

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS



ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

EL DESALOJO Y EL OCUPANTE PRECARIO

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR:

PIMENTEL BELTRAN ROMAN
CÓDIGO ORCID: 0000-0001-5293-644X

ASESOR: Abg.

CASTRO EGUAVIL JOSÉ CARLOS
CÓDIGO ORCID: 0000-0002-6548-0100

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO PENAL, CIVIL Y
CORPORATIVO.**

LIMA, PERÚ

FEBRERO, 2022

RESUMEN

La ocupación de tipo precaria o también llamada de posesión precaria representa un proceso que requiere de la acción de los entes que ejercen justicia en el país, los cuales ejecutan procesos de desalojo que es la restitución de la propiedad a su legítimo dueño para que ejerza uso y disfrute pleno de la misma, en el marco del respeto a la ley de convivencia. Los procesos de desalojo por ocupante precario, con el tiempo se han definido desde una serie de elementos transformadores, productos de las acciones de los tribunales que han sustentado las jurisprudencias en la materia, apoyado en los estamentos legales, que han sufrido modificaciones con mirar a generar procesos sustanciales. En ese recorrido evolutivo jurídico es posible visualizar como el sujeto en posesión del bien, ha evitado ejercer el rol de precario, requisito fundamental para incurrir en demanda de desalojo, y así poder disfrutar del inmueble; y, también se ha detallado como los propietarios han ejercido su derecho de propiedad desde salvaguardar títulos certificados que no incurran en nulidad, para que se conceda el derecho de devolución del bien. Todos estos elementos jurisprudenciales emanados en el Perú desde la base de la Constitución política, el Código Civil y el Código procesal civil han sentado las bases para la construcción de sentencias casatorias, que han evitado la cristalización de irregularidades, sin embargo representan procesos de restitución lentos que se prolongan en el tiempo y necesitan celeridad.

Palabras Claves: Desalojo, Ocupante precario, Sentencias, Jurisprudencia.

ABSTRACT

The occupation of precarious type or also called precarious possession represents a process that requires the action of the entities that exercise justice in the country, which execute eviction processes that is the restitution of the property to its legitimate owner so that he may exercise and full enjoyment of it, within the framework of respect for the law of coexistence. The processes of eviction by precarious occupant, over time have been defined from a series of transforming elements, products of the actions of the courts that have sustained the jurisprudence in the matter, supported by the legal estates, which have undergone modifications with a view to generate substantial processes. In this legal evolutionary journey, it is possible to visualize how the subject in possession of the property has avoided exercising the precarious role, a fundamental requirement to incur an eviction lawsuit, and thus be able to enjoy the property; and, it has also been detailed how the owners have exercised their property right from safeguarding certified titles that do not incur in nullity, so that the right to return the property is granted. All these jurisprudential elements emanated in Peru from the base of the Political Constitution, the Civil Code and the Civil Procedure Code have laid the foundations for the construction of cassation sentences, which have avoided the crystallization of irregularities, however they represent slow restitution processes. Those are prolonged in time and need speed.

Keywords: Eviction, Precarious occupant, Sentences, Jurisprudence.

TABLA DE CONTENIDOS

RESUMEN	iii
ABSTRACT	iv
INTRODUCCIÓN	1
ANTECEDENTES NACIONALES E INTERNACIONALES	3
ANTECEDENTES NACIONALES	3
ANTECEDENTES INTERNACIONALES	4
BASES TEÓRICAS	6
DOCTRINAS	6
LEGISLACIÓN	13
JURISPRUDENCIA	15
TRATADOS	17
CONCLUSIONES	19
APORTE DE LA INVESTIGACIÓN	21
RECOMENDACIONES	22
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	23

INTRODUCCIÓN

La tenencia de una propiedad y su tipificación como de tipo precaria, o lo que es también denominado posesión precaria se normo dentro del derecho civil en el Perú a partir del Código civil de 1984, que aún está vigente; anterior a la entrada en vigencia de tal estatuto, la posesión precaria u ocupación precaria, como se conoce, se describía en las compilaciones normativas adjetivas o conocidas como procesales, y se concebía como razón para la acción de desalojo.

El vacío existente en la normativa legal peruana, se cimento para la regulación desde la ley sustantiva civil, apoyada en jurisprudencias que establecieron las diferentes formas de tenencia y posesión de bienes.

El ocupante precario constituye un inconveniente de tipo social que perturba a una diversidad numerosa de peruanos, este flagelo sea cuestionado en razón de si menoscaba o no el derecho consagrado en la constitución sobre la autonomía individual, de allí la importancia de que se conozcan una diversidad de definiciones y términos para que se comprenda al establecer una demanda lo que significa el desalojo en el contexto de lo que representa un ocupante precario, el cual esta normado en el Código Civil actual en su apartado articular N° 911.

Actualmente otorgar un bien inmueble en arriendo representa un riesgo para los propietarios, pues generalmente emergen problemas ocasionados por la postura de los inquilinos en pernotar años en el recinto sin cancelar renta alguna o mínima, o por la acción de apropiación ilícita del inmueble; ante tales eventos, los propietarios ejercen acciones de demandas, las cuales en el Perú recorren procesos judiciales largos y con presencia de demoras en las acciones decisorias.

Los métodos de desalojo están caracterizado por ser procesos largos con duración de uno a dos años, en ellos se observan recursos impugnatorios, que generan al propietario no solo problemas de índole económico, sino también emocional. Tal problemática amerita ser evaluada por el tiempo excesivo de duración de los procedimientos aplicados para ejecutarlos.

Desde la perspectiva social es preciso analizar esta problemática desde la necesidad impostergable de establecer acciones de solución para los propietarios que arriendan sus inmuebles con la intención de obtener beneficios económicos, sin que ello, constituya en el futuro la posibilidad de recurrir a procesos legales para recuperar la tenencia de su patrimonio. Es preciso acotar, como señala Mayta (2019), que muchas veces, ciudadanos peruanos de la tercera edad, alquilan bienes inmuebles que constituyen parte de su patrimonio producto de años de trabajo, como una opción de subsistencia; y estos luego, incurren en acciones judiciales por presentar situaciones problemas con arrendatarios; ante ello, el autor plantea incluir en la redacción de los contratos de alquiler, una cláusula denominada de allanamiento futuro.

Sumado a ello, como señala Crisol (2018) es necesario seguir evitando la vulnerabilidad del derecho de propiedad de los peruanos desde la existencia de sentencias ambiguas y procesos prolongados, es preciso establecer respuesta jurisprudencial justa, efectiva y oportuna a los propietarios de los inmuebles por ser los afectados principales, pero también al colectivo social peruano, para que así no exista el temor de que al arrendar sus propiedades pueda perderlas.

El propósito de esta investigación es interpretar los fundamentos establecidos sobre la ocupación precaria en el Perú y su estamento de derecho civil, para enunciar la correspondencia existente entre ocupación precaria y posesión ilegítima.

ANTECEDENTES NACIONALES E INTERNACIONALES

ANTECEDENTES NACIONALES

Soto, K (2020) muestra un estudio sobre el desalojo de la posesión precaria, sin la inclusión del elemento conciliatorio; tal narrativa surge del estudio del caso presentado ante la sala civil transitoria de la Corte Suprema de Justicia peruana; en este hecho jurídico se describe la posesión de un inmueble y su ordenamiento de desalojo inminente desde la existencia de ocupación en situación de precariedad. Los ocupantes del inmueble manifestaban que tenían más de 30 años en el lugar, que tal bien no poseen condiciones precarias, y que además, está la negativa de conciliación por parte de los poseedores legales del inmueble. En esta investigación se describe el accionar del organismo encargado de administrar la ley desde los fundamentos referidos en el contexto legal peruano para detallar las razones sobre la propiedad y la posesión, la estimación de pruebas probatorias, así como los alcances e importancia de la aplicación asertiva y oportuna de la Ley.

La Madrid, G (2020), realiza un estudio sobre el uso de habitación extendido como un derecho de los descendientes, es discutible al expulsión forzosa por habitante precario; el propósito de tal investigación fue determinar ese derecho de uso de los hijos como ocupantes de la habitación; para tal fin, se estableció como hipótesis si es posible que el derecho de la habitación extendido a los hijos, se puede aplicar como hecho oponible en un proceso de desalojo desde la característica de ocupante en situación de precariedad, todo ello al confluir los derechos de herencia y de copropiedad. El estudio se enmarco en un enfoque cualitativo, tipificado como

básico y descriptivo, aplicando el análisis documental para la recolección del protocolo informativo, desde el análisis de las sentencias, las cuales fueron interpretadas desde la aplicación del análisis de contenido. Los resultados arrojaron desde la verificación legal del artículo número cuatro del estamento constitucional peruano que el estado posee el deber de resguardar a la progenitora en condición de abandono, y por ello, es posible concluir que una demanda de desalojo forzoso desde la condición de ocupante precario no es procedente si existe probada correlación legal que valide el derecho de uso tanto a los hijos, como cónyuges y concubinas.

ANTECEDENTES INTERNACIONALES

Bonamín, T. (2020), realizó un estudio titulado: El desalojo en tiempos de coronavirus; en este trabajo investigativo se abordaron los desalojos realizados en tiempos de pandemia en Argentina, así como las acciones emanadas por los gobiernos nacional, estatal y municipal, en materia económica, sanitaria y fiscal, de forma particular, la normativa sobre la cesación de los desalojos, la cual está detallada en el artículo 2 del decreto denominado de necesidad y urgencia, el cual tiene el código:320/2020. En el estudio se destaca que este decreto se concibe como la línea de acción del gobierno ante los casos de desalojos generados durante el tiempo de pandemia, con la intención de recurrir a la solidaridad social ante la situación de emergencia pública acaecidas, y además es una forma de salvaguardar a la ciudadanía y así reactivar el aparato productivo del país, desde el apoyo al ciudadano.

El conclusivo del estudio expone que las medidas generadas en el decreto de emergencia, están provistas de lógica y de sentido común, ante la ocurrencia de un evento adverso y excepcional como lo es la pandemia que emerge desde el covid-19; menciona el autor, que las medidas del decreto, podrán ser juzgadas como adecuadas o no, con el transcurrir del tiempo, y

que es función de los organismos que imparten la ley estudiar la particularidad de cada caso de desalojo, al emitir un juicio al respecto.

Torres, T. (2019) realizó una investigación titulada: “Desalojos forzosos en Chile desde la mirada de los Derechos Humanos”; en este estudio se visualiza como la normativa habitacional en Chile deja entrever varias consecuencias, entre ellas la principal es la cantidad de ciudadanos que viven en complejos habitacionales precarios, los cuales son objeto de exclusiones obligadas por parte de particulares o del Estado. La investigación realizada por el autor señala los parámetros internacionales existentes referidos a los desalojos forzosos, así como analiza los estamentos legales existentes en Chile que norma los desalojos. El propósito del análisis detallado revelado en la investigación permite conocer las líneas de acción que pueden seguirse para realizar en materia de desalojo forzoso, así como, las medidas de protección existentes que sean elementos de apoyo ante acciones inminentes de desalojo forzoso.

BASES TEÓRICAS

DOCTRINAS

1.- Propiedad: Concepciones teóricas y legales

El vocablo “Propiedad” se deriva etimológicamente de la palabra latina “propietas” esta surge desde las acepciones “propium” y “prope” cuyo significado es la relación existente de los bienes con las personas, tal vinculación se refiere a la relación de tipo moral de los bienes con las personas, desde el modo de como los bienes sirven a las necesidades de las personas.

En Perú para conceptualizar la propiedad como un derecho ciudadano reconocido constitucionalmente, es preciso recurrir a la estamento máximo del país, la constitución, en su apartado N°2, seccional N° 16 en el cual se describe el carácter dual de la propiedad que se distingue como un derecho subjetivo (de tipo individual), que a su vez es objetivo por reconocerse como una institución constituida por valores; desde la arista del derecho civil, la propiedad se valora como un derecho de dimensión subjetivo en el sentido de pertenencia del sujeto.

En el estamento del derecho romano se establecen elementos del derecho de propiedad, al respecto Rosales (2019) destaca que estos son:

a) Jus utendi, el cual refiere el derecho del sujeto de poseer o tener la cosa; explícitamente es la potestad del propietario de aprovechar los servicios que ofrece la propiedad.

b) Jus fruendi, este elemento destaca que es el derecho que tiene el propietario de disfrutar el producto de la propiedad, es decir disfrutar los frutos de la cosa.

e) Jus abutendi, este evoca el derecho que tiene el propietario de disponer de la propiedad.

Desde la visión antes planteada, la propiedad como derecho se concibe como un trípode, que se cimienta en tres atributos, por lo que si uno de ellos no está presente se determina que no es propiedad.

Como complemento a ello, Espinal (2019) define la propiedad como un derecho que ejerce un ciudadano en virtud de un título que posee que indica la pertenencia de un bien.

El sentido conceptual de la propiedad es considerado desde un derecho de orden superior en el pensamiento jurídico, ya que el derecho de propiedad se consagra como aquel que otorga el poder más completo; el propietario de un bien o cosa no siempre tiene o posee la posesión de la misma, sin embargo, quien posee una cosa se cree que la posee frecuentemente y por ello es de su propiedad.

En el marco legal peruano, se establece la concepción del término propiedad en el Código Civil de 1984, el cual, en el artículo N°923 expresa que la propiedad engloba ese poder jurídico otorgado que permite el uso, goce, disposición y disfrute de un bien, el cual se ejerce en concordancia con el interés del colectivo social, sin infringir la ley del país.

Es declarable entonces que por el derecho de propiedad se entiende aquel surgido cuando se adquiere la potestad de una cosa, pero este dominio es limitativo, ya que el derecho no implica el libre albedrío del propietario, ya que él tiene como propietario el deber de respetar el derecho de los demás ciudadanos, así como el interés del colectivo social.

El derecho de propiedad, de acuerdo a la postura de Rosales (2019) debe conjugar tres caracteres que se tipifican como debe ser existente, absoluto, distintivo y imperecedero, estos se conciben:

- Como un derecho real, que es aquel que establece sobre la cosa una vinculación continua e inmediata.
- Como un derecho distintivo, ya que la propiedad es *erga omnes*, que significa que puede afrontar a otros y excluir a todo otro.
- Como un derecho absoluto, en este se contempla que la adjudicación de todas las facultades existentes y posibles del bien, se le otorgan al titular.
- Como un derecho perpetuo, este expresa que la propiedad solo puede desaparecer o anularse una vez que el bien desaparece, o cuando ocurre un hecho de abandono, no por el no uso del propietario.

2.- Posesión: Bases conceptuales y normativas

La posesión se conceptualiza como aquel poder de hecho que ejerce un sujeto sobre un bien o derecho, con el cual ejerce acciones materiales desde las facultades que se le confieren del mismo. Para reflejar la posesión, el sujeto debe ser poseedor de un título, el cual se obtiene mediante un acto jurídico. Ahora bien, la tenencia de un título por parte de la persona puede hacerse de mala o buena fe.

Para Soto (2020) la posesión se concibe como un señorío fáctico que, con interés personal, profesa un sujeto sobre un bien con el propósito de ejercer satisfacción de sus necesidades y un aprovechamiento de tipo económico. Acota además, que aun cuando exista reconocimiento pleno en otra persona de la propiedad, se establece que el poseedor de un bien se caracteriza por ser aquel que se maneja como propietario y hace uso y disfrute del bien.

En este reconocer de la posesión es preciso distinguir los elementos de legitimidad o no, por ello se considera, que la posesión será legítima cuando existe un título válido que se ejerce

con conciliación a derecho; mientras que, es fraudulenta cuando esta se ejecute con documento de propiedad inválido o sin su existencia. Sumado a ello, la posesión se ejercerá de buena fe una vez que el poseedor, asuma y crea en la originalidad y veracidad de su título; caso contrario, será de mala fe cuando tenga cuenta de la ilegitimidad de su título, o cuando exista inexistencia del mismo.

En el estamento legal peruano, propiamente en el Código Civil en su apartado articular N° 896 se concibe la posesión como un ejercicio de hecho que conjuga uno o más poderes referidos a la propiedad de un bien.

Por su parte, Rosales (2019) expresa que para ejercer el rol de poseedor es preciso que se practique la posesión de hecho del bien, esto desde diferentes formas de uso, tales como: habitar, cosechar, disfrutar, criar animales, entre otras.

Desde el pensamiento jurídico establecido, es posible distinguir que la posesión de un bien es tipificada como el poder de hecho; mientras que la propiedad se concibe como un poder de derecho; en este sentido para establecer quién cumple el rol de poseedor se analiza la situación plena de hecho, sin indagar si esa corresponde a una situación de derecho; en otras palabras sin determinar si el poseedor es propietario o titular de hecho real.

Dentro de la figura jurídica de posesión, existe el Poseedor Precario, por su parte, Espinal (2019) lo concibe como aquel sujeto que usa o disfruta del bien, es decir ejerce posesión, pero sin poseer ningún título o bajo la celebración de ningún acto jurídico que lo certifique para tal fin, o en aquellos casos en los cuales, el título ha fenecido.

En complemento a lo referido, Chávez (2018), señala que la normativa legal peruana es clara en la concepción del término “Precario”, ya que de acuerdo con el Código Civil desde el

apartado articular N°911 será precario “quien carece de título o quien tenga uno fenecido”. Tal hecho permite a los propietarios, titulares del bien, ejercer el derecho de forma asertiva ante sujetos que ostentan el uso de bienes sin derecho real alguno.

Distingue el autor Chávez (ob. cit) que existe una diferencia clara entre tenencia precaria y tenencia ilegítima, la cual se establece en la casación N° 1437-99 Lima, de emitida el 16 de noviembre de 1999, en la Corte Suprema de la República, en su sala civil, la cual expresa que la posesión precaria existe cuando hay ejercicio del bien sin poseer título alguno o bajo fenecimiento del existente; mientras, que la posesión ilegítima existe en la inexistencia de título alguno. Agrega el autor, que el Código Civil peruano en su artículo N° 906 describe todo lo concerniente a la tenencia fraudulenta de buena fe, que colinda en la creencia de que el título existente es legal.

En el preciso pensamiento jurídico se establecen reglas que denotan la propiedad y la posesión, al respecto Mayta (2019) señala que las reglas de posesión toma en consideración dominar una acción de ataque frente a terceros, salvo que este se trate del titular de la propiedad; mientras no sea el titular el que solicite el desalojo del inmueble se mantiene el statu quo del poseedor. Mientras esto último no ocurre, se mantiene el statu quo, quiere decir que el bien sigue en posesión del sujeto que lo tiene.

Como complemento, a la regla de la posesión, en artículo N°920 del Código Civil modificado por la Ley 30320 se señala que dicho status quo refiere que el derecho se emana desde la tradición que se consolida por el tiempo transcurrido que aporta validez al hecho, y que además, este surge de la acción de provecho, sin que sea relevante el origen de la misma.

Ahora bien, Mayta (ob. cit) señala sobre la regla de propiedad que el título es el mecanismo legal generado por el sistema jurídico para salvaguardar el derecho sobre la cosa o el bien.

De todo lo comentado, se afirma que la propiedad representa la facultad definitiva que se asume sobre un bien para su goce y disfrute; por su parte, la posesión se denota como una facultad provisional que aun cuando otorga el goce y disfrute del bien, este cesa hasta que un tercero (propietario) muestre el título que lo acredita como dueño; esto indica que el poseedor es como una especie de “cuasipropietario”, que está por encima de tercero, menos contra el dueño o propietario que ejerce de forma contundente la regla de propiedad, al tener un título certificado del bien.

3.- Desalojo por Ocupante Precario

a.- El Ocupante precario.

En términos de derecho civil Mayta (2019) define que poseedor u ocupante es aquel sujeto que usa o disfruta un bien explícito; en este sentido, son ocupantes: inquilinos, invasores, usurpadores y los propietarios de un bien. Mientras que un poseedor precario, es aquel sujeto que asume la posesión de un bien, sin título emitido o acto realizado que autorice tal fin, o ante la posesión de un título fenecido; en estos términos se asume como ocupantes precarios: Los invasores, los inquilinos que continúan en posesión del inmueble aun con el contrato de arrendamiento vencido, el usurpador de una casa o el ocupante que se le presta un inmueble por un tiempo determinado, se le solicita desalojo voluntario por parte del dueño, por vencer el lapso otorgado, y este incurre en quedarse en posesión del préstamo, lo que lo convierte en ocupante o poseedor precario.

El Código civil peruano en su artículo N°911 establece que el ocupante precario es aquel que ejerce la tenencia sin título alguno o con fenecimiento del mismo; en virtud de ello, para que sea procedente la acción es preciso, la existencia de dos presupuestos, el primero, que el sujeto asuma que ejerce posesión sin título alguno o por que ha fenecido, en el primer caso, es el título ausente, en este caso el poseedor asume la posesión clandestinamente, se tipifican como usurpador, ladrón o quien comete un hurto; por su parte, el segundo caso, es el título fenecido, en este el título fenece por decisión judicial, o por cumplimiento de condiciones resolutorias.

b.- Desalojo como proceso.

Etimológicamente “desalojo” proviene de la palabra compuesta “desalojar” es que se forma del prefijo “des” que significa privación, es un vocablo de negación, y del término “alojar” que figura como un verbo activo que significa aposentar u hospedar.

Se concibe como desalojo, en términos de derecho civil, la reposición de un bien; en este sentido acota Mayta (2019) que la restitución o reposición en un desalojo se refiere a la devolución de un bien que nos pertenece. En complemento a ello, La Madrid (2020) refiere que un proceso de desalojo tiene como pretensión recuperar de forma efectiva y oportuna el uso completo de un inmueble que está en posesión de un poseedor que carece de las atribuciones para ello.

El desalojo se considera un sumario jurídico exclusivo que se soporta en un táctica cuyo propósito es la reposición posesoria de una posesión al propietario, portador de la titularidad del mismo, quien ha sido usurpado sin autorización del mismo por un ocupante (Rosales, 2019).

Un demandante en caso de desalojo tiene como propósito recuperar la posesión inmediata de su bien inmueble, el cual, un tercero, ocupa ilegalmente, ya sea por ausencia de cancelación de arrendamiento, vencimiento de contrato o simple ocupación indebida (Torres , 2019).

En el compendio legal del Perú específicamente en el Código Procesal Civil en su apartado N° 596 se establece que el desalojo representa el proceso a través del cual, un sujeto (demandante) recurre al órgano jurisdiccional para activar su derecho sobre uso completo de un predio que le pertenece, y que otro usurpa sin derecho ni título que lo acredite. El objeto de este proceso es de pretensión jurídica ya que se busca que el ocupante (emplazado) desaloje el predio y éste quede a disposición del propietario legal.

Desde hace unos 7 años aproximadamente, la ley peruana ajusta desde el código procesal civil, en su apartado articular N° 594 que se denomina “*Sentencia de condena futura*” una transformación sustancial, creando una Ley que cimienta el registro de deudores morosos, tipificada como Ley 30201, conocida como “Desalojo Express” sin embargo tal modificación no ha sido del todo efectiva pues aun desde la vigencia de la Ley en el 2014, los métodos de destitución y ocupación o posesión precaria continúan siendo largos y tardíos, oscilando su duración entre 4 a 5 años.

LEGISLACIÓN

1. Constitución política del Perú, 1993

Los apartados articulares que regulan en materia de desalojo y ocupante precario desde el estamento constitucional, son:

- El Artículo N° 2, el cual señala en su literal n°16, que todo ciudadano posee derecho a la propiedad privada.

- El Artículo N°70, señala que el derecho a la propiedad es intocable. El estado peruano avala y ejecuta el derecho de todo ciudadano a la propiedad privada sin menoscabo de terceros y dentro de las restricciones legales.

2. Código civil

El código emana los siguientes apartados articulares sobre la materia.

- Artículo N° 896, de la Noción de posesión, refiere que la misma es uno de los hechos inherentes al ejercicio pleno de la propiedad.
- Artículo N° 897 sobre el Servidor de la posesión, en este se reconoce que no es poseedor el que ostenta el serlo, sino quien conserva la posesión desde el cumplimiento de los lineamientos establecidos por el propietario.
- Artículo N° 909 en este apartado se señala la Responsabilidad del poseedor de mala fe, la cual se refiere al detrimento del bien a causa de la mala fe del ocupante.
- Artículo N° 910 en él se detalla la Obligación del poseedor de mala fe, el cual debe reponer el valor de las ganancias recibidas, o el pago del valor estimado por las ganancias que dejó de recibir el propietario.
- Artículo N° 911 que define la ocupación o posesión precaria que es la ejecutada sin tener un título del inmueble o cuando dicho título ha fenecido.
- Artículo N° 922 el cual establece las condiciones cuando se extingue la posesión, que es por: Abandono, Incumplimiento del dictamen Judicial y Pérdida total del bien.
- Artículo N° 923 que refiere el Derecho de propiedad como un hecho jurídico del ciudadano, el cual permite, el uso, disposición y disfrute de su propiedad, respetando los preceptos legales de convivencia ciudadana.

- Artículo N° 924 que describe el Ejercicio abusivo del derecho de propiedad, el cual ocurre porque hay exceso o abuso en la ejecución del derecho, caso que sugiere la restitución del estado anterior o adopción de medidas.

3. Código procesal civil

En este se describen los siguientes apartados articulares que tienen que ver con el tema en estudio, tales como:

- Artículo N° 546, denominado de “Procedencia”, en él se describen varios trámites de asuntos contenciosos, entre ellos en el literal d, el desalojo.
- Artículo N° 586 que señala los sujetos que pueden ser activo y pasivo en el desalojo.
- Artículo N° 598, que detalla los sujetos de derecho cuyo propósito es solicitar la restitución de un predio.

JURISPRUDENCIA

En materia de Desalojo y ocupante precario en Perú, es preciso destacar los siguientes elementos que representan las sentencias o decisiones emitidas por los órganos regidores de ley en esta materia, a saber:

1. Expediente de Casación N°3334-2001-La Merced por Desalojo por ocupante precario; en esta se determina que una posesión se denota clandestina o de facto, cuando el ocupante no tiene autorización del propietario, poseedor del título de propiedad del inmueble, a permanecer en el mismo.
2. Expediente de Casación N°1147-2001-La Libertad, en este se señala que la Precariedad no se establece solamente por ausencia de un título de propiedad o de

arrendatario, sino también por la ausencia plena de circunstancias que justifiquen el uso del inmueble.

3. Expediente de Casación N°3330-2001-La Merced, esta jurisprudencia por desalojo de ocupante precario destaca que para amparar un desalojo es preciso que exista, el derecho de propiedad como hecho desde la posesión del título del demandante; así mismo para desestimar demandas debe configurarse la inexistencia de los presupuestos indicados.
4. Recurso casatorio año 2011, N° 2195-2011, Ucayali, en este se señala que un Juez en este tipo proceso no podrá emitir sentencia de tipo inhibitoria, la acción que deberá asumir es sobre el tema de la materia convertida, desde el sentido que corresponde, en conformidad con hechos y valoración de pruebas.
5. Expediente de Casación N°3877-2014-Cuzco 2015, en el cual se estima que para que exista un proceso real, todos los miembros vinculados al hecho deben poseer relación jurídica, para que pueda existir decisión válida.
6. Expediente de Casación N°001968-2014-Callao – 2015, en materia de Exclusión de individuos por posesión precaria, esta establece que el título de posesión de un bien requiere validarse desde la perspectiva de su verosimilitud y eficacia frente a terceros.
7. Expediente de Casación N°3356-2015-Cuzco-2016, esta señala como doctrina jurisprudencial que en casos similares, el juez no deberá emitir sentencia inhibitoria sin manifestarse en relación al suceso desde la valoración de pruebas y la validez de los actos jurídicos.
8. Expediente de Casación N°3959-2015-Loreto -14-04-2016, en esta sentencia se dictamina que el acto y proceso jurídico no se ciñe al servicio de negligentes, que usan la ley para convocar a terceros en el proceso. Los actos jurídicos son basados en

hechos y pruebas valoradas. En este caso se deja como veredicto el sustento de los apartados N° 92 y 93 de la compilación procesal civil.

9. Pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil, Chiclayo, 2017, en este se emana como sentencia el impedimento por parte del arrendador de interponer algún tipo de demanda referida a desalojo por terminación de contrato, será posible dicho tipo de recurso jurídico, únicamente si el poseedor incurre en ocupación precaria.

TRATADOS

A nivel internacional el tema sobre desalojos y ocupante precario es abordado por organismos que salvaguardan los derechos humanos de los ciudadanos, es así como ante las situaciones presentadas de violación de la dignidad humana, es posible revisar la jurisprudencia de tratados emanados por:

Organización de las Naciones Unidas, a través del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales y de los Relatores Especiales, esta comisión que opera según resolución N° 1993-77, expresa que anualmente muchas personas a nivel mundial son víctimas de desalojos forzosos, aplicados a sus hogares y sus tierras, esto trae como consecuencia condiciones de extrema pobreza y desamparo. La ocurrencia de desalojos forzosos fuera de los parámetros legales representa una violación a los derechos del individuo en su condición humana, específicamente al derecho a poseer un lugar donde vivir que brinde condiciones adecuadas de habitabilidad, lo que repercute en el detrimento de los derechos: a la alimentación, al agua, a la salud, y por ende vulnera los derechos a la seguridad del sujeto y su núcleo familiar, así como el acceso al trabajo y a la educación; y sumado a ello, los individuos que padecen esta situación se ven imbuidos en tratos crueles, inhumanos y degradantes de su dignidad humana (COHRE, 2006).

La Corte Interamericana de Derechos Humanos y las jurisprudencias establecidas, en este caso particular se destaca un tratado referido a los títulos indisolubles e exclusivos de las pobladores indígenas, emitido en el 2002, para los pobladores autóctonos de los Estados Unidos de América. Esta misma corte, en el 2004, emitió la Declaración americana a la situación de los habitantes de los asentamientos indígenas mayas que se encuentran en el Distrito de Toledo de Belice.

El Tribunal Europeo de Derechos Humanos desde las jurisprudencia emitidas sobre desalojo forzoso y demoliciones en el caso *Selçuk y Asker vs. Turquía*, que dictamina su postura defensa ante la destrucción de las viviendas de los habitantes de la zona, ejercida por las fuerzas de seguridad del Ejército de Turquía, estableciendo la necesidad de erradicar el desalojo y trato cruel e inhumano hacia la dignidad del ser y su calidad de vida.

CONCLUSIONES

Desde la exegética aplicada a la revisión de elementos referidos al tema del Desalojo y el Ocupante precario, es posible referir las siguientes puntualizaciones:

1. La propiedad es considerada un derecho de cada ciudadano, el cual está reconocido en el estamento constitucional del Perú, en su artículo N°2, en el cual se detalla que la propiedad se justiprecia como un derecho de dimensión subjetivo en el sentido de pertenencia del sujeto, así se cimienta desde la arista interpretativa del derecho civil.
2. La posesión se concibe como un poder de hecho que practica un sujeto sobre un bien o derecho; en el Código civil del Perú en el artículo N° 896 esta se define como un ejercicio de hecho que relaciona uno o más poderes referidos a la propiedad de un bien.
3. La ocupación precaria, se considera una variedad de la denominada posesión o tenencia ilegítima de propiedad, esta tipología de posesión se encuentra relacionada directamente con la posesión ilegítima de mala fe, establecida en el Código civil peruano. Se considera ocupante precario, aquel sujeto que hace uso y disfrute de un bien sin poseer un título legítimo de la propiedad; además incurre en ser ocupante precario cuando no cumple con el contrato de arrendamiento establecido por el propietario y pretende hacer uso del mismo, sin cancelar lo establecido o respetar el vencimiento del mismo. No es precario el ocupante, que tiene un inmueble en razón de un documento de propiedad legítimo, o con un certificado de título impugnado al que ostenta el solicitante; tampoco será precario, el sujeto que posea un título válido, pero afectado con vicios de anulación, hasta que no se invalide bajo sentencia declarativa.
4. El desalojo como proceso jurídico representa un proceso útil para el propietario de un bien inmueble que requiere la restitución de su propiedad para su uso y disfrute, este debe ser un

proceso rápido de aplicar, sin embargo, en la actualidad aun a pesar de las transformaciones de estamentos legales de Perú, descritos en la narrativa, no existe celeridad de los procesos plenos realizados, al contrario, de acuerdo a las revisiones de las sentencias casatorias estas se denotan como procesos tardíos con una duración entre 4 y 5 años, lo que genera pérdidas económicas al demandante (propietario del bien) así como, situaciones emocionales complejas para ambas partes del proceso: demandante y demandado.

5. La legislación en torno al tema del Desalojo y el Ocupante precario, desde los tratados a nivel mundial, así como los estamentos legales de Perú en su Constitución política, Código civil y Código procesal civil han establecidos desde jurisprudencias y normativas, las doctrinas respecto al tema, lo que se requiere es una interpretación adecuada y una aplicación justa, efectiva y oportuna que otorgue valor a los derechos de los individuos desde su condición humana, así como en sus derechos civiles como propietarios y ocupantes del bien.

APORTE DE LA INVESTIGACIÓN

Desde la interpretación de los precitados elementos, es preciso aportar que:

Es preciso evitar el vacío interpretativo que muchos abogados otorgan al apartado articular N° 911 del código civil, pues este establece los elementos sustantivos sobre la posesión precaria. Tales conceptos, nuevos o existentes, referidos a la posesión precaria, requieren ser comprendidos de forma clara y precisa para establecer patrones de convivencia justa y armoniosa en la sociedad.

La opción más viable ante una situación de desalojo por ocupante precario es recurrir a la aplicación de la Ley N° 30201 emana en el año 2014, referida al Registro de deudores judiciales morosos, ya que esta contempla solicitud de una conciliación como elemento de hecho en el proceso; así como la presencia y actuación de un juez de paz en el proceso, lo que genera que se evite incurrir en conflictos mayores al existente. Otro elemento aprobativo de la inclusión de la Ley en cuestión es que el demandado solo podrá oponerse a la sentencia por la existencia de dos

elementos situacionales, uno, contrato vigente de arrendamiento, y, dos, con cancelación oportuna del canon; de esa forma se le otorga un lapso de seis días desde la notificación del resultado de la demanda; al vencerse el plazo, el juez indica 15 días hábiles para la prosecución del hecho, apoyado en el artículo N° 593 del código procesal civil. Todo este procedimiento otorga celeridad al proceso y en un plazo de tres a cuatro meses puede darse el proceso completo.

Con la aplicación de procesos de desalojo oportunos y con jurisprudencias claras, es posible que el estado garantice de forma real el derecho y respeto a la propiedad privada de los sujetos.

RECOMENDACIONES

Desde la valoración de los elementos referidos en la narrativa, es posible recomendar lo siguiente:

1. Es preciso que el Estado asuma esa responsabilidad que posee de garantizar el derecho a la propiedad de los ciudadanos desde la implementación efectiva y oportuna de los estamentos legales existentes en el país.
2. Es necesario que los ejecutores de los procesos legales en el Perú apliquen la Ley con celeridad desde la valoración efectiva de los derechos y deberes que poseen los “poseedores” de un bien.
3. Es necesario evitar el vacío interpretativo que muchos abogados otorgan al apartado articular N° 911 del código civil, sobre la ocupación o posesión precaria esto desde la implementación de los mecanismos precisos para educar y re-educar tanto a la ciudadanía en general, como a los hacedores y ejecutores de los procesos legales, desde una praxis formativa constante por parte del Estado y sus órganos judiciales.
4. Reestructurar la forma de aplicación de los procesos de desalojo por ocupante precario por parte de los entes ejecutores, para hacerlos más rápidos y oportunos, respetando de esta forma los derechos humanos de los propietarios y ocupantes o poseedores.
5. Aplicar capacitaciones permanentes por parte del Estado y los órganos judiciales competentes, desde la realización de seminarios dirigidos a todos los especialistas y ejecutores de derecho, para potenciar el ejercicio pleno del derecho a la propiedad, esto

permitirá ejercer una regulación positiva del derecho civil en Perú, con la premisa de educar en posesión precaria, proceso de desalojo y derecho a la propiedad.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Bonamín, T. (2020). *Desalojo en tiempos de coronavirus*.
https://rehip.unr.edu.ar/bitstream/handle/2133/18067/Desalojos%20en%20tiempos%20de%20coronavirus_DJuris639.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Centro por el Derecho a la Vivienda y contra los Desalojos (COHRE). (2006). *Desalojos en América Latina*. <https://www.corteidh.or.cr/tablas/24967.pdf>
- Chávez, M. (2018). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria - expediente n° 2010-0318-jmy-jx-01-c., del distrito judicial de Yarinacocha – 2017*. [Tesis profesional de Abogado No publicada, Universidad Señor de Sipán].
<https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/6313/Ch%C3%A1vez%20Guarniz%20Mario.pdf?sequence=5>
- Código Civil del Perú. (1984). <http://www.abrahamlincoln.pe/normas/ETT/NL2.pdf>
- Código Procesal Penal del Perú. (1993). <https://lpderecho.pe/texto-unico-ordenado-codigo-procesal-civil-actualizado/>
- Constitución política del Perú (1993). <https://lpderecho.pe/constitucion-politica-peru-actualizada/>
- Crisol, H. (2018). *Desalojo por ocupante precario en el derecho peruano*. [Tesis investigación No publicado, Universidad San Pedro].
<http://repositorio.usanpedro.edu.pe/handle/USANPEDRO/11680>
- Espinal, A. (2019). *Necesidad procesal de la competencia de los juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, Lima, 2019*. [Tesis de Abogado No

publicada, Universidad Norbert Wiener].
<http://repositorio.uwiener.edu.pe/handle/123456789/3341>

La Madrid, G. (2020). *El derecho de uso - habitación extendida a los hijos es oponible al desalojo por ocupante precario – analizado expediente 00527-2013-0-3001-JR-CI-01*. [Tesis investigación No publicado, Universidad Peruana Los Andes].
<https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/2074/TSP-%20Gissela%20Maite%20La%20Madrid%20Duran.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

Ley N° 30201. (2014). *Registro de Deudores Judiciales Morosos*.

<http://www.ipd.gob.pe/images/documentos/normas/general/Ley%20N%2030201.pdf>

Ley N° 30320. (2014). *Ley de creación del distrito de Pucacolpa en la provincia de Huanta del departamento de Ayacucho*.
https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/ExpVirPal/Ficha_Tecnica_Espanol/30320.FTE.pdf

Mayta, L. (2019). *Desalojo por ocupante precario*. [Trabajo de investigación No publicado, Universidad San Pedro]. <http://repositorio.usanpedro.edu.pe/handle/USANPEDRO/10168>

Rosales, S. (2019). *Desalojo por Ocupante Precario*. [Trabajo de investigación No publicado, Universidad San Pedro].
http://repositorio.usanpedro.edu.pe/bitstream/handle/USANPEDRO/12654/Tesis_62918.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Soto, K. (2020). *Desalojo de la posesión precaria, sin invitación a conciliación (casación 3391-2017 Arequipa desalojo por ocupación precaria)*. [Trabajo de investigación No publicado, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas].
<http://repositorio.ucp.edu.pe/bitstream/handle/UCP/1282/KIKO%20SOTO%20SALAZAR%20-%20TSP.pdf?sequence=4&isAllowed=y>

Torres, T. (2019). Desalojos forzosos en Chile con miras al Derecho Internacional de Derechos Humanos. *Rev. Derecho (Valdivia)*, 32, no.1-16. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-09502019000100193>

