la Casación N° 3520-2006-Lima, fundamento sétimo, se especifica lo siguiente sobre la posesión precaria:

Es la acción que realiza un sujeto sobre un bien del cual no título alguno la o si lo tuviese este título ha fenecido. La normativa requiere que se cumplan con determinados requisitos, por un lado: que quien demanda sea el titular del bien del que se pretende la restitución, y por otro lado, que la parte

emplazada este ocupando dicho bien sin título o cuando el que tenía ha vencido.

b) Título fenecido

Cuando se habla de un título fenecido, se refiere el título que posee el sujeto se encuentra vencido ya sea por mandato judicial, por encontrarse expresamente en la ley, porque su tiempo de duración ha vencido, porque hay un mutuo acuerdo entre las partes, existe retractación por revocación, todos los supuestos señalados extinguen la eficacia de Este título dando origen a la posesión precaria.

1.2.4. Supuestos de posesión precaria

La Corte Suprema de Justicia, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil ha establecido este precedente vinculante que será de observancia obligatoria sobre los supuestos en los que se debe tener en cuenta que existe posesión precaria.

1. Resulta tener la condición de ocupante precario cuando un sujeto tome por posesión el bien inmueble ajena a su dominio, siendo esta posesión sin pago de renta, sin título legitimado o cuando este título haya vencido, de modo que, no genere efecto de protección frente a quien reclame este derecho por la consecuencia de haberse extinguido.
2. Cuando se refiere a la carencia del título el bien, esta no se refiere al documento que haga legítimo el derecho de propiedad si no se refiere exclusivamente a que exista por parte del demandante derecho a ejercer esta posesión mediante un documento que así lo establezca o; a través, de un proceso de prescripción adquisitiva para adquirir el derecho poseer, y posteriormente el derecho de propiedad.
3. Es necesario interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, que habla sobre la restitución del bien este se refiere a la entrega de la posesión protegida

en el artículo 911° del Código Civil, con la finalidad de garantizar al sujeto ese derecho que le corresponde independientemente si resulta ser propietario o poseedor.

4. También es ocupante precario, conforme lo señala el artículo 586° del Código Procesal Civil, aquel sujeto que viene ocupando un bien sin demostrar o acreditar su derecho de permanecer o conservar para sí esa posesión, ya que nunca lo tuvo o el título que acreditaba esa situación se encuentra vencido; por su parte, quienes consideran que se encuentran en el derecho de reclamar la posesión de ese bien por ser propietarios o tienen un título no fenecido podrán pedir la restitución del predio.

Por otro lado, el autor La Rosa (2015) desarrolla los siguientes supuestos en los que existe posesión precaria:

- Ante supuesto de una resolución de contrato por incumplimiento de la prestación de una de las partes, conforme lo establece el artículo 1428° y 1429° del Código Civil, En estos casos se presenta también la posesión precaria por haber fenecido el título que legitimaba al demandado para que esté siga poseyendo el bien, antes de su puesto el magistrado que conoce la causa, sólo tendrá la posibilidad de verificar la validez de las condiciones por las que se dio dar por resuelto el contrato y si advierte que existe alguna complejidad que deberá resolverse con mayor detenimiento declarará infundada esta resolución más no improcedente la demanda.
- El artículo 1704° del Código Civil, señala la conclusión del arrendamiento y como consecuencia de ello, la exigibilidad de la devolución del bien; de modo que, si no entregase el bien se dará el cobro de penalidad, en cuanto a la restitución del bien después de manifiesto la voluntad del arrendador para la

conclusión del arrendamiento y la entrega del inmueble, encontrándose el arrendatario en la condición de ser un poseedor precario pues ya no se encuentra habilitado para seguir poseyendo.

En el supuesto contemplado en el artículo 1700° del Código Civil, ante el vencimiento del plazo del contrato y si el arrendador no ha manifestado su voluntad de la devolución del bien, este no debe entenderse como la renovación tácita del contrato o el fenecimiento de la habilitación para seguir poseyendo el bien, pues lo que prosigue es la continuación del arrendamiento, en las mismas cláusulas y estipulaciones hasta que el arrendador solicite su restitución, la cual podrá solicitar en cualquier momento.

- En cuanto al trámite de un proceso de desalojo, el juez de la causa manifiesta que existe invalidez absoluta del título posesorio, como se establece el artículo 220° del Código Civil sobre la nulidad de los actos jurídicos, el magistrado sólo deberá manifestarse y declarar nulo únicamente de los títulos presentados que adolecen de nulidad, y además podrá declarar fundado o infundada la demanda de desalojo, según corresponda el criterio dado.
- En cuanto la enajenación del bien arrendado, establecido en el artículo 1708° del Código Civil, se convierte el arrendatario en precario cuando el contrato de arrendamiento no estuviese inscrito en los registros públicos frente al nuevo dueño adquirente del bien inmueble.
- En caso de un proceso de desalojo, cuando el demandado ha realizado modificaciones o edificaciones sobre el predio materia de litigio, sea de buena o mala fe, esta circunstancia no justifica que se declare improcedente la demanda de desalojo, en la medida que estos derechos deban ser discutidos en un proceso diferente, por su parte el magistrado deberá verificar si el demandante tiene todo

el derecho de invocar y reclamar la restitución del predio para que éste se ha declarado fundado o infundado la demanda de desalojo.

- En el supuesto caso, de que el demandado diga o realice una mera alegación de haber adquirido el bien mediante usucapión, no es suficiente para desestimar aquella pretensión que busca desalojar al ocupante precario, ni tampoco será adecuado declarar improcedente la demanda por este supuesto, todo lo contrario corresponde al juez de la causa (del proceso de desalojo) valorar las pruebas pertinentes al derecho invocado, con el objetivo de generar convicción dentro de él ya sea para declarar el derecho a favor del demandante o para declarar que no le pertenece ese derecho. Se debe tener en cuenta, que al declarar fundada la demanda de desalojo por ocupante precario, esto no perjudica lo que se puede decidir en otro proceso como el trámite de la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio, puesto que el usucapiente tiene todo el derecho de solicitar la inejecución del desalojo para reclamar la restitución del bien inmueble a su dominio. (p. 131)

A manera de comentario, este tipo de resolución de conflictos de la posesión de un bien que se encuentra en trámite la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio frente al desalojo por ocupante precario, genera pérdida de tiempo y dinero, gastos innecesarios tanto a las partes procesales como al órgano jurisdiccional le produce más carga procesal, en torno a esta problemática se suscita nuestra investigación la cual daremos solución al proponer incorporar el proceso de prescripción adquisitiva como excepción procesal a favor del demandado que alega usucapión frente a los procesos que versen de desalojo por ocupante precario, permitiendo con el ello el respeto al derecho a tutela jurisdiccional efectiva del poseedor inmediato, derecho a gozar de una

vivienda y a la prevalencia de los principios procesales como la economía procesal y la celeridad procesal.

1.2.5. Causales para iniciar un proceso de desalojo contra inquilinos

a) Desalojo por vencimiento del Contrato

En este supuesto, se encuentra regulado en el artículo 1699° del Código Civil, estableciéndose que es necesaria la preexistencia de un contrato de arrendamiento a plazo determinado, el cual, debe hallarse vencido por acuerdo de las partes, al inicio del proceso de desalojo y que la advertencia de ninguna de las partes. Por tanto, el cuarto pleno casatorio civil establece que:

El arrendatario que ocupa un bien inmueble pese a que su contrato se haya vencido, es necesario que el arrendatario requiera la restitución del bien, para que adquiera la calidad de poseedor precario; por lo que, este tipo de procesos se lleva a cabo en los juzgados civiles, de modo que el juzgado paz letrado ya no tienen competencia para ver esos temas.

Con respecto a la competencia a favor de los Juzgados Civiles, haya su fundamento en que no hay contrato, por lo que no habría renta, y según lo estipulado en el artículo 547° del Código Procesal Civil, ante la inexistencia de renta, la competencia viene a ser de los Juzgados Civiles. Sin embargo, no existe uniformidad en los criterios doctrinarios, pese a ello, en cuanto a los temas procesales, se estima que la competencia ya ha sido claramente definida por el Cuarto Pleno Casatorio Civil.

Así, Limo (2018) menciona que:

El hecho de que el juzgado especializado en lo civil tenga la competencia para llevar a cabo este tipo de procesos, radica en que, así el contrato ya haya

fenecido, cualquier tipo de decision que se tome respecto a ella sera en base a lo planteado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil (s/p).

Como plantea el tratadista Pasco (2017): “Otro tema sujeto a análisis, viene a ser lo referido a los Juzgados de Paz Letrado, los cuales pueden ser competentes en procesos como el de desalojo por ocupación precaria” (pág. 23).

Por lo que, para efectos de obtener un resultado positivo de dicho proceso, lo que primero se debe evaluar es el no envio de una carta notarial que debiera ser dirigido al arrendatario, y que mediante la cual se le requiere el inmueble que le hubiese sido arrendado, ya que solo en este tipo de casos sera el Juez de Paz Letrado deba conocer el mismo, ello en merito a lo que se estipula en el articulo 1700° delCodigo Procesal Civil. En caso contrario, si se ha enviado la carta notarial mediante la cual se requiere la restitucion de dicho bien, por lo que se debe demandar la ocupacion precaria, a fin de que no se corra el riesgo de que en caso que se demande el desalojo por haber vencido el contrato, se podria declara improcedente dicha demanda.

b) Desalojo por falta de pago

La causal de desalojo por falta de pago, se encuentra regulada en el artículo 585° y 591° del código procesal civil, que establece en el artículo 585° lo siguiente: es facultad del sujeto que demanda desalojo acumular la pretensión del pago de los arriendos, si éste no lo acumule en este proceso podrá hacerlo en un proceso ejecutivo, conforme lo establece la norma. Por otro lado, el artículo 591° menciona qué medios probatorios deben presentarse cuando se tienen un proceso de desalojo en la causal de falta de pago o vencimiento del contrato a plazo determinado, siendo admisible para estos procesos el documento que sustente tal falta de pago o vencimiento, la declaración de la parte y por último la pericia.

Lo cual se halla en relación directa con lo estipulado en el artículo 1697° numeral 1° del Código Civil, el cual establece que los contratos de arrendamiento pueden resolverse si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y vence otro mes, y encima se excede de un plazo de 15 días.

En palabras de Pasco (2017), el desalojo por la causal de falta de pago, no debe existir, señalando que:

En el arrendamiento solo existirían dos causales, por un lado, podría ser por posesión precaria, mediante la que se supone que es el arrendador quien origina el fenecimiento del título del arrendatario a través de la solicitud de restitución del bien; y, por otro lado, se daría por el vencimiento del plazo que se habría pactado desde el inicio por las partes intervinientes, hasta que el arrendador solicita la restitución extrajudicial del bien, pues en este supuesto, la causal cambiaría a ser por posesión precaria (s/pág.).

Pero por otro lado, Pretel (2018) menciona que:

La normativa cuestionada es clara en sí, pero que sin embargo, se estima que el análisis que se realiza no es conforme a lo establecido para garantizar el eficientismo del proceso como lo que se requiere estos procesos que por su naturaleza son menos complicadas. (s/pág.).

c) Desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento futuro

Según el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2017, se establece que: “La cláusula de allanamiento posterior en los contratos de arrendamientos se constituye como la mejor fórmula, a fin de obtener un mejor resultado, así como la rapidez”.

Por lo que, en este tipo de procesos es necesario que los contratos de arrendamiento cumplan determinados requisitos, como:

- Que se haya estipulado la Cláusula de allanamiento futuro.
- Que las firmas de los intervinientes se encuentren legalizadas ante un notario público o ante un fedatario.

Es decir, que el cumplimiento de los requisitos mencionados, facultaría a recuperar el bien inmueble de forma célere, lo cual se encuentra ya regulado en el artículo 594° del Código Procesal Civil, el cual fue modificado mediante la Ley N° 30201.

Es importante recalcar que, el juzgado que resulta ser competente en este tipo de procesos, así como se establece en el artículo 594° “Es el Juez del lugar donde se encuentre el bien objeto del contrato, quien será competente para resolver este tipo de procesos”.

Entonces a forma de conclusión, se podría considerar que, el contrato de arrendamiento que tenga suscrita la cláusula de allanamiento futuro, y que contando con las firmas legalizadas con las autoridades correspondientes, se deberá plantear el proceso de desalojo sin que exista la necesidad de recurrir a una conciliación previa, la cual se deberá tramitar mediante un proceso especial.

d) Desalojo conforme a lo regulado por el D.L. N° 1177

Mediante el Decreto Legislativo N° 1177, se regula el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, que viabiliza los procedimientos que se llevan a cabo para los casos de desalojo mediante la vía del proceso único de ejecución.

Así como menciona Pozo (2015):

En los proceso de ejecucion se requiere que previamente exista un titulo ejecutivo garantizado por ley, el cual pueda servir de base para que el acreedor haga efectivo su derecho al cobro respectivo, ya sea de una obigacion que pueda constir en dar, hacer o no hacer (s/pág.).

En el artículo 15° del Decreto Legislativo en comento, precisa varios aspectos importantes que permite agilizar la restitución de los bienes inmuebles arrendador, precisando que: “Los formularios tienen mérito ejecutivo siempre y cuando hayan sido suscritos por un notario y estén debidamente registrados”.

Asimismo, establece la competencia del Juez de Paz Letrado de la jurisdicción donde se encuentre el inmueble que haya sido objeto de arrendamiento, otorgándose de esta forma el plazo de 5 días para poder contestar la demanda planteada, y se precisa que se admitirán solo los medios de prueba que no requieran una actuación, debiendo para ello el demandado acreditar la vigencia y validez del contrato de arrendamiento, así como la cancelación de las rentas que se hayan pactado.

De igual manera, en caso de que el arrendatario o el ocupante se lleguen a apropiarse de los bienes que se encuentren en el inmueble y cuya propiedad no sea de ellos, podrán ser denunciados penalmente por el Delito contra el Patrimonio.

e) Desalojo por ocupante precario

En el cuarto pleno Casatorio Civil, mediante la Casación N° 2195-Ucayali, que fue publicada en el Diario El peruano en agosto del 2013, se estableció como supuesto de desalojo, la posesión precaria, en la cual se establece lo siguiente:

Existirá un caso de título fenecido, cuando se presente lo dispuesto en el artículo 1704° del Código Civil, debido a que en el requerimiento de la devolución del inmueble se expone la voluntad del arrendador de finalizar con el contrato.

Por lo que, no constituirá caso de título fenecido el que se dé por los estipulado en el artículo 1700° del Código Civil, debido a que el hecho del vencimiento del contrato no significa que el contrato se haya resuelto, sino que por mandato de

ley, se presume que se continua bajo lo pactado en el contrato hasta que el arrendador no haya dispuesto lo contrario, es decir la devolución del bien. Debido que, se requiere la entrega del bien por parte del arrendador y la negativa expresa de entregar dicho bien para que se constituya al poseedor como un precario.

1.2.6. Competencia

En el artículo 547° del Código Procesal Civil se encuentra estipulado que:

En los procesos de desalojo, cuando el pago de la renta mensual sea mayor a cincuenta unidades de referencia procesal (50 URP), serán competentes para resolver dicho caso los jueces civiles. Pero cuando el monto de la cuantía sea hasta cincuenta unidades de referencia procesal (50 URP), es decir, que no supere dicho monto, quien será competente para resolver dicho caso serán los Jueces de Paz Letrado.

Debiendo ser necesario precisar que, con respecto a la competencia, teniendo en cuenta que debido a la cuantía, la mayoría de procesos serán ventilados ante un Juzgado de paz letrado, lo cual implicaría que el proceso pueda culminar en una segunda instancia que deberá ser llevado a cabo ante un Juzgado Civil, imposibilitando de esta manera que, exista la remota posibilidad de que este tipo de proceso lleguen a la Corte Suprema, mediante un posible recurso de casación.

1.2.7. Análisis de Expedientes Judiciales en Casación

a) Cas. N° 2195-2011 (Cuarto Pleno Casatorio Civil)

En este caso, debido a la diversidad de criterios diferentes y contradictorios, se eleva el caso a Pleno Casatorio civil, para establecer doctrina jurisprudencial acerca del tema, llegándose a conclusiones diversas y algo cuestionables por no ser del todo claras y hasta contradictorias.

En primer término se concluye en una definición básica del concepto de precario, conllevando ello a poder incluir en dicho concepto a otra tipología de posesiones como las posesiones clandestinas o violentas, dejando de lado la adecuada interpretación del término “restitución” señalado por el Código Procesal Civil.

Además, se concluye que específicamente en los supuestos en los que dentro del proceso de desalojo por precario, el demandado opte por alegar haber consumado una usucapión, entonces el juez acerca de ello tiene la opción de tomarlo en cuenta en la parte considerativa de la sentencia pero se encuentra imposibilitado de pronunciarse en la parte resolutive de la sentencia respecto de la prescripción, algo contradictorio, pues es como decir que puede considerarlo o valorarlo pero no puede pronunciarse respecto a ello, más aún si en otra de las conclusiones del pleno se establece que el juez en un caso como éste de ninguna manera puede expedir una sentencia inhibitoria, sino que en todos los casos tiene que pronunciarse sobre el fondo de la materia, dejando a salvo el derecho del demandado para hacer valer su derecho en proceso aparte, es decir a pesar de que el usucapiente ya es propietario se abre la posibilidad de que pueda ser desalojado tan solo con el consuelo de que posteriormente pueda hacer valer su derecho vía aparte.

Finalmente, otro punto importante es que en el pleno se concluye que el plazo prescriptorio para accionar un desalojo es el mismo que para los interdictos, teniendo en cuenta que el desalojo es un medio de defensa de la posesión y no de la propiedad, por lo cual su plazo prescriptorio de acción es relativamente corto, es de dos años, entonces como es que se puede desalojar a un poseedor que ya ha consumado una usucapión y que en ese orden de ideas ya ha

consumado una posesión como propietario mayor a 10 años, como es que se puede desalojar a este poseedor por más título de propiedad que pueda tener el demandante en el desalojo, teniendo en cuenta que la usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad, y que no basta el título sí es que la negligencia de éste ha permitido que un tercer pueda consolidar una prescripción, y que la usucapión es también un modo de castigo a este propietario negligente.

b) Cas. N° 1667-1997 (El Peruano, 26/11/1998)

En este caso la corte establece que la presunción de propiedad impide la configuración de precario, ya que quien posee el inmueble como propietario y en tanto esta incertidumbre no sea eliminada siguiendo el procedimiento idóneo que la ley prevé, no se le puede considerar como ocupante precario del predio en litis, pues la vía del desalojo por precario no debe ser mal utilizada para despojar a aquel que posee como propietario y ha consumado una ya una usucapión, pues su comportamiento como propietario lo hace ya no ser precario y la vía idónea para recobrar la posesión y demostrar la titularidad del bien sería la reivindicación.

SUBCAPITULO II: PRESCRIPCIÓN INMOBILIARIA O USUCAPIÓN

2.1. Concepto

Según lo planteado por La Rosa (2015):

La prescripción adquisitiva de dominio también conocida como usucapión proviene del latín usos, este quiere decir tomar una cosa o usarlo para sí, por otro lado, en el derecho romano esta institución se utilizaba para poseer las cosas sólo por un determinado tiempo; asimismo, la doctrina nacional, está de acuerdo que la prescripción inmobiliaria es un medio de prueba para adquirir posteriormente la propiedad aunque en el presente este sea debatible y deba probarse. (pág. 226).

Para el doctor Gonzales G. (2003), manifiesta que:

La función primaria de los cuestión es la de ser un medio de prueba lo que después lleva directamente a convertirla en el modo por excelencia de adquirir la propiedad es decir se identifica al ser propietario con haber cumplido los requisitos de la usucapión (pág. 513).

2.2. Fundamentos

Como hemos señalado la prescripción adquisitiva de dominio surge en la necesidad de dinamizar la economía del país, a través de adquirir el bien inmueble por el transcurso del tiempo ya que a su propietario de origen dejo de interesarle su bien, en consecuencia, el ordenamiento jurídico deja de darle protección legal.

En ese sentido el investigador Contreras citando a Ramírez (2016) señala que:

La sociedad moderna, percibe la propiedad erróneamente como un derecho absoluto; sin embargo, este no debe verse así ya que los dueños al ser propietarios de un bien también mantienen responsabilidades y no solamente derechos. La usucapión o también conocida como prescripción

adquisitiva de dominio es una institución que beneficia a la economía y trae consigo riquezas en sus transacciones; es decir, el disfrute y disposición del bien a título del propietario, trae como consecuencia la compra de materiales, lotes, alquileres, locales comerciales, entre otros generando de por sí trabajo y el incesante intercambio de bienes y servicios en la economía del país. (p. 61)

Por su parte Gonzales citado por Contreras (2016) manifiesta que la importancia de la prescripción se da por los siguientes argumentos:

- Es una institución de orden público, siendo el Estado quien armoniza o enlaza el interés público con el interés privado, a fin de terminar una prolongada actitud negligente del propietario.
- Es una forma de frenar el abandono o el desinterés del titular del derecho real de propiedad para ejercer la posesión de manera efectiva sobre los bienes muebles e inmuebles, pues ha permitido que otro ejerza sus derechos.
- Otorga estabilidad seguridad jurídica a todas las relaciones humanas, evitando la incertidumbre y la zozobra que no pueden permanecer en un lugar por un tiempo indefinido.
- Protege intereses superiores que es la sociedad que con el transcurrir del tiempo da inseguridad lo cual cambia cuando se aplica la prescripción, pues se da seguridad, bien común paz a las sociedades.
- Esta contribuye a una efectiva funcionalidad económico-social del derecho civil patrimonial, pues perfecciona los derechos de las partes.

(p. 64-65)

Asimismo, Palacios citando por Contreras (2016), indica que:

La importancia de la usucapión, se fundamenta en razones de orden económico y social, ya que por medio de esta institución se organiza económicamente un país sobre la base de títulos conocidos que protegen la propiedad y permite la seguridad jurídica de nuevos propietarios que ingresen al tráfico comercial inmobiliario. Asimismo, la prescripción adquisitiva de dominio es un instrumento de prueba para consolidar la adquisición de la propiedad que se dio en el transcurso del tiempo y además que el demandante haya cumplido con todos los requisitos señalados en la ley. (p. 64)

Según La Rosa (2015):

Es conveniente para la sociedad que no existan situaciones inestables y dudosas y de haberlas estas queden resueltas por el solo transcurso del tiempo ante la inacción de los interesados de tal manera que si el acreedor o propietario no reclaman su crédito o su propiedad dentro del plazo que se establece no es justo ni conveniente económicamente que estas situaciones se prolonguen de manera indefinida En estos casos se presume que la inactividad del titular del crédito o derecho significa una renuncia tácita de los mismos (pág. 226).

Podemos decir que, mediante la prescripción también se tiende a consolidar la estabilidad jurídica en la relación y transacción económica sobre todo cuando se pretende transmitir derechos de propiedad donde la cliente estará seguro de quién es el titular ya que si las cosas materiales fueron imprescindibles imprescriptibles sería imposible el estudio de títulos en los inmuebles que es la base imprescriptible para la seguridad de dicha adquisición.

Por último la prescripción es una suerte de castigo para que ellos titulares que han abandonado ciertos bienes materiales consolidando la propiedad del actual poseedor para que los bienes vuelvan al circuito económico y no queden improductivos.

2.3. Teorías que sustentan la usucapión

Todo lo dicho se puede resumir en varias teorías que tratan de justificar la usucapión, así como lo menciona el autor a Rosa (2015):

- **Teorías subjetivas:** El fundamento de la prescripción en consideraciones humanas aquí quedan encuadrados aquellos que sostienen la importancia del presunto abandono del propietario de sus derechos o su actuar negligente o desinteresado.
- **Teorías objetivas:** Fundamentan este instituto en causas que son ajenos a la naturaleza humana como fines de utilidad social donde combinan dar seguridad y estabilidad al poseedor que detenta la cosa por un cierto tiempo como Asimismo las transacciones económicas o como facilitar la prueba del dominio.
- **Teorías mixtas** en tienen sus partidarios que lo que verdaderamente tiende a justificar la prescripción con razones de orden subjetivo como objetivo (pág. 227).

2.4. Clases de prescripción inmobiliaria

Del artículo 950° del Código Civil se puede deducir que existen dos clases de prescripción inmobiliaria prescripción larga y prescripción corta.

2.4.1. Prescripción larga

Dice la primera parte del artículo 950° que la propiedad del inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continúa pacífica y pública como propietario durante 10 años entonces los requisitos son:

1. La posesión como propietario, significa que, el poseedor obra como propietario y no reconoce a otro la posesión, manifestando hacia el exterior la imagen de ser dueño de dicho bien entonces no sólo basta la intención, sino que el poseedor debe ejecutar actos o hechos susceptibles de ser apreciados en forma objetiva y por los que demuestre que actúa como propietario de dicho bien en sentido económico usufructuándolo. Como sólo pueden ejercer actos posesorios los plenamente capaces para adquirir mediante la prescripción se requiere de capacidad plena esto es tanta capacidad de goce como la capacidad de ejercicio aunque también se acepta que los relativamente incapaces pueden adquirir mediante la posesión.

Asimismo pueden adquirir la propiedad por prescripción los coposeedores, ya que como ha establecido la Corte Suprema mediante la Casación N° 2299-2008-Lambayeque, ha establecido la correcta interpretación del artículo 950° del Código Civil, en el sentido que: “Nada obsta para que dos o más coposeedores homogéneos puedan usucapir puesto que debe ser amparada su pretensión figura que está jurídicamente prevista en nuestra legislación”.

2. La posesión continúa; donde la posesión mediante el animus domini debe ser de por lo menos 10 años en forma ininterrumpida sin embargo este requisito depende de la naturaleza del inmueble ya que existen inmuebles que pueden ser ocupados en forma esporádica sin que ello interrumpa la prescripción además existe la presunción de la posesión del tiempo intermedio según el artículo 915° del Código Civil.

3. La posesión pacífica; lo cual significa que, el poseedor debe ejercer la posesión de forma normal sin violencia pero con posesión pacífica, ya que si bien pueden existir conflictos jurídicos entre el poseedor y el propietario, ello no puede ser asimilado a la categoría de violencia.

4. La posesión pública; la cual implica que el poseedor debe exhibir actos públicos a título de propietario de modo que el derecho de propiedad a ser declarada no sea cuestionable, así dice Vasquez (2002) que:

De ser clandestina la posesión no podría considerarse que el propietario haya abandonado la posesión por lo tanto el poseedor debe exteriorizar actos ostensibles de que poseen bien pero con una razonable y permanente publicidad considerada esa razonabilidad en función al de qué se trata (pág. 112).

A modo de resumen, los principales presupuestos para la prescripción adquisitiva larga son:

Se requiere el ejercicio efectivo de la posesión, es necesario que el poseedor ejerza de manera directa y efectiva la posesión del bien desplegando todos los atributos de la propiedad, es necesario el ejercicio de la posesión como propietario, es decir, los actos posesorios que se realicen deben realizarse con la actitud propia que tiene todo propietario, la posesión debe ser pacífica, continua y pública y finalmente, debe existir un plazo continuado e ininterrumpido de diez años.

2.4.2. Prescripción corta

Este tipo de prescripción se encuentra estipulada en la segunda parte del artículo 950° del Código Civil, la cual opera con determinados requisitos de existencia como son el justo título y la buena fe durante un período de 5 años.

a) Justo título:

El código Civil no define el justo título tal como lo hacía el código Civil de 1852 que decía que: “Consideraba como justo título toda causa que pueda ser susceptible de transferir el dominio”, por lo que podemos decir que justo título es una causa de adquisición reconocida mediante la ley lo que viene a ser sinónimo de título legal o título conforme a Ley.

El título no sólo debe ser justo sino también válido es decir que reúna todas las condiciones de un acto jurídico válido sin que tenga alguna causal de nulidad Aunque pueden ser anulables en cuyo caso son válidos hasta que no sea declarado judicialmente nulos. (La Rosa, 2015, pág. 232).

b) Buena fe

Sobre la buena fe existen dos grandes concepciones la psicología y la ética la primera dice que la buena fe es sólo un estado psíquico cuya determinación se realiza en función del conjunto de representaciones mentales que el sujeto se haya formado.

Mientras que la concepción ética explica que: “La buena fe es un proceder honesto y Leal o una actuación social de la persona que es conforme con un modelo ideal de conducta”. (LaCruz, 2003, pág. 83).

Desde el punto de vista de la prescripción la buena fe ha sido considerada en esas dos concepciones así para Pothier la buena fe es la justa opinión que tiene el poseedor de haber adquirido el dominio de la cosa Troplong por su parte dice que: La buena fe es la creencia firme e intacta de que uno es propietario, mientras que Colin y Capitant dice que la buena fe es: la creencia en la existencia del derecho de aquel de quién hermana el título de adquisición, según el artículo 914° del

Código Civil, la buena fe se presume a no ser que se pruebe lo contrario. (La Rosa, 2015, pág. 233).

A modo de resumen, los principales presupuestos para la prescripción adquisitiva corta son:

Se requiere el ejercicio efectivo de la posesión, es necesario que el poseedor ejerza de manera directa y efectiva la posesión del bien desplegando todos los atributos de la propiedad, es necesario el ejercicio de la posesión como propietario, es decir, los actos posesorios que se realicen deben realizarse con la actitud propia que tiene todo propietario, el plazo debe ser continuado e ininterrumpido por cinco años, debe mediar justo título y buena fe, a través de esta causa se adquiere el bien de manera legítima y válida y finalmente, la posesión debe ser pacífica y pública, no está permitido en nuestro ordenamiento jurídico adquirir un bien por medio de la fuerza o la violencia.

2.4.3. Interrupción de la usucapión

La interrupción de la prescripción destruye la eficacia del tiempo transcurrido de tal manera que imposibilita la prescripción ya iniciada según el artículo 953° del Código Civil, que menciona que:

Es aplicable a toda la prescripción adquisitiva de bien mueble e inmueble se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye.

Este artículo se refiere a la interrupción natural y a la interrupción civil la primera la natural opera por el abandono del bien por un lapso mayor al de un año y debe ser voluntaria ya que si fuera forzada habría despojo y no abandona en tanto la interrupción civil procede cuando hay un emplazamiento judicial de propietario para

la restitución de la posesión o cuando se reconoce al propietario mediante cualquier acto. Cómo podría ser una conciliación (La Rosa, 2015, pág. 234).

En ambos casos cesa la interrupción si la posesión es restituida antes de un año o por efecto de una sentencia judicial en cuyo caso el plazo prescriptorio se reanuda computándose el plazo ya avanzado.

2.4.4. Efectos de la usucapión

Los principales efectos que se producen a través de la prescripción adquisitiva de dominio son las siguientes:

- Confieren seguridad jurídica a los derechos reales, especialmente a la propiedad.
- Logra fortalecer el acto fáctico de la posesión en lo es la propiedad.
- Sanciona el desinterés del sujeto titular que no ejerce el gozo y ejercicio del derecho de propiedad.
- Se perfecciona el título justo del bien inmueble adquirido.

Según La Rosa (2015):

La adquisición de la propiedad es el principal efecto de la usucapión y suple la carencia de un título eficaz para ello de lo contrario se tendría que recurrir a la prueba diabólica que consiste en probar toda la cadena de transmisiones sucesivas hasta crédito de la propiedad actual lo que resulta difícil e imposible de alcanzar en la mayoría de los casos (pág. 234).

Es decir, el efecto adquisitivo de la prescripción ópera en forma automática es decir, el solo transcurso del tiempo junto a los otros requisitos es suficiente para que el poseedor se convierta en propietario; sin embargo, será necesario recurrir a las instancias judiciales o ante el notario público o ante los registradores para que el

derecho de la propiedad ganado, pueda ser reconocido e investido de todas las formalidades que haya previsto la ley.

2.4.3. Declaración judicial de la prescripción

Según el artículo 952° del Código Civil:

Quién adquiere un bien por prescripción, puede entablar juicio para que se le declare propietario, y que la sentencia que concede la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo, e incluso para cancelar el asiento registral en favor del antiguo dueño quién debe haber sido emplazado.

Dice la SUNARP (2019):

Se encuentra dentro del ámbito de la calificación registral del título que contiene la declaración de adquisición de la propiedad mediante prescripción la evaluación de la adecuación del título presentado con los asientos registrales, lo cual implica verificar que el proceso judicial o el procedimiento notarial se haya seguido contra el titular registral de dominio cuando el predio se encuentra inscrito; para ello bastará constatar que el referido titular aparezca como demandado o emplazado en el proceso respectivo (s/pág.).

2.4.4. Derecho Comparado

a) Argentina

Tomando como referencia al país de Argentina, donde el plazo para que se considere prescrito el derecho del propietario de un inmueble es de 20 años, plazo que aplica a los casos de prescripción larga, y con un plazo de 10 años a los de prescripción corta, es decir aquellos que poseen un título justo, además de la incursión de la buena fe, teniendo para ambos casos que cumplir con las demás

exigencias establecidas prácticamente de igual manera que nuestra legislación, entre ellas la posesión de forma pacífica, continua y publica del bien por parte del poseedor como o en calidad de propietario.

En el país en comento, esta institución jurídica es utilizada tanto para accionar un derecho, como para defenderlo; este último será cuando el posesionario del bien haya sido demandado por reivindicación del bien, pese a que el tiempo que ha vivido en dicho bien supera los 20 años.

La Corte del país de Argentina busca a favor del poseedor que se encuentra sujeto a una demanda de desalojo es la conservación del bien que tiene en posesión, no la necesaria entrega del título de propiedad, ya que para que ocurra ello, es menester el cumplimiento no solo de los requisitos, sino además que se inicie una demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

Y teniendo en cuenta que nuestra legislación no contempla ninguna figura que proteja al poseedor ante situación similar es necesario implementar medios de protección que garanticen un adecuado ejercicio y defensa de los derechos reales.

2.3. Definiciones Conceptuales

a. Usucapión o prescripción adquisitiva de dominio

Es una institución jurídica que se fundamenta en la seguridad jurídica, en la justicia social, la inclusión social y el empoderamiento de las personas, como consecuencia de adquirir un bien inmueble tras la actitud negligente, omisiva y desinteresada del dueño, es así que esta actitud promueve y desarrolla la funcionalidad de la posesión que mediante la adquisición de la propiedad las personas puedan elevar su calidad de vida.

b. Usucapión ordinaria o corta

Es aquella que se sustenta en un justo título y en la buena fe del poseedor, y no sólo en el transcurso del tiempo. El plazo es de cinco años para los bienes inmuebles.

c. Usucapión extraordinaria o larga

También denominada prescripción por largo tiempo, se sustenta en la adquisición de la propiedad por el tiempo sin necesidad de tener un título que lo compruebe ni la posesión de la bien de buena fe, pero si es fundamental la posesión sin interrupción al menos diez años.

d. Propiedad

Es el derecho por el cual van establecer el señorío del hombre sobre sus bienes, también puede definirse como el poder legítimo de ejecutar diversos mandatos que le reconoce el ordenamiento jurídico sobre los bienes de su esfera de poder.

e. Posesión

Es el control voluntario y autónomo de un bien, destinado a tenerlo para sí, en beneficio propio, con relativa permanencia o estabilidad, cuya finalidad es el uso y disfrute, aunque sea en modo potencial.

f. Nacimiento de la Posesión o causa posesoria

El nacimiento de la posesión es el momento en el que se toma el control del bien, este requiere de un acto de injerencia o interferencia decisiva, que permite el control o dominio de un sujeto sobre la cosa. Este acto de injerencia puede ser unilateral o bilateral, la posesión se obtiene a través del control efectivo de la cosa o por puesta disposición.

g. Tradición o entrega de la Posesión

Es el acto de consenso bilateral, causalmente enlazado, que el poseedor precedente (tradens o transferente) pone en control del bien al poseedor sucesivo (accipiens o adquirente). No existe tradición que no concluya en la puesta en posesión, por lo

que el resultado exige que el adquirente cuente con el bien y el ánimo de poseer. Sin control del bien, ni voluntad destinada a ese efecto, no se produce la tradición.

h. Título que justifica la Posesión

Es el documento jurídico que va a probar el derecho que es reclamado, siendo esta la posesión, este es el motivo y la causa por el que si procede como medios probatorios legítimos para adquirir y proteger la posesión.

i. Posesión animus domini

En la acción que realiza el poseedor inmediato hacia un bien, con la finalidad de conservar el bien para sí mismo o el de su familia, una de las características del animus domini es aparentar al poseedor como dueño de la propiedad

j. Posesión ilegítima

Es una situación jurídica en la que se encuentra una persona que ha poseído un bien sin título justo, o su título es declarado nulo, o el título que tiene ha sido otorgado por un sujeto que no cuenta con este derecho y por lo tanto, no podía transmitirlo.

k. Posesión precaria

Es aquella situación jurídica que mantiene un sujeto al no tener un título que compruebe su derecho de poseer el inmueble en posesión o si aun teniendo un título éste ya no se encuentra habilitado para que siga disponiendo del bien, la principal característica de esta posesión es ser inmediata y a plazo determinado.

l. Posesión violenta o usurpación

Es aquella acción que realiza una persona empleando para ello la violencia física y la intimidación, este tipo de posesión violenta tiene como finalidad despojar a otra persona del dominio que ejerce sobre el bien, para ello utiliza las vías de hecho de la fuerza y la coacción.

m. Posesión clandestina u oculta

Se refiere a la situación en que se encuentra un sujeto en dominio de su bien, la cual carece de publicidad en el disfrute normal del mismo, esta posesión dejará de ser oculta cuando el poseedor inmediato realice actos donde manifiestamente alegue detentar la posesión mediante el uso, disfrute y disposición de forma continua, pacífica y pública, incluso el solo conocimiento que tome propietario acerca de su bien torna en pública la posesión.

n. Proceso sumarísimo

Proceso que se fundamenta en la brevedad de su procedimiento por la urgencia y gravedad del asunto contencioso que tramita prescindiendo de formalidades, proceden en procesos sumarísimos: Alimentos, Separación Convencional y Divorcio Ulterior, Interdicción, Desalojo, Interdictos, aquellos asuntos contenciosos que no tengan una vía procedimental propia, los que sean inapreciables en dinero o haya duda sobre su monto, el juez considere necesario atendiendo a la urgencia de la tutela jurisdiccional. (Poder Judicial, 2007)

o. Desalojo

Es aquella acción realizada por un sujeto que alega ser propietario del bien inmueble, y tiene la finalidad de recuperar el uso y disfrute de su inmueble desalojando o despojando al poseedor inmediato que se encuentra ocupando su bien careciendo de título para ello.

2.4. Formulación de la Hipótesis

2.4.1. Hipótesis general

Si, se realiza un adecuado razonamiento de la naturaleza declarativa de la usucapión; entonces, se descarta toda posibilidad de que el demandado que alega usucapión se vea indefenso frente a la vía sumarísima del desalojo por precario.

2.4.2. Hipótesis específicos

Se debe realizar una propuesta legislativa para incorporar al proceso de prescripción adquisitiva de dominio como un medio de defensa técnico (Excepciones Procesales- Art° 446 CPC) en el código procesal civil a favor del demandado que alega usucapión frente a la vía sumarísima del desalojo por ocupante precario.



CAPITULO III: METODOLOGÍA

3.1. Diseño Metodológico

3.1.1. Tipo de Investigación

La investigación es de tipo **explicativa**, porque no solo describe el problema o fenómeno observado sino que se basa en el porqué y el para que de un fenómeno, en nuestro caso referido a la imprescriptibilidad de los bienes privados del Estado.

3.1.2. Nivel de Investigación

El nivel de la investigación es **explicativo** y de **corte transversal** porque los datos se recolectaron en un único momento, su propósito es describir la variable y las dimensiones de cada una de ellas respecto a la inmovilización de transferencia.

3.1.3. Diseño

Aplicada: Porque analizando el alcance de la Ley N° 29618 , se puede determinar la correspondencia entre la doctrina y la práctica; lo cual permitirá sustentar la propuesta que la investigación propugna.

3.1.4. Enfoque

Cualitativa: A través de la aplicación de encuestas a las unidades de análisis bajo estudio se permitirá identificar si Ley N° 29618 debe ser derogada por ser contraria al Art. 73 de la Constitución Política de 1993 con el propósito de hacer prevalecer la función social de la propiedad y el trato igualitario de acceso al derecho de propiedad entre el Estado y los particulares.

3.2. Población y Muestra

3.2.1. Población

La aplicación de los métodos y técnicas de investigación señalados, y otros que serán agregados en el transcurrir de la investigación, nos permitirán recopilar la información

necesaria para los efectos de contrastar la hipótesis planteada. Y, siendo así, por la naturaleza del estudio y los efectos de la propuesta a formular, la población estuvo conformada por todos aquellos aspectos que de una u otra manera permitan relacionar lo que constituye el eje central de la presente investigación, esto es la POBLACIÓN conformada por la suma total de Abogados litigantes hábiles adscritos al Ilustre Colegio de Abogados de Huaura, que según las últimas elecciones sumaron 823 individuos.

3.2.2. Muestra

La muestra se obtiene utilizando el método del tanteo, por lo que no consideramos la necesidad de utilizar fórmulas.



3.3. Operacionalización de variables e indicadores

HIPOTESIS	VARIABLES	DEFINICION		DIMENSIÓN	INDICADOR	ITEM	TECNICA DE RECOJO DE DATOS	INSTRUMENTO Y UNIDAD DE ANÁLISIS
		CONCEPTUAL	OPERACIONAL					
Si, se realiza un adecuado razonamiento de la naturaleza declarativa de la usucapión; entonces, se descarta toda posibilidad de que el demandado que alega usucapión se vea indefenso frente a la vía sumarísima del desalojo por precario.	Usucapión	Es el medio legítimo mediante el cual se le faculta al poseedor la adquisición de un bien, siempre que se haya cumplido con los requisitos que se establece en la ley.	Mecanismo que la ley dispone para la adquisición de bienes.	Corta	De buena fe	Si	ENTREVISTA	FICHA
						No		
				Larga	De mala fe	Si		
						No		
	Poseedor precario	Es aquel que tiene la calidad de poseedor de un bien el cual ocupa, pero con un título que ya ha vencido o que nunca lo tuvo.	Quien de hecho posee sin justo título o título ya vencido.	Sin justo título	Vía sumarísima	Si		
				Con título vencido				
Proceso de desalojo			Por vencimiento					

				del contrato			
				Por falta de pago		No	
				Derivado de contrato con cláusula de allanamiento futuro			
				Conforme a lo establecido en el D.L. 1177			
				Por ocupación precaria			



3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.4.1. Técnicas a emplear

Como una cuestión previa, se debe reseñar que los metodólogos precisan que existe una estrecha relación entre los métodos y las técnicas de investigación social o jurídica, ya que los primeros constituyen los procedimientos a seguir en la búsqueda de los nuevos conocimientos científicos; y, la segunda, son los instrumentos que se utilizan en la planificación de la investigación, la recopilación, la selección, análisis e interpretación de los datos, empíricamente verificables. Ambos no se identifican, pero los primeros les dan el carácter científico a las segundas (CABALLERO. 1999, pág. 36).

Así, en la recopilación de datos se utilizarán los medios técnicos adecuados que nos permitan captar la real dimensión de la problemática planteada; razón por la cual, de entre las técnicas de recopilación de datos, tenemos: la observación, el fichaje, el cuestionario y otras que surjan como correlato de la ejecución de la presente planificación.

3.4.2. Descripción de los instrumentos

Los instrumentos que se utilizarán en la presente investigación, los mismos que permitirán obtener la información de la muestra, son las entrevistas y cuestionarios. Tales instrumentos son los idóneos para los fines de la investigación, toda vez que se requiere conocer la idea que tienen los operadores del derecho en el distrito judicial de justicia Huaura respecto al problema planeado.

En la encuesta, a diferencia de la entrevista, el encuestado lee previamente el cuestionario y lo responde por escrito, sin la intervención directa de persona alguna de las que colaboran en la investigación.

La encuesta, una vez confeccionado el cuestionario, no requiere de personal calificado a la hora de hacerla llegar al encuestado. A diferencia de la entrevista, la encuesta cuenta con estructura lógica y rígida que permanece inalterable a lo largo de todo el proceso de investigativo. Las respuestas se recogen de modo especial y se determinan del mismo modo las posibles variantes de respuestas estándares, lo que facilita la evaluación de los resultados por métodos estadísticos.

3.5. Técnicas para el Procesamiento de la Información

3.5.1. Recolección de datos

Al estar ligadas las técnicas de recolección de los datos primarios de entrada, que serán evaluados y ordenados, para obtener información útil, y luego analizados por el usuario final, para que pueda tomar las decisiones o realizar las acciones que se estime conveniente, debemos señalar que este procesamiento de información tendrá en cuenta lo siguiente:

a) La entrada

Los datos deben ser obtenidos y llevados a un bloque central para ser procesados. Los datos en este caso, denominado de entrada, son clasificados para hacer que el proceso sea fácil y rápido.

b) El proceso

Durante el proceso se ejecutaran las operaciones necesarias para convertir los datos en información significativa. Cuando la información este completa se ejecutara la operación de salida, en la que se prepara un informe que servirá como base para tomar decisiones.

c) Salida

En todo el procesamiento de datos se plantea como actividad adicional, la administración de los resultados de salida, que se puede definir como los procesos

necesarios para que la información útil llegue al usuario. La función de control asegura que los datos estén siendo procesados en forma correcta.

3.5.2. Codificación

La codificación consiste en asignar un código numérico a cada una de las alternativas de las preguntas del instrumento (cuestionario o guía) y de esta manera facilitar la tabulación y conteo de datos. La codificación de una pregunta cerrada, para este tipo de pregunta dicho código se asigna en el momento que se diseña el instrumento.

3.5.3. Tabulación

La tabulación de los datos consiste en el recuento de las respuestas contenidas en los instrumentos, a través, del conteo de los códigos numéricos de las alternativas de las preguntas cerradas, con la finalidad de generar resultados que se muestren en cuadros (tablas) y en gráficos. La tabulación utilizada será la electrónica, y es recomendada cuando los datos por tabular sean un número relativamente grande, acudiremos al procesamiento electrónico de datos, a través de Excel o de paquetes de computación que faciliten la realización de cuadros o tablas estadísticas sencillas (de una variable) y cruzadas (dos o más variables).

3.5.4. Registro de datos

Un registro es un conjunto de campos que contienen los datos que pertenecen a una misma repetición de entidad. Se le asigna automáticamente un número consecutivo (número de registro) que en ocasiones es usado como índice aunque lo normal y práctico es asignarle a cada registro un campo clave para su búsqueda.

En informática, un registro (también llamado fila o tupla) representa un objeto único de datos implícitamente estructurados en una tabla. En términos simples, una tabla de una base de datos puede imaginarse formada de filas y columnas o campos. Cada fila de

una tabla representa un conjunto de datos relacionados y todas las filas de la misma tabla tienen la misma estructura.

3.5.5. Presentación de datos

La presentación de datos estadísticos constituyen en sus diferentes modalidades uno de los aspectos de más uso en la estadística descriptiva.

Presentación escrita: Esta forma de presentación de información se usa cuando una serie de datos incluye pocos valores, por lo cual resulta más apropiada la palabra escrita como forma de escribir el comportamiento de los datos; mediante la forma escrita, se resalta la importancia de las informaciones principales.

Presentación tabular: Cuando los datos estadísticos se presentan, a través de un conjunto de filas y de columnas que responden a un ordenamiento lógico; es de gran importancia para el usuario ya que constituye la forma más exacta de presentar las informaciones.

CAPITULO IV: RESULTADOS

4.1. Resultados

Tabla 1: Según su opinión ¿Cual es el concepto más adecuado para usucapión?

	Frecuencia	Porcentaje
Es un modo de adquirir la propiedad.	12	14%
Institución jurídica que posibilita a quien posee un bien ser dueño, siempre que se cumpla con determinados requisitos.	50	58%
Institución jurídica mediante la cual el poseedor adquiere la propiedad de un bien, como castigo al propietario por haberlo descuidado	24	28%
TOTAL	86	100%

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de Setiembre del 2018.

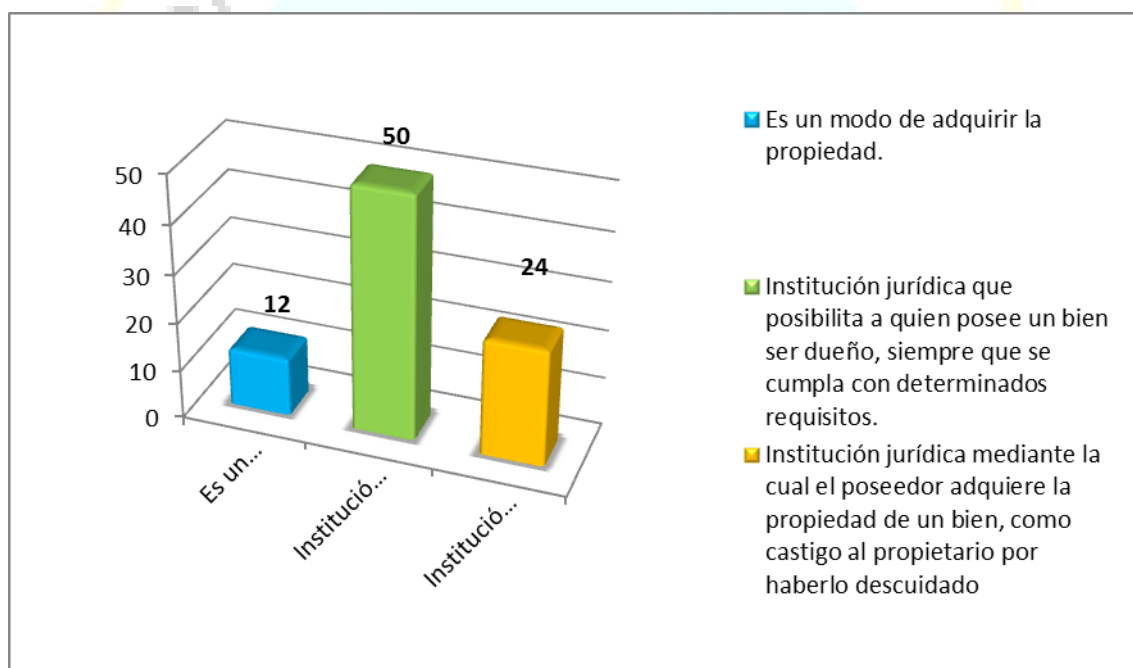


Figura 1

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de Setiembre del 2018.

Interpretación: De la figura 1, que representa a la siguiente pregunta Según su opinión ¿Cuál es el concepto más adecuado para usucapión? Indicaron: un 50% considera que la usucapión es una Institución jurídica que posibilita a quien posee un bien ser dueño, siempre que se cumpla con determinados requisitos, un 28% consideraron que es una institución jurídica que posibilita a quien posee un bien ser dueño, siempre que se cumpla con determinados requisitos, y un 14% considera que es un modo de adquirir la propiedad.

Tabla 2: Según su opinión ¿Por qué surge la usucapión?

	Frecuencia	Porcentaje
Por el descuido o desinterés del propietario	31	36%
En la seguridad jurídica de quien posee	19	22%
Por abandono del propio derecho	36	42%
TOTAL	86	100%

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de Setiembre del 2018.

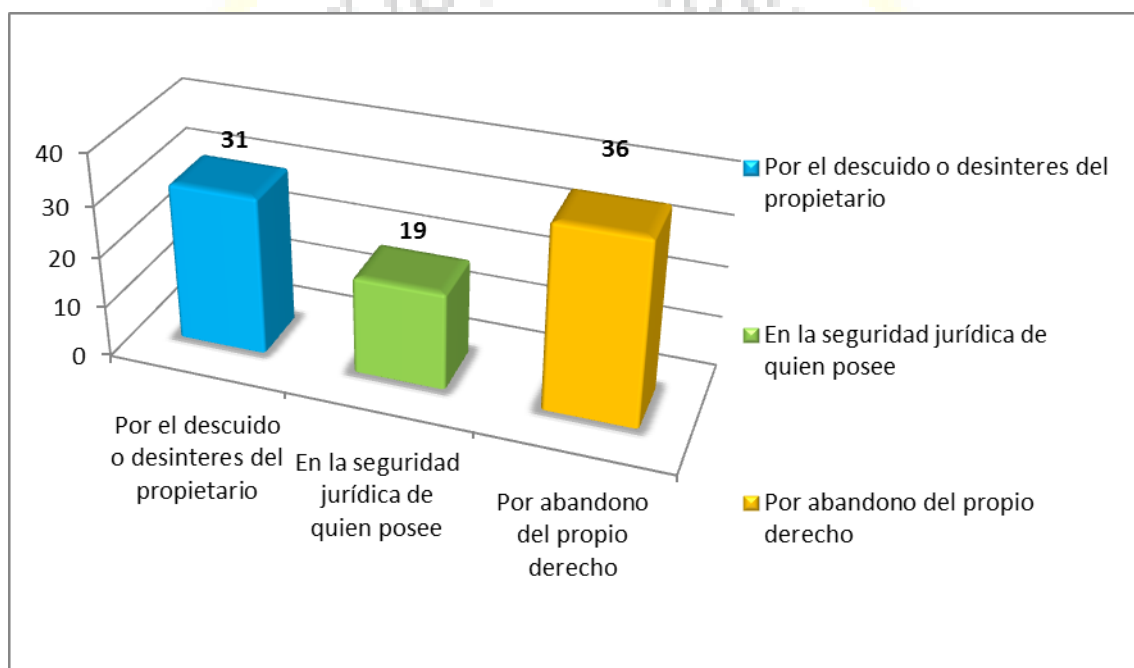


Figura 2

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de Setiembre del 2018.

Interpretación: De la figura 2, que representa a la siguiente pregunta ¿Por qué surge la usucapión? Indicaron: un 42% considera que surge por abandono del propio derecho, un 36% consideraron que surge por el descuido o desinterés del propietario, y un 22% considera que surge por la seguridad jurídica de quien posee

Tabla 3: Según sus conocimientos previos ¿Qué bienes pueden ser objeto de usucapión?

	Frecuencia	Porcentaje
Todos	10	12%
Bienes que se encuentren en el comercio y el tráfico mercantil	64	74%
Solo los bienes inmuebles	12	14%
TOTAL	86	100%

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de Setiembre del 2018.

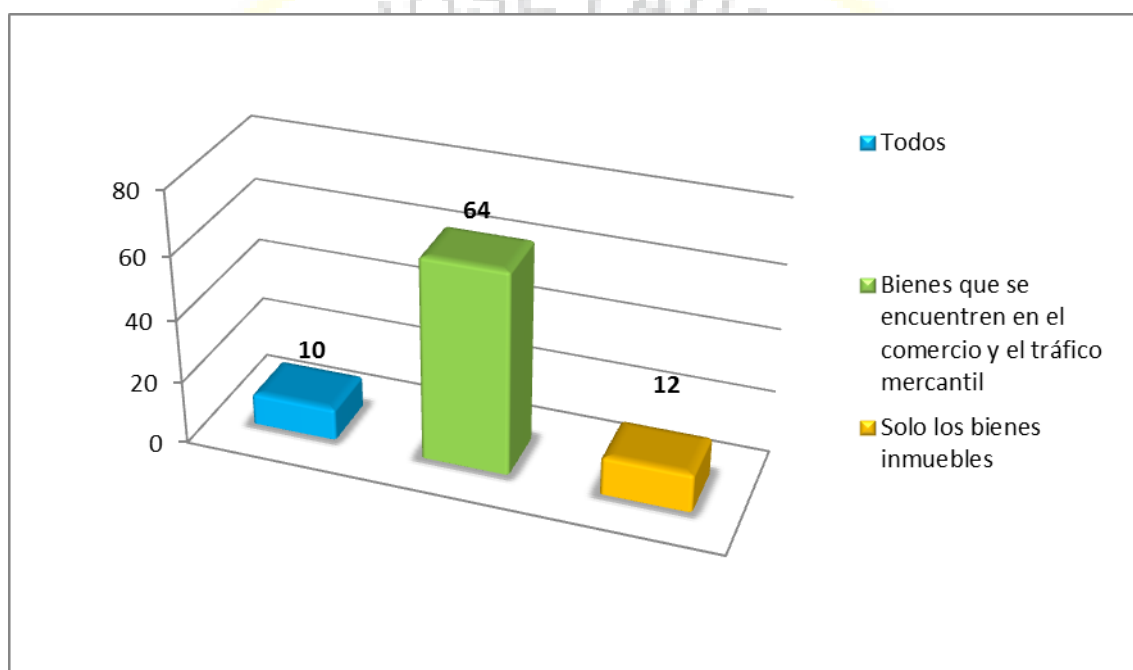


Figura 3

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de Setiembre del 2018.

Interpretación: De la figura 3, que representa a la siguiente pregunta ¿Qué bienes pueden ser objeto de usucapión? Indicaron: un 74% considera que se pueden usucapir solo los bienes que se encuentren en el comercio y el tráfico mercantil, un 14% consideraron que solo los bienes inmuebles, y un 12% considera que todos pueden ser objeto de usucapión.

Tabla 4: Según su parecer ¿Cuál es la vía procesal adecuada para demandar usucapión?

	Frecuencia	Porcentaje
Vía Proceso ordinario	58	68%
Vía proceso sumarísima	15	17%
Vía proceso abreviado	13	15%
TOTAL	86	100%

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de Setiembre del 2018.

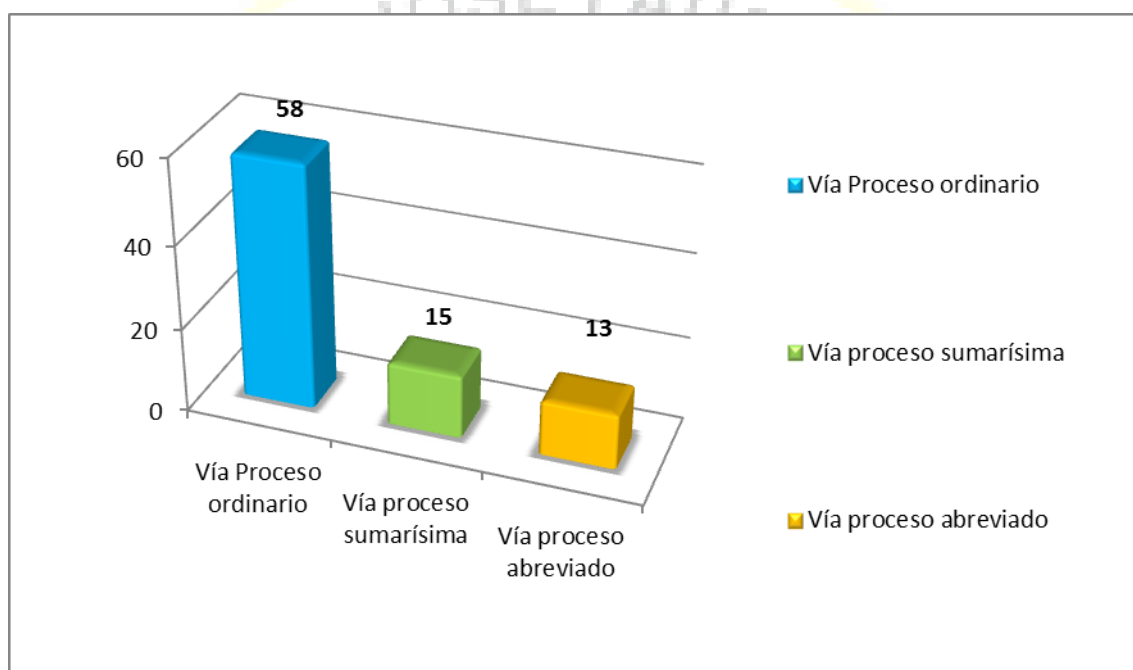


Figura 4

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de Setiembre del 2018.

Interpretación: De la figura 4, que representa a la siguiente pregunta ¿Cuál es la vía procesal adecuada para demandar usucapión? Indicaron: un 68% considera que vía Proceso ordinario, un 17% consideraron que es mediante la vía proceso sumarísimo, y un 15% considera que es vía proceso abreviado.

Tabla 5: Para Ud. ¿En qué consiste el proceso de desalojo?

	Frecuencia	Porcentaje
Es el acto por el que se despoja de un bien a quien lo poseía.	20	23%
Acto procesal que solo puede ser ejecutado mediante resolución judicial motivada.	49	57%
Es el proceso de lanzamiento por el que se le arrebató la propiedad de un bien	17	20%
TOTAL	86	100%

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de Setiembre del 2018.

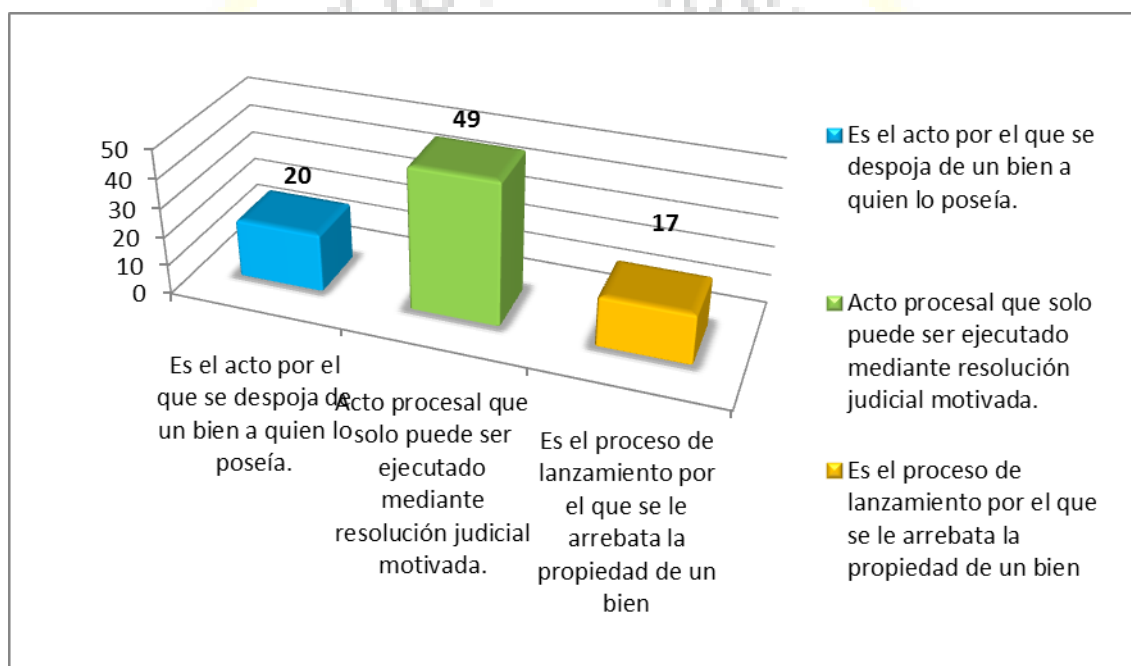


Figura 5

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de Setiembre del 2018.

Interpretación: De la figura 5, que representa a la siguiente pregunta ¿En qué consiste el proceso de desalojo? Indicaron: un 57% considera que es un acto procesal que solo puede ser ejecutado mediante resolución judicial motivada, un 23% consideraron que es el acto por el que se despoja de un bien a quien lo poseía, y un 20% considera que es el proceso de lanzamiento por el que se le arrebató la propiedad de un bien.

Tabla 6: Según su criterio ¿Cuál es la vía procesal adecuada para demandar desalojo?

	Frecuencia	Porcentaje
Vía proceso sumarísima	67	78%
Vía proceso ordinaria	3	3%
Vía proceso abreviado	16	19%
TOTAL	86	100%

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de Setiembre del 2018.

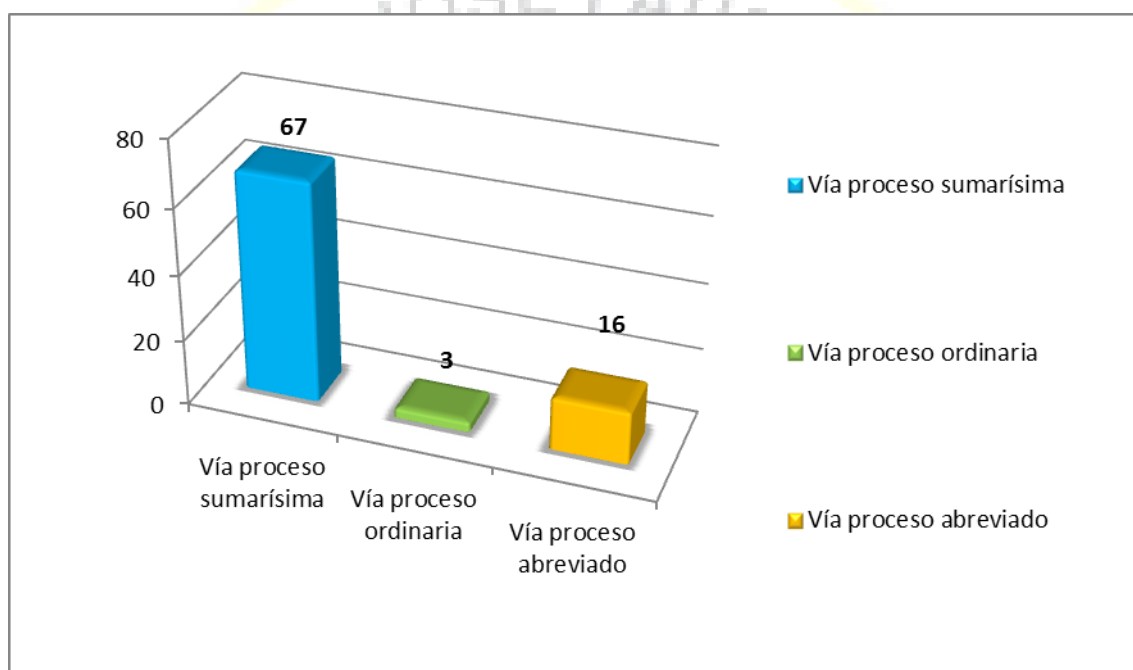


Figura 6

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de Setiembre del 2018.

Interpretación: De la figura 6, que representa a la siguiente pregunta ¿Cual es la vía procesal adecuada para demandar desalojo? Indicaron un 78% considera que se demanda mediante la vía proceso sumarísimo, un 19% consideraron que se demanda mediante la vía proceso abreviado, y un 3% considera que se demanda mediante la vía proceso ordinario.

Tabla 7: En su opinión ¿Quién es el poseedor precario?

	Frecuencia	Porcentaje
Es quien ocupa un bien sin tener título justo, o que habiéndolo tenido este ya ha vencido.	52	62%
Quien vive o hace uso de propiedad ajena sin que tenga título que garantice su posesión.	13	15%
A quien el acreedor a solicitado la entrega del bien por haber vencido su título.	21	24%
TOTAL	86	100%

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de Setiembre del 2018.

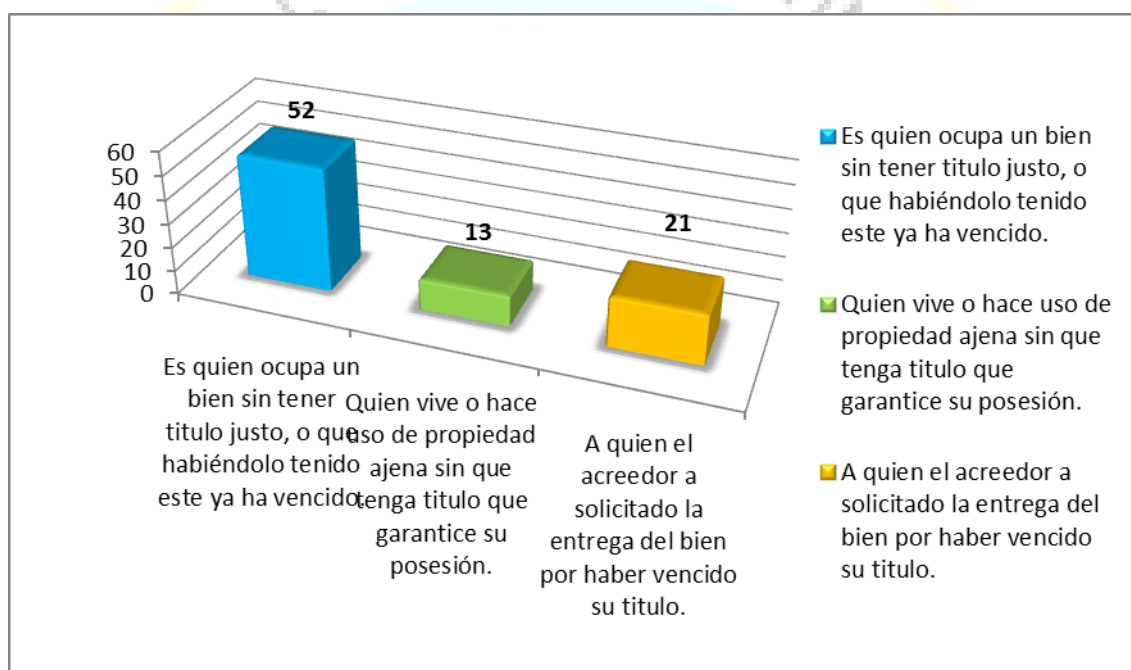


Figura 7

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de Setiembre del 2018.

Interpretación: De la figura 7, que representa a la siguiente pregunta ¿Quién es el poseedor precario? Indicaron un 62% considera que es quien ocupa un bien sin tener título justo, o que habiéndolo tenido este ya ha vencido, un 24% consideraron que es quien el acreedor a solicitado la entrega del bien por haber vencido su título, y un 15% considera que quien vive o hace uso de propiedad ajena sin que tenga título que garantice su posesión.

Tabla 8: A su parecer ¿Desde cuándo se considera a un poseedor como poseedor precario?

	Frecuencia	Porcentaje
Desde que se lleva a cabo la notificación	57	66%
Desde que el deudor manifiesta la negativa de desalojar	27	32%
Desde la fecha en que así se estipule el contrato.	2	2%
TOTAL	86	100%

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de Setiembre del 2018.

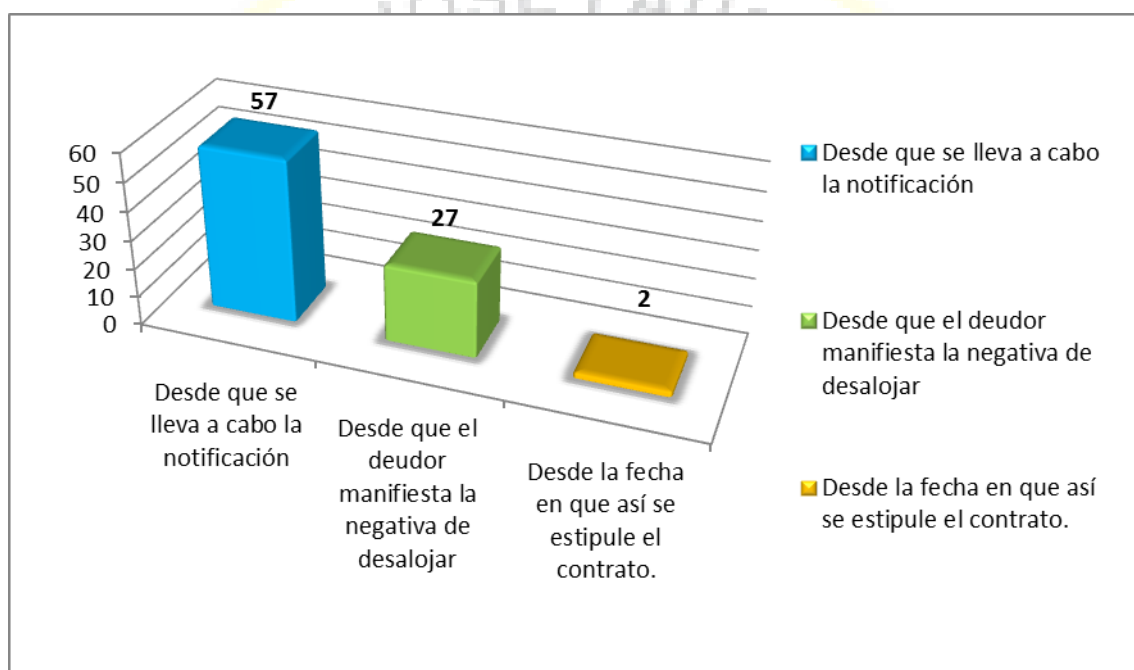


Figura 8

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de Setiembre del 2018.

Interpretación: De la figura 8, que representa a la siguiente pregunta ¿Desde cuándo se considera a un poseedor como poseedor precario? Indicaron un 66% considera que es desde que se lleva a cabo la notificación, un 32% consideraron que es desde que el deudor manifiesta la negativa de desalojar, y un 2% considera que es desde la fecha en que así se estipule en el contrato.

Tabla 9. ¿Cuál es el grado de frecuencia de las demandas que contienen la pretensión de desalojar por ocupante precario en el Distrito Judicial de Huaura?

	Frecuencia	Porcentaje
Muy frecuente	21	25%
Frecuente	43	50%
Ocasionalmente	12	14%
Raramente	8	9%
Nunca	2	2%
TOTAL	86	100%

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de setiembre del 2018.

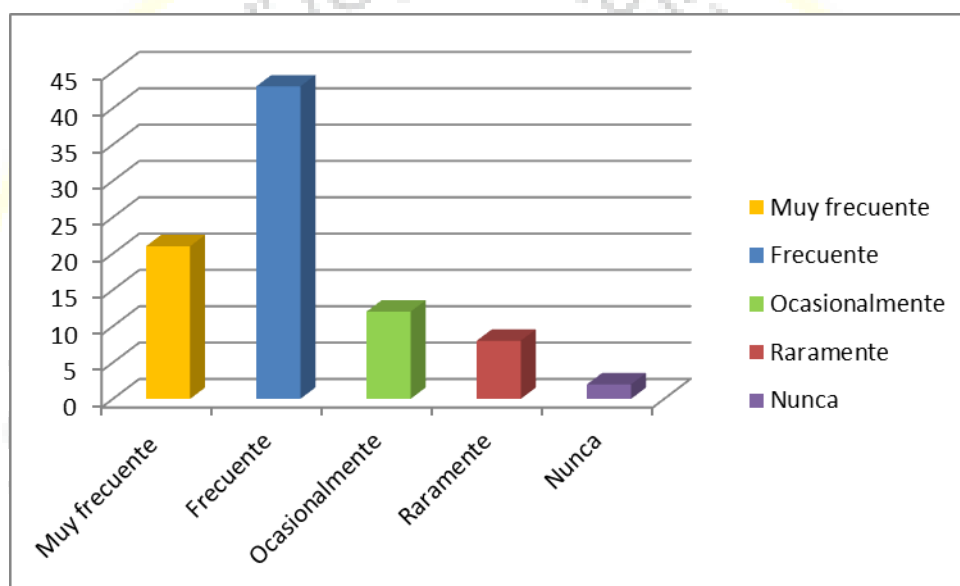


Figura 9

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de setiembre del 2018.

Interpretación: De la figura 9, que representa a la siguiente pregunta ¿Cuál es el grado de frecuencia de las demandas que contienen la pretensión de desalojar por ocupante precario en el Distrito Judicial de Huaura? , se desprende que el 50% de los encuestados coincidieron en afirmar que el grado de frecuencia de las demandas de desalojo por ocupante precario es frecuente, un 25% considera que es muy frecuente, un 14% afirmó que es ocasionalmente, un 9% respondió que se da raramente y el 2% de los encuestados considera que nunca.

Tabla 10. ¿Está de acuerdo que los poseedores inmediatos de un bien inmueble en proceso de prescripción adquisitiva de dominio se vean despojados de este inmueble en procesos sumarísimos, sin que aleguen las razones de la ocupación que detentan?

	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	12	14%
En desacuerdo	54	63%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	10	11%
De acuerdo	6	7%
Totalmente de acuerdo	4	5%
TOTAL	86	100%

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de setiembre del 2018.

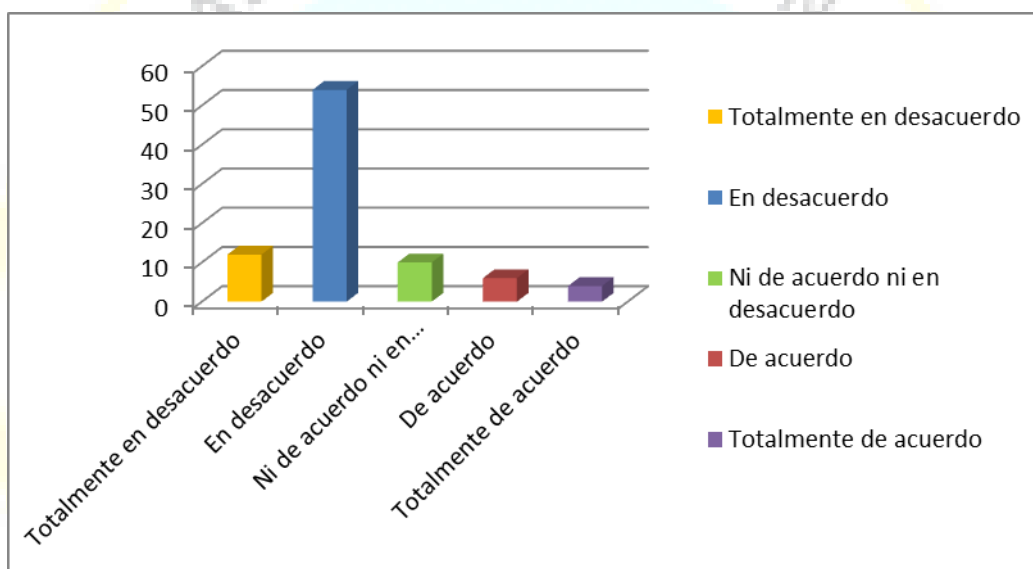


Figura 10

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de setiembre del 2018.

Interpretación: De la figura 10, que representa a la siguiente pregunta ¿Está de acuerdo que los poseedores inmediatos de un bien inmueble en proceso de prescripción adquisitiva de dominio se vean despojados de este inmueble en procesos sumarísimos, sin que aleguen las razones de la ocupación que detentan?, se desprende que el 63% de los encuestados coincidieron en afirmar que están en desacuerdo, un 14% considera que están totalmente en desacuerdo, un 11% afirmó que es no están de acuerdo ni en desacuerdo, un 7% respondió que está de acuerdo y el 5% de los encuestados considera que están totalmente de acuerdo.

Tabla 11. ¿Qué otros mecanismos procesales puede utilizar el demandado que busca la prescripción adquisitiva de dominio frente a una demanda en vía sumarísima de desalojo por ocupante precario?

	Frecuencia	Porcentaje
Puede realizar una demanda de prescripción adquisitiva de dominio si cumple con todos los requisitos exigidos por ley.	9	11%
No puede realizar usucapión pues este inmueble tiene propietario con título legitimado.	1	1%
Puede realizar una demanda de prescripción adquisitiva de dominio, sin embargo cabe la posibilidad que se ejecute el lanzamiento si se ha declarado fundado el desalojo por ocupante precario.	76	88%
TOTAL	86	100%

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de setiembre del 2018.

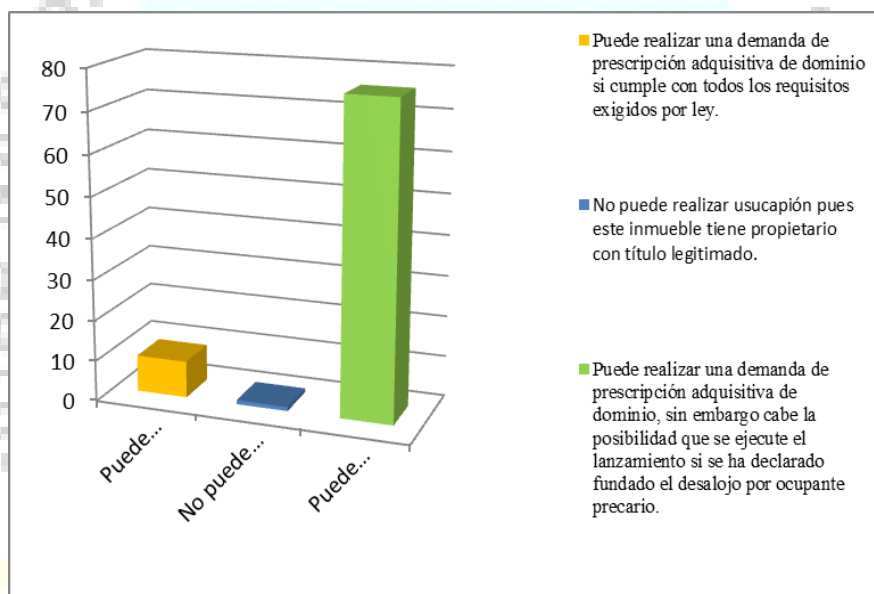


Figura 11

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de setiembre del 2018.

Interpretación: De la figura 11, que representa a la siguiente pregunta: ¿Qué otros mecanismos procesales puede utilizar el demandado que busca la prescripción adquisitiva de dominio frente a una demanda en vía sumarísima de desalojo por ocupante precario?, se observa que un 88% de los encuestados coincidieron en afirmar que se puede realizar una demanda de prescripción adquisitiva de dominio, sin embargo cabe la posibilidad que se ejecute el lanzamiento si se ha declarado fundado el desalojo por ocupante precario, un 11% afirma que puede realizar una demanda de prescripción adquisitiva de dominio si cumple con todos los requisitos exigidos por ley y finalmente un 1% considera que no puede realizar usucapión pues este inmueble tiene propietario con título legitimado.

Tabla 12. ¿Considera que el incremento indiscriminado de las demandas por desalojo por ocupante precario, permite que se vulneren derechos del poseedor en calidad de dueño, derechos como a la tutela jurisdiccional efectiva, derecho a gozar de las garantías procesales, derecho a gozar de una vivienda, derecho a la igualdad de armas, entre otros?

	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	2	3%
En desacuerdo	2	2%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	1	1%
De acuerdo	63	73%
Totalmente de acuerdo	18	21%
TOTAL	86	100%

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de setiembre del 2018.

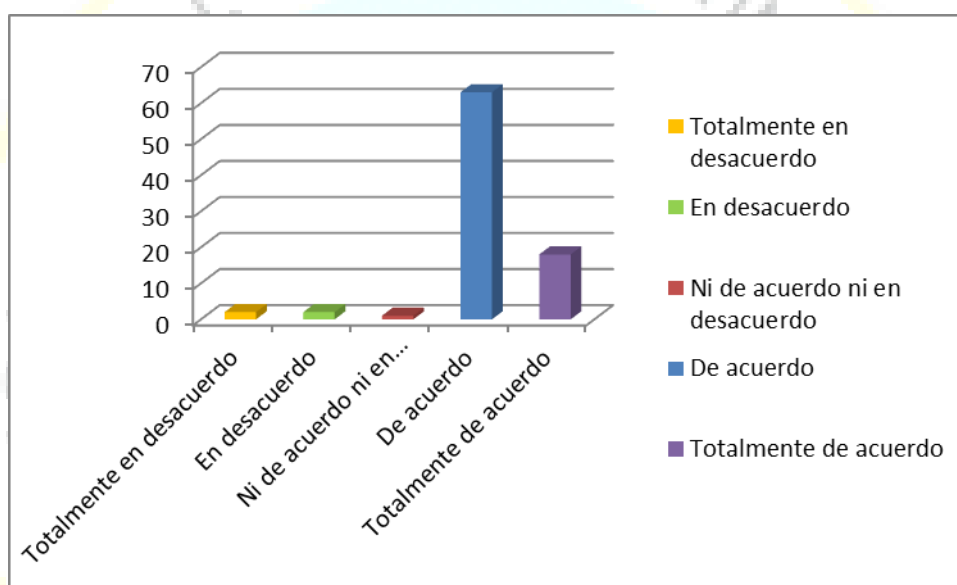


Figura 12

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de setiembre del 2018.

Interpretación: De la figura 12, que representa a la siguiente pregunta ¿Considera que el incremento indiscriminado de las demandas por desalojo por ocupante precario, permite que se vulneren derechos del poseedor en calidad de dueño, derechos como a la tutela jurisdiccional efectiva, derecho a gozar de las garantías procesales, derecho a gozar de una vivienda, derecho a la igualdad de armas, entre otros?, se desprende que el 73% de los encuestados coincidieron en afirmar que están de acuerdo, un 21% considera que están totalmente de acuerdo, un 3% afirmó que están totalmente en desacuerdo, un 2% están en desacuerdo y finalmente, el 1% no están de acuerdo ni en desacuerdo.

Tabla 13. Teniendo en cuenta que el desalojo por ocupante precario no protege la propiedad, sino la posesión y que los poseedores inmediatos no deben ser desalojados por medio de este proceso en vía sumarísima por “propietarios” que nunca han tenido la posesión y que es posible que tampoco cuenten con el derecho. ¿En estos casos debería regularse una figura procesal que proteja al poseedor inmediato frente a demandas que pretendan desalojar al ocupante precario?

	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	3	3%
En desacuerdo	2	2%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	5	6%
De acuerdo	65	76%
Totalmente de acuerdo	11	13%
TOTAL	86	100%

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de setiembre del 2018.

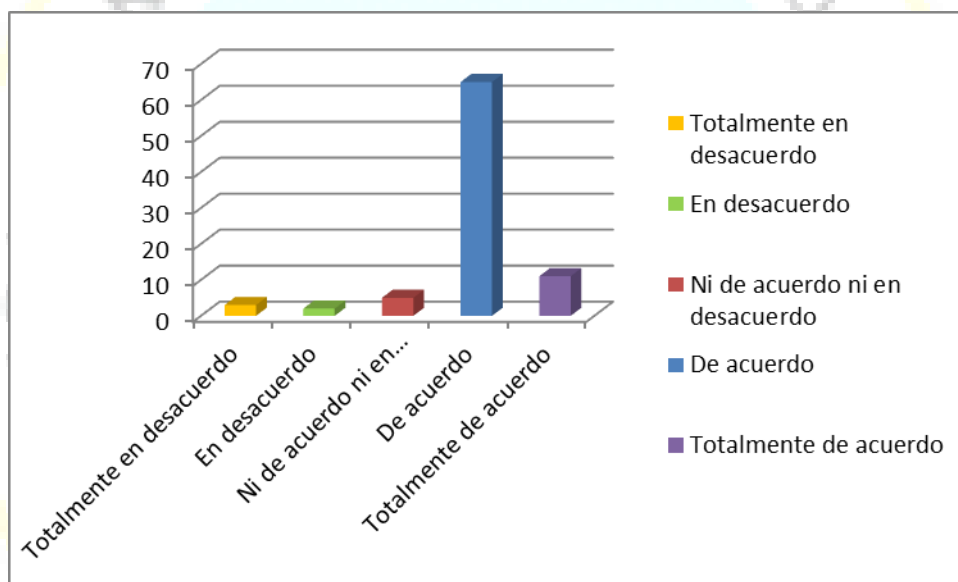


Figura 13

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de setiembre del 2018.

Interpretación: De la figura 13, que representa a la siguiente interrogante: ¿En los casos de prescripción adquisitiva de dominio se debería regular una figura procesal que proteja al poseedor inmediato frente a demandas que pretendan desalojar al ocupante precario?, de lo cual se desprende que el 76% de los encuestados coincidieron en afirmar que están de acuerdo, un 13% considera que están totalmente de acuerdo, un 6% afirmó que es no están de acuerdo ni en desacuerdo, un 3% respondió que está totalmente en desacuerdo y el 5% de los encuestados considera que están en desacuerdo.

Tabla 14. Según su opinión ¿Es justo que un poseedor que ha consumado una usucapión tenga que ser lanzado en la vía sumarísima del desalojo por precario por no tener declarado su derecho en nuestro ordenamiento jurídico?

	Frecuencia	Porcentaje
Si es justo	14	16%
No es justo	72	84%
TOTAL	86	100%

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de setiembre del 2018.

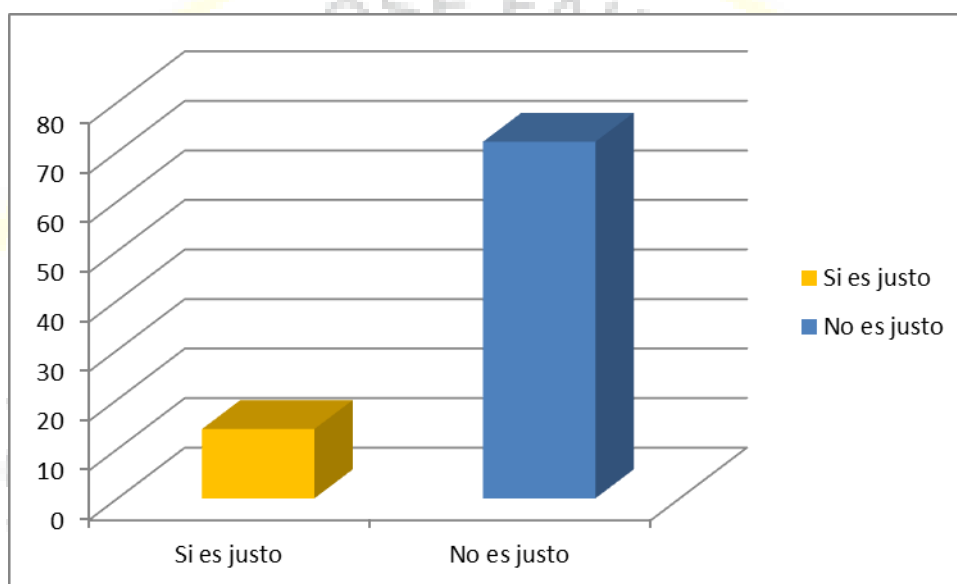


Figura 14

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de setiembre del 2018.

Interpretación: De la figura 14, que representa a la siguiente pregunta ¿Es justo que un poseedor que ha consumado una usucapión tenga que ser lanzado en la vía sumarísima del desalojo por precario por no tener declarado su derecho en nuestro ordenamiento jurídico?, de lo cual se desprende que el 84% de los encuestados coincidieron en afirmar que no es justo y el 16% afirman que si es justo.

Tabla 15. ¿Está de acuerdo con la propuesta de incorporar al proceso de prescripción adquisitiva como excepción procesal a favor del demandado que alega usucapión frente a los procesos que versen de desalojo por ocupante precario, con el objetivo de brindar una mejor tutela posesoria al demandado cuando se encuentre en este tipo de procesos?

	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	4	5%
En desacuerdo	6	7%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	2	2%
De acuerdo	59	69%
Totalmente de acuerdo	15	17%
TOTAL	86	100%

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de setiembre del 2018.

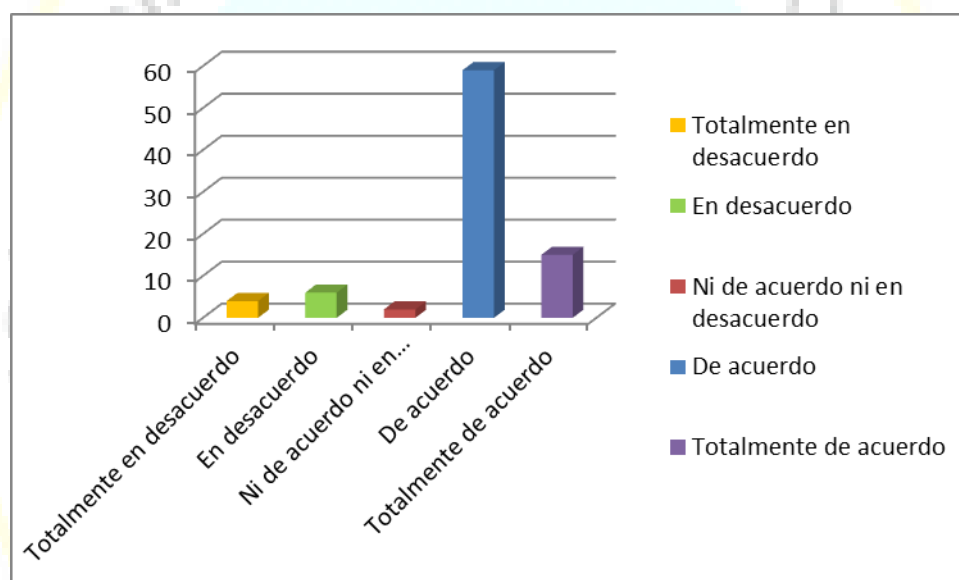


Figura 15

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de setiembre del 2018.

Interpretación: De la figura 15, que representa la siguiente interrogante: ¿Está de acuerdo con la propuesta de incorporar al proceso de prescripción adquisitiva como excepción procesal a favor del demandado que alega usucapión frente a los procesos que versen de desalojo por ocupante precario, con el objetivo de brindar una mejor tutela posesoria al demandado cuando se encuentre en este tipo de procesos?, se desprende que el 69% de los encuestados coincidieron en afirmar que están de acuerdo, un 17% considera que están totalmente de acuerdo, un 7% afirmó que está en desacuerdo, un 5% respondió que está totalmente en desacuerdo y finalmente, un 2% afirmó que no están de acuerdo ni en desacuerdo.

Tabla 16. Teniendo en cuenta la propuesta de incorporar al proceso de prescripción adquisitiva en trámite como excepción en los procesos que versen de desalojo por ocupante precario, en su experiencia profesional, considera que se generarán:

	Frecuencia	Porcentaje
Efectos positivos	52	60%
Efectos negativos	34	40%
TOTAL	86	100%

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de setiembre del 2018.

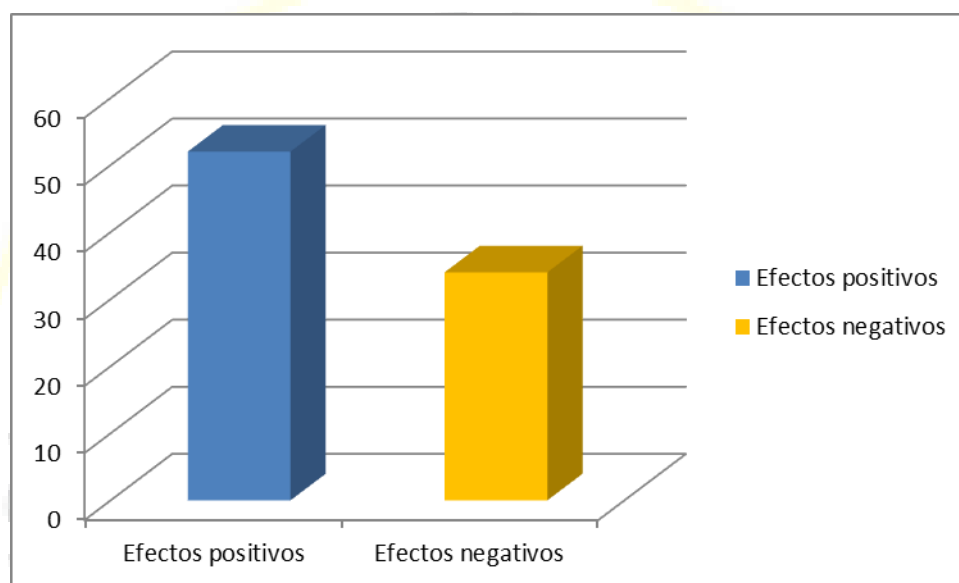


Figura 16

Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de setiembre del 2018.

Interpretación: De la figura 16, que representa la siguiente interrogante, tras la propuesta de incorporar al proceso de prescripción adquisitiva en trámite como excepción en los procesos que versen de desalojo por ocupante precario, en su experiencia profesional, considera que se generarán: un 60% respondió efectos positivos como: la disminución de la carga procesal, la prevalencia de la igualdad de armas, la protección a la tutela jurisdiccional efectiva y a gozar de una vivienda; por otro lado, un 40% manifestó que se producirán efectos negativos porque ya existe un medio procesal idóneo para adquirir ese derecho como el proceso de mejor derecho de propiedad.

CAPITULO V: DISCUSION, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Discusión

A partir de los hallazgos encontrados aceptamos la hipótesis general que establece si, se realiza un adecuado razonamiento de la naturaleza declarativa de la usucapión; entonces, se descarta toda posibilidad de que el demandado que alega usucapión se vea indefenso frente a la vía sumarísima del desalojo por precario.

Estos resultados guardan relación con lo que sostiene Gonzales Barrón en su artículo de investigación titulado: “la posesión precaria, en síntesis (y réplica contra los positivistas radicales)” quien señala que es inadmisibles que los poseedores inmediatos de un bien inmueble se vean despojados en simples procesos sumarísimos, sin que estos demandados pudiesen alegar las razones por las que ocupan el bien detentado; ya que el poseedor inmediato es reconocido como cuasi-propietario, porque en nuestro ordenamiento civil se presume como propietario al sujeto que adquiere la sola posesión del bien, al ser un gestor que produce riqueza y activa la economía; asimismo, realiza una crítica para desarticular el proceso de admisibilidad de las demandas de desalojo por ocupante precario por ser una “reivindicación encubierta”, ya que a través de este proceso el demandante exhibe el título de propiedad sin haber sido poseedor, convirtiéndose en un mecanismo de protección a la propiedad, y no como su naturaleza lo expresa de ser un mecanismo que declara la posesión. Ello es acorde con lo en este estudio se halla.

Asimismo, los argumentos expuestos por Gonzalez Barrón guardan similitud y aceptación a la hipótesis específica que establece se debe realizar una propuesta legislativa en cuanto a la inclusión de la prescripción adquisitiva como un medio de defensa técnico en el ordenamiento jurídico procesal (Excepciones Procesales- Art° 446 CPC), para lograr así amparar expresamente al demandado que alega usucapión

frente a la vía sumarísima del desalojo por precario, al señalar que por la indiscriminada estimación de las demandas de desalojo por precario hace que se vulneren los derechos del poseedor en concepto de dueño, que en muchos casos podría oponer la usucapión, la accesión, las mejoras u otra pretensión.

Por otro lado, comparando nuestros resultados con la investigación realizada por Plasencia Tuestas (2017) guarda semejanza y llega a las mismas conclusiones mencionando que no existen mecanismos de tutela jurisdiccional para el poseedor inmediato que ha sido despojado de un bien inmueble mediante un proceso de reivindicación o desalojo por ocupante precario, así el demandado haya estado ocupando el inmueble por más de 10 años, por lo contrario si desea prevalecer su derecho sobre el otro tendrá que iniciar un proceso de prescripción adquisitiva de dominio y esperar que el juez declare fundado su demanda para que éste ostente el título de propietario legítimo, en consecuencia se genera carga procesal, violación a la tutela jurisdiccional efectiva, a la igualdad de armas, a gozar de una vivienda, entre otros derechos.

5.2. Conclusiones

Del desarrollo del presente trabajo investigativo, y una vez agotada la mayor parte de fuentes de información que nos permitan obtener datos que acrediten la relevancia del estudio, llegamos a las siguientes conclusiones:

- En el ordenamiento jurídico peruano no existen mecanismos de tutela procesal que el demandado de un proceso de desalojo por ocupante precario pueda alegar frente al trámite de un proceso por prescripción adquisitiva de dominio iniciado por este mismo, pues cabe la posibilidad de que se ejecute un lanzamiento en contra del poseedor, es así que existe un vacío normativo y la afectación de los derechos del poseedor inmediato.

- Los principales derechos vulnerados al poseedor inmediato que ha consumado una usucapión y tenga que ser lanzado en la vía sumarísima del desalojo por precario, al no tener declarado su derecho son: la tutela jurisdiccional efectiva, derecho a gozar de las garantías procesales, derecho a gozar de una vivienda y derecho a la igualdad de armas.
- A través del resultado de las encuestas es posible incorporar el proceso de prescripción adquisitiva como excepción procesal a favor del demandado que alega usucapión frente a los procesos que versen de desalojo por ocupante precario, con el objetivo de brindar una mejor tutela posesoria al demandado y además, reducir la carga procesal en los juzgados civiles.
- La prescripción adquisitiva de dominio es una institución jurídica que se fundamenta en la seguridad jurídica, en la justicia social, la inclusión social y el empoderamiento de las personas, como consecuencia de adquirir un bien inmueble tras la actitud negligente, omisiva y desinteresada del dueño, es así que esta actitud promueve y desarrolla la funcionalidad de la posesión que mediante la adquisición de la propiedad las personas puedan elevar su calidad de vida, de modo que este proceso la sentencia que emite el juez declara al demandante como el nuevo propietario.

5.3. Recomendaciones

- Se recomienda incorporar en el Código Procesal Civil a la prescripción adquisitiva como excepción procesal en los casos en que el demandante alegue usucapión frente a los procesos que versen de desalojo por ocupante precario.
- Se recomienda seguir investigando y desarrollando estudios sobre los poseedores precarios y la afectación a sus derechos al ser desalojados por tal condición, pues la búsqueda de información es ínfima y poco detallada.

CAPITULO VI: FUENTES DE INFORMACIÓN

6.1. Fuentes Bibliográficas

- Álvarez, J. (1986). *Propiedad y posesion*. Madrid: Civitas.
- Arribas, G. y Lau, E. (2011). Acerca de la prescripción adquisitiva: ¿Saliendo de la "Caverna"? *Themis* , 149-166.
- Avedaño, J. (2011). La posesión ilegítima o precaria. *Themis* , 59-63.
- Castañeda, J. (1973). *Los Derechos Reales*. Lima: Villanueva.
- Cuadros, C. (1994). *Derechos Reales*. Lima: Cultural Cuzco.
- García, F. (2003). *Diccionario de la Legislacion Peruana*. Lima: Grijley.
- García de Enterría, E. y Ramón, T. . (2006). *Curso de derecho administrativo* . Lima: Palestra.
- García, V. (1998). *Análisis sistemático de la Constitución peruana de 1993*. Lima: Universidad de Lima- Fondo de Desarrollo Editorial.
- Gonzales, G. (2011). *El nuevo Derecho Registral* . Lima: Ediciones Caballero Bustamante.
- Gonzales, G. (2003). *Curso de Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores.
- González, G. (2008). *La posesión precaria*. Lima: 32-34.
- González, G. (2013). *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores.
- Gonzales, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial -Derechos Reales*. Lima: 165.
- Gurfinel, L. (2006). *Derechos Reales*. México: Abeledo Perrot.
- La Cruz, J. (2003). *Derechos Reales*. Madrid: Editorial Dykinson.
- La Rosa, A. (2015). *Manual para el curso de Derechos Reales*. Huacho.
- Pasco, A. (2017). Desalojo contra (ex) arrendatario por fenecimiento de titulo: Cuando la lavada sale mas cara que la camisa. *Gaceta Civil y Procesal Civil* , 23.
- Pozo, J. (2015). Un nuevo proceso de desalojo: ¿Único y de Ejecución? *IUS 360º* , s/p.

Ramirez, E. (1999). *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Rhodas.

Ramirez Cruz, E. M. (2004). *Tratado de derechos reales*. Lima: Editorial Rodhas.

Torres, A. (2006). *Derechos Reales*. Lima: IDEMSA.

Vasquez, F. (2002). *Propiedad, Copropiedad, Usufructo, Superficie, Servidumbre*.

Lima: Editorial San Marcos.

6.2. Fuentes Hemerográficas

Acevedo, M. y Alva, V. (2016) “Posesión Precaria y título, bajo el análisis de la Casación N° 1784-12-Ica y el Cuarto Pleno Casatorio Civil”. Universidad Nacional de Trujillo.

Amaya, M. (2016), “El Cuarto Pleno Casatorio y el vencimiento del Contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria”, Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo.

Avedaño, J. (2011). La posesión ilegítima o precaria. *Themis*, 59-63.

Avengaño V., J. (s.f). El derecho de propiedad en la Constitución. *Revista de derecho Themis*, 117- 122.

Bendezu, S. (2017), “Principios y Derechos del Propietario en los procesos de Desalojo por Resolución del Contrato de Arrendamiento a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte de Justicia de Ventanilla 2015-2016”. Universidad César Vallejo.

Carman, M. (2006) “La invención de la etnicidad y el desalojo de ocupantes ilegales en el barrio de Abasto de Buenos Aires”. Universidad de Buenos Aires. Argentina.

Palacios, E. (2016). La inconstitucionalidad de la Ley N° 29618. *Revista Jurídica "Docentia et Investigatio"*, 106-115.

Plasencia, H. (2017) “La tutela jurisdiccional de un poseedor de un inmueble frente a la demanda de reivindicación y desalojo por ocupación precaria”.
Universidad César Vallejo.

Vega, C. (2017), “El desalojo y la usucapión bajo el análisis jurisprudencial de la Corte Suprema (2011-2014) como posibles pretensiones acumulables”.
Universidad San Martín de Porres.

6.3. Fuentes Documentales

Código Civil de 1984

Código Procesal Civil

Cas. N° 2195-2011- Ucayali (Cuarto Pleno Casatorio Civil- Corte Suprema de Justicia)

Casación N° 3520-2006-Lima

Emerson Torres Fernández y Javier Fernández Rodríguez. , 03258-2010-PA/TC (Tribunal Constitucional 20 de abril de 2011).

6.4. Fuentes Electrónicas

Actualidad Gubernamental. (19 de febrero de 2011). El Control Patrimonial de los Bienes Estatales. Recuperado el 3 de abril de 2019, de http://agubernamental.org/web/libro_online/libro/2011-02-19_7CAPITULOI-El_Control_Patrimonial.pdf

Balladares, Fernando y Vega, José. (2015). La problemática de la imprescriptibilidad en los bienes inmuebles de dominio privado del estado regulados en la ley 29618. Recuperado el 2 de abril de 2018, de <http://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/uss/175/BALLADARES%20LONTOPE.pdf?sequence=4&isAllowed=y>

Carretero Sánchez, S. (1994). La propiedad. Bases sociológicas del concepto en la sociedad postindustrial. Recuperado el 2 de abril de 2019, de Universidad Complutense de Madrid: <http://webs.ucm.es/BUCM/tesis//19911996/S/0/S0003501.pdf>

- Castillo Castro, L. E. (2015). EL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA FIGURA DEL OCUPANTE PRECARIO. Recuperado el 3 de julio de 2019, de Universidad Privada Antenor Orrego: http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1836/1/RE_DERECHO_VENCIMIENTO.CONTRATO.ARRENDAMIENTO.FIGURA.OCUPANTE.PRECARIO_TESIS.pdf
- Chuma, L. (enero de 2016). Las formas de alegar la prescripción adquisitiva de dominio en el Ecuador. Recuperado el 13 de setiembre de 2018, de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/23335/1/tesis.pdf>
- Claudio Quispe, C. W. (agosto de 2015). “LA POSESIÓN PRECARIA Y SU REGULACIÓN EN EL ARTÍCULO 911° DEL CÓDIGO CIVIL EN EL DISTRITO JUDICIAL DE JUNÍN- 2015. Recuperado el 3 de julio de 2019, de UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO: <http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/403/CLAUDIO%20QUISPE%2C%20CHRISTIAN%20WALDO%20%20%20%20%20%20.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Contreras, Y. (2016). La ley 29618 y el derecho de adquirir la propiedad de los bienes de dominio privado del Estado por prescripción adquisitiva de dominio. . Recuperado el 12 de setiembre de 2018, de <http://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/7977>
- Cunalata, F. (2015). La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de dominio de bienes inmuebles y su incidencia en los derechos patrimoniales de las personas, en el Juzgado Segundo de lo Civil y Mercantil de Riobamba durante en el año 2013. Recuperado el 14 de setiembre de 2018, de <http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/2830/1/UNACH-FCP-DER-2016-0042.pdf>
- Definición Legal. (2016). Recuperado el 25 de setiembre de 2018, de <https://definicionlegal.blogspot.com/2012/08/la-prescripcion-definicion.html>
- Diccionario Social. (2014). Lawi. Recuperado el 12 de julio de 2018, de <https://diccionario.leyderecho.org/inconstitucionalidad/>
- El Comercio. (9 de julio de 2018). Invasiones al norte de Lima: mafias arrecian en distritos de Huaura. Recuperado el 6 de mayo de 2019, de <https://elcomercio.pe/peru/invasiones-norte-lima-mafias-arrecian-distritos-huaura-noticia-534238>

- García, E. (s.f). Sobre la imprescriptibilidad del dominio público. Recuperado el 17 de agosto de 2018, de [file:///C:/Users/Nicole/Downloads/Dialnet-SobreLaImprescriptibilidadDelDominioPublico-2111928%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/Nicole/Downloads/Dialnet-SobreLaImprescriptibilidadDelDominioPublico-2111928%20(3).pdf)
- Gonzales Barrón, G. (s.f.). LA POSESIÓN PRECARIA, EN SÍNTESIS . Recuperado el 3 de agosto de 2019, de https://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registral/dr_amado/art_nac/POSESION%20PRECARIA%20GONZALES.pdf
- Limo, J. (24 de Agosto de 2018). *Legis.pe*. Recuperado el 16 de julio de 2019, de *Legis.pe*: <https://legis.pe/proceso-desalojo-donde-como-demandar-segun-causal-invocada/>
- Orrego Acuña, J. A. (19 de enero de 2018). *La propiedad*. Recuperado el 2 de abril de 2019, de s73705fd50dada36d.jimcontent.com/download/version/.../La%20Propiedad.pdf
- Plasencia Tuestas, H. J. (2017). *LA TUTELA JURISDICCIONAL DEL POSEEDOR DE UN INMUEBLE FRENTE A LA DEMANDA DE REIVINDICACION Y DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA*. Recuperado el 3 de julio de 2019, de Universidad César Vallejo: http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/11235/plasencia_th.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Pérez y Merino. (2009). *Defición.de*. Recuperado el 15 de agosto de 2018, de <https://definicion.de/dominio/>
- Poder Judicial. (2007). *Proceso Sumarísimo*. Recuperado el 2 de julio de 2019, de https://historico.pj.gob.pe/servicios/diccionario/diccionario_detalle.asp?codigo=853
- Pretel, E. (2018). ¿Es cierto que no existe causal de "falta de pago de renta"? Respuesta a Alan Pasco. *Legis.pe* , s/p.
- Queypo, A. (2014). *Imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal según el artículo 2 de la Ley 29618 frente a la vulneración del artículo 73 de la Constitución de 1993*. . Recuperado el 13 de junio de 2018, de

- http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/399/1/QUEYPO_ANDRES_IMPREScriptIBILIDAD_BIENES_INMUEBLES.pdf
- Rojas, M. (2014). *La prescripción adquisitiva y el derecho de dominio garantía constitucional*. Recuperado el 13 de setiembre de 2018, de http://repositorio.udec.cl/bitstream/handle/11594/1661/Tesis_La_Prescripcion_Adquisitiva_y_el_Derecho.Image.Marked.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Solorza, D. (2013). *El Saneamiento del Dominio de la Pequeña Propiedad (DL 2.695), y la Protección del Derecho de Dominio en los Bienes Inmuebles*. Recuperado el 13 de octubre de 2018, de http://repositorio.unab.cl/xmlui/bitstream/handle/ria/1277/Solarza_DV_EI%20Saneamiento%20del_2013.pdf?sequence=1
- Torres, A. (03 de noviembre de 2009). *Información doctrinaria y jurisprudencial de derecho procesal civil*. Recuperado el 26 de junio de 2019, de Información doctrinaria y jurisprudencial de Derecho Procesal Civil: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/11/03/posesion-precaria-anibal-torres-vasques/>
- Torres, A. (2014). *Bienes del Estado*. Recuperado el 11 de setiembre de 2018, de <http://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/viewFile/10881/9800;Page>
- Tribunal Constitucional. (29 de enero de 2004). *EXP. N.º 015-2001-AI/TC, EXP. N.º 016-2001-AI/TC y EXP. N.º 004-2002-AI/TC COLEGIO DE ABOGADOS DE ICA, DEFENSORÍA DEL PUEBLO (ACUMULADOS)*. Recuperado el 12 de setiembre de 2018, de <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2004/00015-2001-AI%2000016-2001-AI%2000004-2002-AI.html>
- Tuyume, B. (16 de marzo de 2016). *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral*. Recuperado el 13 de julio de 2018, de http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/usat/696/1/TL_Tuyume_Effio_BlancaEstrella.pdf
- Vásquez, W. (s.f). *Acerca del Dominio Público y el Dominio Privado del Estado. A Propósito de sus Definiciones en la Nueva Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento*. Recuperado el 15 de agosto de 2018, de

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/viewFile/17357/17643>

Zecenarro, C. (s.f). *La posesión y la usucapión sobre bienes de dominio privado del Estado: reflexiones a partir de lo dispuesto por la Ley N ° 29618*. Recuperado el Agosto de 23 de 2018, de https://www.derechoycambiosocial.com/revista027/usucapion_bienes_privados_del_estado.pdf



ANEXOS

01 MATRIZ DE CONSISTENCIA

TEMA	PROBLEMA		OBJETIVOS		HIPOTESIS		VARIABLES
	GENERAL	ESPECIFICOS	GENERAL	ESPECIFICOS	GENERAL	ESPECIFICO	
EL DEMANDA DO QUE ALEGA USUCAPIÓN FRENTE A LA VÍA SUMARÍSIMA DEL DESALOJO POR PRECARIO: ANÁLISIS CRÍTICO Y PROPUESTA A LEGISLATIVA	¿Qué mecanismos de tutela procesal puede utilizar el demandado que alega usucapión frente a la vía sumarísima del desalojo por precario?	¿Es necesario realizar una propuesta legislativa en cuanto a la inclusión de la Prescripción adquisitiva como un medio de defensa técnico en el Ordenamiento Jurídico Procesal (Excepciones Procesales- Art° 446 CPC) a favor del demandado que alega usucapión frente a la vía sumarísima del desalojo por precario?	Determinar si existen mecanismos de tutela procesal que el demandado que alega usucapión pueda emplear frente a la vía sumarísima del desalojo por precario.	Determinar si resulta necesario realizar una propuesta legislativa en cuanto a la inclusión de la Prescripción adquisitiva como un medio de defensa técnico en el Ordenamiento Jurídico Procesal (Excepciones Procesales- Art° 446 CPC) a favor del demandado que alega usucapión frente a la vía sumarísima del desalojo por precario.	Si, se realiza un adecuado razonamiento de la naturaleza declarativa de la usucapión; entonces, se descarta toda posibilidad de que el demandado que alega usucapión se vea indefenso frente a la vía sumarísima del desalojo por precario.	Se debe realizar una propuesta legislativa en cuanto a la inclusión de la Prescripción adquisitiva como un medio de defensa técnico en el Ordenamiento Jurídico Procesal (Excepciones Procesales- Art° 446 CPC), para lograr así amparar expresamente al demandado que alega usucapión frente a la vía sumarísima del desalojo por precario.	La usucapión
							La posesión

02 INSTRUMENTO PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS

Ejecución del Proyecto de Investigación
***“EL DEMANDADO QUE ALEGA USUCAPIÓN FRENTE A LA VÍA
SUMARÍSIMA DEL DESALOJO POR PRECARIO: ANÁLISIS CRÍTICO Y
PROPUESTA LEGISLATIVA”***
**CUESTIONARIO DE PREGUNTAS A SER APLICADO A 86
PROFESIONALES DEL DERECHO**

1. **Según su opinión ¿Cual es el concepto más adecuado para usucapion?**
 - a) Es un modo de adquirir la propiedad.
 - b) Institución jurídica que posibilita a quien posee un bien ser dueño, siempre que se cumpla con determinados requisitos.
 - c) Institución jurídica mediante la cual el poseedor adquiere la propiedad de un bien, como castigo al propietario por haberlo descuidado.
2. **Según su opinión ¿En que se basa la usucapión?**
 - a) En el descuido o desinterés del propietario
 - b) En la seguridad jurídica de quien posee
 - c) Por abandono del propio derecho
3. **Según sus conocimientos previos ¿Qué bienes pueden ser objeto de usucapión?**
 - a) Todos
 - b) Bienes que se encuentren en el comercio y el tráfico mercantil
 - c) Solo los bienes inmuebles
4. **¿Cuál es la vía procesal adecuada para demandar usucapión?**
 - a) Vía Proceso ordinario
 - b) Vía proceso sumarísima
 - c) Vía proceso abreviado
5. **Para Ud. ¿En qué consiste el desalojo?**
 - a) Es el acto por el que se despoja de un bien a quien lo poseía.
 - b) Acto procesal que solo puede ser ejecutado mediante resolución judicial motivada.
 - c) Es el proceso de lanzamiento por el que se le arrebató la propiedad de un bien.
6. **¿Cuál es la vía procesal para demandar desalojo?**
 - a) Vía proceso sumarísima
 - b) Vía proceso ordinaria
 - c) Vía proceso abreviado
7. **A su criterio ¿Quien es el poseedor precario?**
 - a) Es quien ocupa un bien sin tener título justo, o que habiéndolo tenido este ya ha vencido.
 - b) Quien vive o hace uso de propiedad ajena sin que tenga título que garantice su posesión.
 - c) A quien el acreedor a solicitado la entrega del bien por haber vencido su título.
8. **¿Desde cuándo se considera a un poseedor como poseedor precario?**

- a) Desde que se lleva a cabo la notificación
 - b) Desde que el deudor manifiesta la negativa de desalojar
 - c) Desde la fecha en que así se estipule el contrato.
- 9. En su experiencia profesional ¿Cuál es el grado de frecuencia de las demandas que contienen la pretensión de desalojar por ocupante precario en el Distrito Judicial de Huaura?**
- a) Muy frecuentemente
 - b) Frecuentemente
 - c) Ocasionalmente
 - d) Raramente
 - e) Nunca
- 10. Teniendo en cuenta que el poseedor inmediato es reconocido como cuasi-propietario, porque en nuestro ordenamiento civil se presume como propietario al sujeto que adquiere la sola posesión del bien, al ser un gestor que produce riqueza y activa la economía. ¿Está de acuerdo que los poseedores inmediatos de un bien inmueble en proceso de prescripción adquisitiva de dominio se vean despojados de este inmueble en procesos sumarísimos, sin que aleguen las razones de la ocupación que detentan?**
- a) Totalmente en desacuerdo
 - b) En desacuerdo
 - c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo
 - d) De acuerdo
 - e) Totalmente de acuerdo
- 11. ¿Qué otros mecanismos procesales puede utilizar el demandado que busca la prescripción adquisitiva de dominio frente a una demanda en vía sumarísima de desalojo por ocupante precario?**
- a) Puede realizar una demanda de prescripción adquisitiva de dominio si cumple con todos los requisitos exigidos por ley.
 - b) No puede realizar usucapión pues este inmueble tiene propietario con título legitimado.
 - c) Puede realizar una demanda de prescripción adquisitiva de dominio, sin embargo cabe la posibilidad que se ejecute el lanzamiento si se ha declarado fundado el desalojo por ocupante precario.
- 12. ¿Considera que el incremento indiscriminado de las demandas por desalojo por ocupante precario, permite que se vulneren derechos del poseedor en calidad de dueño, derechos como a la tutela jurisdiccional efectiva, derecho a gozar de las**

garantías procesales, derecho a gozar de una vivienda, derecho a la igualdad de armas, entre otros?

- a) Totalmente en desacuerdo
- b) En desacuerdo
- c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo
- d) De acuerdo
- e) Totalmente de acuerdo

13. Teniendo en cuenta que el desalojo por ocupante precario no protege la propiedad, sino la posesión y que los poseedores inmediatos no deben ser desalojados por medio de este proceso en vía sumarísima por “propietarios” que nunca han tenido la posesión y que es posible que tampoco cuenten con el derecho. ¿En estos casos debería regularse una figura procesal que proteja al poseedor inmediato frente a demandas que pretendan desalojar al ocupante precario?

- a) Totalmente en desacuerdo
- b) En desacuerdo
- c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo
- d) De acuerdo
- e) Totalmente de acuerdo

14. Según su opinión ¿Es justo que un poseedor que ha consumado una usucapión tenga que ser lanzado en la vía sumarísima del Desalojo por Precario por no tener declarado su derecho en nuestro ordenamiento jurídico?

- a) Si es justo
- b) No es justo

15. En busca de generar una protección eficaz al poseedor inmediato que aún su pretensión de prescripción adquisitiva de dominio no se encuentra fundada frente al desalojo por ocupante precario. ¿Está de acuerdo con la propuesta de incorporar al proceso de prescripción adquisitiva como excepción procesal a favor del demandado que alega usucapión frente a los procesos que versen de desalojo por ocupante precario, con el objetivo de brindar una mejor tutela posesoria al demandado cuando se encuentre en este tipo de procesos?

- a) Totalmente en desacuerdo
- b) En desacuerdo
- c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo
- d) De acuerdo
- e) Totalmente de acuerdo

16. Teniendo en cuenta la propuesta de incorporar al proceso de prescripción adquisitiva en trámite como excepción en los procesos que versen de desalojo por

ocupante precario, en su experiencia profesional, considera que se generarán:

Marque con un (x) efectos positivos () o efectos negativos ()

Precise alguno de los efectos a producirse, en el sentido que ha respondido:

¡Muchas gracias!

