



**UNIVERSIDAD JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI  
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN**

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS EMPRESARIALES  
Y PEDAGÓGICAS**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA EN DISTRITO  
DE LA VICTORIA**

**PRESENTADO POR  
BACHILLER SILVIA PEREYRA AYALA**

**ASESOR  
DR. LUIS DELFIN BERMEJO PERALTA**

**PARA OPTAR TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**MOQUEGUA – PERU  
2023**

## ÍNDICE

<b>DEDICATORIA.....</b>	<b>2</b>
<b>AGRADECIMIENTO.....</b>	<b>3</b>
<b>ÍNDICE .....</b>	<b>4</b>
<b>RESUMEN.....</b>	<b>5</b>
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO I .....</b>	<b>7</b>
<b>ÁSPECTOS GENERALES DEL TEMA.....</b>	<b>7</b>
<b>1.1.- Antecedentes.....</b>	<b>7</b>
<b>1.2.- Descripción De Cómo Es Y Qué Tipo De Servicio Otorga La Organización, Empresa O Institución En La Que Desarrolla La Experiencia Profesional. ....</b>	<b>14</b>
<b>1.3.- Contexto Socioeconómico, Descripción Del Área De La Institución, Recursos, Etc.....</b>	<b>14</b>
<b>1.4.- Descripción De La Experiencia .....</b>	<b>15</b>
<b>1.5.- Explicación Del Cargo, Funciones Ejecutadas.....</b>	<b>16</b>
<b>1.6.- Propósito Del Puesto (Objetivos Y Retos).....</b>	<b>18</b>
<b>1.7.- Producto O Proceso Que Será Objeto Del Informe.....</b>	<b>19</b>
<b>1.8 Descripción De Las Acciones, Metodología Y Procedimiento A Los Que Se Recurrió Para Resolver La Situación Profesional Objeto Del Informe....</b>	<b>28</b>
<b>CAPÍTULO III .....</b>	<b>30</b>
<b>APORTES Y DESARROLLO DE EXPERIENCIAS .....</b>	<b>30</b>
<b>3.1 Aportes utilizando los conocimientos y bases teóricas adquiridos durante la carrera. ....</b>	<b>30</b>
<b>3.2 Desarrollo De Experiencias. ....</b>	<b>38</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>41</b>
<b>RECOMENDACIONES .....</b>	<b>43</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>44</b>

## RESUMEN

En el estudio de este caso de desalojo por posesión precario el cual está se establece en su (Artículo 911, Código Civil), en el punto de ausencia de título ya que en este caso los demandantes reclaman su propiedad ya que cuentan con título registrado en registros públicos y el demandado debe de desalojar por que hizo la compra sus seguros pero por confiar en ellos no llego a tramitar el título en los registros es por eso que el reclama sus derechos pero solo cuenta con contrato notarial de la compra pero carece de título.

Es ahí donde profundizamos este caso con diferentes autores para saber que es el desalojo, que es posesionario o precario y otras teorías que se revisó para poder desarrollar este trabajo.

Analizar la doctrina sobre la posesión y ocupante precario en nuestro derecho peruano por lo que posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando se ha fenecido.

La metodología desarrollada para este trabajo fue cualitativo, descriptivo la que nos llevó a revisar las normas, leyes y jurisprudencia del caso.

Palabras claves: Desalojo, ocupante precario, posesión, bien inmueble.

## INTRODUCCIÓN

En nuestra norma civil nos refiere que la posesión se ejerce sin título o al expirar el contrato, el desalojo que se menciona en este trabajo el titular del bien hace la demanda reclamando que le devuelvan su bien al demandado ya que el poseedor no cuenta con el título, conllevando que los demandantes a deducir una sentencia judicial mediante el cual el poder judicial debe de dictar sentencia para el desalojo, luego de analizar las pruebas y pueda dictaminar con acto jurídico la cesión del bien al dueño.

Por tanto, dentro del estudio de la doctrina, la jurisprudencia y el derecho comparado señalan que la posesión ilícita, valiéndose de mala fe, como la posesión del bien sin título o con el conocimiento de la nulidad de la posesión civil, los cuales encontramos su trámite se encuentra señalado dentro del Código Procesal Civil vigente.

Por lo que en este trabajo se analizará el caso de desalojo con los autores, las leyes y normas conforme sea cada proceso de estudio.

## **CAPÍTULO I**

### **ÁSPECTOS GENERALES DEL TEMA**

#### **1.1.- Antecedentes**

(Soto, 2020) Concluye que los magistrados en cortes peruanas tienen diversos puntos de vista en cuanto al ocupante precario, viéndose en la obligación de referir supuestos para poder aplicar el análisis correcto. Siendo de esta manera resuelto estos casos a la brevedad, tomando en cuenta la actual norma que regula el derecho de posesión.

Para este proceso de desalojo se analizan las pruebas para poder determinar a quien de ellos le corresponde el derecho de posesión del bien en materia. Para poder llevar el proceso deben de regirse a las normas del proceso que son el (Artículo 585, Código de Procedimiento civil), la (Ley 30201) y el (Decreto Legislativo 1177)

Para poder nombrar lo de precario debemos de saber que se le dice al poseedor que disfruta del bien directamente, sin contar con ningún título que lo ampare del beneficio que solo puede contar con documentos de arrendamiento o que acredite posesión legítima.

Así mismo dentro del ordenamiento jurídico civil declara que la propiedad es una relación jurídica siendo que el sujeto titular, el propietario está jurídicamente legitimado con derechos que la ley permite. (Legitimado para poseer, usar, y disponer de determinada cosa que constituye su objeto.)

(Carhuajulca, 2019) declara que, precario es la persona que ocupa el bien sin título, siendo que nunca lo tuvo o el título ha fenecido. La persona alcanza poseer el bien como propietario, poseedor mediato o inmediato, tenedor u ocupante precario.

Al ser precario no existe relación alguna con el propietario u otro titular sobre el bien. Por lo que está expuesto a que sea reclamado en cualquier momento el bien por el titular.

Son contextos jurídicos la posesión y la tenencia que se basan en función a un contacto con el bien. Para la posesión el comportamiento es como propietario y para la tenencia se reconoce a un tercero como titular del bien.

El sujeto que es precario posee el bien por gracia, tolerancia o poseedor del mismo de manera tacita o expresa, por lo que este permiso solo le permite conseguir la tenencia o detentación del bien, teniendo en cuenta que el otorgante conserva su situación de poseedor.

(Simon, 2021) dice que, Primeramente, el individuo poseerá condición de propietario no permanente cuando se posee la propiedad sin

realizar pago alguno de alquiler y sin título a su nombre o teniendo el título ya expirado.

También en mención a la ausencia de título o su caducidad no refiriéndose al título, sino cuando exista un acto jurídico autorizando al demandado al profesar un derecho de la propiedad. Tenemos que tener claro que se querrela el derecho de posesión y no la propiedad.

Interpretamos que el (Artículo 585, Código de Procedimiento civil) sobre la reposición de la propiedad entendiéndose que es un asunto de posesión, entendiéndose al sujeto se le asigna ese derecho haciendo uso de la misma, independiente si sea el titular o no.

Conforme al (Artículo 586, Código de Procedimiento Civil), cualquier persona que este autorizada puede actuar rápidamente, no solo el propietario, también puede ser el administrador y cualquier otro que tenga el derecho al restablecimiento de la propiedad. Para autores como (Del Risco-Sotil), en su artículo “El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil” hace un estudio concerniente a las siete reglas vinculantes del Cuarto Pleno Casatorio Civil.

Primera regla: “Poseerá la condición de precaria una persona siempre y cuando ocupe un inmueble ajeno, sin realizar el pago de renta y sin título del bien, o si el título no proporcione ningún efecto de protección quien lo ostenta, ante la persona que reclame, si se hubiera extinguido el título” se define como precario al poseedor de un inmueble ajeno sin pagar renta o tenga título, por lo que consideramos que pagar la renta o no tiene rasgo de

precario. Es decir que también pudiera haber pago y precariedad al mismo tiempo, siendo principal en este caso que existe la ausencia de título.

Segunda regla: “Al hacerse alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no refiriéndose al documento alusivo exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico autorizando a la parte demandada que ejercerá la posesión del bien, siendo que el derecho en disputa no es la propiedad sino el derecho a poseer” En este punto es quien tiene mejor derecho a poseer, el proceso de desalojo queda al alcance del usufructuario, arrendatario o cualquier poseedor inmediato del bien. Esto no se asocia directamente con el derecho de propiedad.

Tercera regla: “Demostrar el (Artículo 585, Código Procesal Civil) interpretándose que por ‘restitución’ del bien se entiende como la entrega de la posesión que preserva el (Artículo 911, Código Civil) garantizando al sujeto quien le corresponde este derecho de ejercer el pleno disfrute del mismo, libremente de que sea el propietario o no” Muchos ocupantes sostienen que ninguna persona les había cedido o entregado la posesión no teniendo el deber de restitución a su cargo. Siempre que el demandante no haya entregado el bien, impidiendo a los demandados la orden de restituir el bien que estaban ocupando

Cuarta regla: “Fundar acorde al (Artículo 586, Código Procesal Civil) si el sujeto goza de justificación para obrar activa no siendo el propietario, sino como administrador y toda persona que considere tener derecho a la restitución de un predio. Así mismo, en lo que corresponde a la legitimación para obrar pasiva comprendiéndose que dentro de ese entorno el que ocupa el bien sin confirmar su derecho a permanecer del disfrute de

la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció”. En este punto nos permite identificar quienes son los sujetos que tienen legitimidad en el proceso de desalojo, dos puntos de vista que deben de ser valoradas por los jueces puesto que el demandante debe de probar tener título que le permita poseer el bien que no ocupa y el demandado debe de acreditar que su posesión actual está amparada en un título vigente.

Quinta regla: Contiene enunciados de situaciones de precariedad.

Como:

a.- Si el ocupante tiene un contrato resuelto extrajudicialmente, el título espira, por consiguiente, el ocupante tiene posición de precario, en la misma situación de un contrato de compraventa a plazos que ante el incumplimiento del mismo y posterior resolución el comprador ocupante se vuelve precario a efecto de la ley.

b.- Cuando se vence el contrato del poseedor con él (Artículo 1371, Código Civil) “La resolución queda sin efecto a un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración”. Lo que precisa que al vencimiento del contrato no convierte en precario al arrendatario, sino hasta que se verifique su condición, siendo necesario el requerimiento del arrendador, de lo contrario se entenderá la continuación del alquiler hasta que ello no suceda.

c.- Si el título del poseedor esté inmerso en una causal de invalidez absoluta y esta sea evidente, conforme a los (Artículo 219, Código Civil) (Artículo 220, Código Civil) El Cuarto Pleno Casatorio fundamenta que el juez no puede declarar la nulidad del acto jurídico, sino considera esta circunstancia para efectos de declarar fundada o infundada la demanda de desalojo, analizando la nulidad en la parte considerativa de la sentencia. Si el

Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio durante el trámite, confórmelo el (Artículo 220, Código Civil) previo adelanto del contradictorio entre las partes, declarará la situación en la parte resolutive de la sentencia y declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, tomando en cuenta los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta”.

d.- Si el ocupante tiene un bien en virtud de un contrato de arrendamiento no inscrito y se ocasiona la venta del predio. Frente al nuevo dueño, el poseedor se convierte en precario, por no tener el título emitido por el titular que justifique el bien, tratándose de una aparente ausencia de título, salvo que se comprometa a respetar el arrendamiento entre el antiguo propietario y arrendatario conforme lo establece el (Artículo 1708, Código Civil)

e.- Si el poseedor invoca haber ejecutado edificaciones o modificaciones sobre el predio en elemento de desalojo, en buena o mala fe. El Cuarto Pleno Casatorio señala que el juez evaluará el derecho a poseer del demandante, considerando las obras ejecutadas por el ocupante y el resultado legal de la edificación del predio serán evaluadas en otro proceso según los artículos 941, 942 y 943 del Código Civil. Indicándonos que la presencia de obras no son un obstáculo legal para evaluar el desalojo, debiéndose proceder con exclusión de las edificaciones.

f.- Si el poseedor fundamenta haber ganado el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva (Artículo 950, Código Civil) pero no presenta prueba que certifique este hecho jurídico. No será suficiente con excluir la pretensión de desalojo o para declarar improcedente. Teniendo por realizar

un pre examen el Juez, ante el contexto expuesto a su conocimiento, no implicando declarar o negar la usurpación. Todos los supuestos de la regla quinta deben de mostrar pruebas sustentatorias para que el juez pueda tomar una correcta dictaminarían.

Sexta regla: “Descrito los casos el juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido de que concierna, acorde a los hechos y la apreciación de las pruebas aportadas”. Permite observar el criterio que utilizó en base al pronunciamiento de los magistrados. Siendo clara la finalidad y brindando la protección eficaz al derecho, a la posesión y los jueces, que enuncien esta titularidad, siendo parte en el proceso de desalojo. Existiendo una prohibición a la inhibición. Pronunciándose los jueces sobre el asunto controvertido, en función a la información y pruebas aportadas en el proceso.

Séptima regla: “Corresponde a lo dispuesto en el (Artículo 601, Código Procesal Civil), que prescribe el plazo para interponer la pretensión interdictal, el accionante no conseguirá escoger solicitar el desalojo logrando

la recuperación del bien”. Traslada el plazo de prescripción extintiva de la acción interdictal, conducente a cautelar el derecho de posesión, al proceso de desalojo, que procura proteger el derecho a la posesión. A nuestro juicio, este punto es de precaria legalidad, solamente la ley puede fijar los plazos de prescripción en nuestro ordenamiento jurídico (Artículo 2000, Código Civil) no existiendo dispositivo legal que relacione la prescripción a la acción interdictal con el plazo para realizar la demanda del desalojo.

**1.2.- Descripción De Cómo Es Y Qué Tipo De Servicio Otorga La Organización, Empresa O Institución En La Que Desarrolla La Experiencia Profesional.**

La empresa donde desarrollé mis practicas fue en un Estudio Jurídico del Abogado Constantino Ríos Huañec con RUC 10447553665 con colegiatura CAC N° 4353 y junto con otros profesionales del derecho pude aprender la parte práctica teórica de la carrera según como se presentaban los casos en el Estudio.

Este se ubica en la ciudad de Cusco, la que realiza servicios de trámites, defensa legal, constitución de empresas y realización de escritos y otras del ámbito legal.

Desarrolle mis practicas durante un año en el horario de 9am a 2pm de lunes a viernes. Dentro de las practicas que realice en el estudio estaba bajo la supervisión del abogado Constantino Ríos Huañec y de otros profesionales que trabajan junto a él en todos los casos que se presentan del día a día.

El servicio que presta es de asesoría legal en las materias de derecho civil, derecho penal, derecho comercial, derecho laboral, derecho de familia.

**1.3.- Contexto Socioeconómico, Descripción Del Área De La Institución, Recursos, Etc.**

El estudio jurídico ubicado en cercado de Cusco en una oficinade 30 mts2 donde trabajan 3 abogados y una secretaria. Cuenta con equipos de computación, impresoras, fotocopadoras, escritorios, muebles y sillas para

poder realizar las labores en las comodidades necesarias.

Se ubica en calle Ayacucho 230 interior 109 del edificio de Fátima oficina 401 del 4to piso del mercado de cusco, ciudad de Cusco

Los ingresos que obtiene el estudio jurídico con de los tramites y de los casos que se presentan, al llevar sus defensas a los clientes.

#### **1.4.- Descripción De La Experiencia**

La carrera de derecho, que lleve durante los 6 años en la universidad José Carlos Mariátegui, la considero de las carreras profesionales más competitivas que existen en el país, siendo necesario estar informado y al tanto de las normas y leyes que se publican a diario, esta profesión debe de ser prácticos, además de saber aplicar de forma efectiva los conocimientos teóricos demostrable. De esta manera brindar un servicio profesional efectivo, demostrando los conocimientos teóricos y prácticos precisos para la eficiencia en lo profesional. Estos conocimientos teóricos se demostraron durante el proceso de estudio en facultad, a través de los exámenes y evaluaciones que nuestros docentes nos impartían parte de la formación teórica. Por tanto, durante las practicas en el estudio jurídico fue una oportunidad de demostrar el conocimiento practico a través del ejercicio de la profesión en la práctica.

Por lo que es fundamental optar por las practicas preprofesionales, las cuales ponen en la práctica sus conocimientos teóricos donde conjuntamente con el abogado que estaba a cargo de mis prácticas y demás profesionales del derecho me enseñaron para poder desenvolverme en el

estudio jurídico.

### **1.5.- Explicación Del Cargo, Funciones Ejecutadas.**

Actividades realizadas:

a). Apoyar conjuntamente con los abogados del estudio en la consulta jurídica y asesoría legal y atención al público.

El desempeño en esta función era fundamental dentro del estudio ya que diariamente llegaban los clientes y se debía de atender al público y la asesoría jurídica la que teníamos que asesorar en las diferentes ramas del derecho en materia legal ayudando a resolver sobre los casos y asuntos sobre lo que ejercen unas leyes sobre otras.

Y para la atención al público ayudaba con sus consultas a los ciudadanos en donde con mis conocimientos y habilidades podía orientarlos.

Todas estas actividades exigen el conocimiento del derecho y sus materias para poder satisfacer sus consultas labores muy ligadas al trabajo de abogado pone al servicio del ciudadano sus conocimientos y habilidades profesionales, ayudándoles a resolver los conflictos jurídicos que se le presentan, contribuyendo a la misión de la profesión, además de, defender los derechos de las personas (sean estas naturales o jurídicas); contribuyendo a la consolidación del Estado de Derecho en nuestro país. Igualmente, la relación que surge entre el abogado y el cliente como consecuencia del servicio de Consultoría Jurídica, Asesoría Legal y Atención al Público, se rigen dentro de una serie de principios y deberes éticos que el profesional de derecho debe respetar al momento de aceptar un encargo consecuencia de los servicios que presta. Además de la

confidencialidad y reserva de la información de los clientes y documentos siendo el deber del secreto profesional además de la lealtad que debe ser uno al cliente defendiendo sus intereses ante los tribunales. También se puede añadir el hecho del patrocinio y manejos de bienes de los clientes los cuales nos confían.

Durante las consultas los clientes exponen sus casos ante el abogado formulándole las preguntas necesarias para poder brindarle el servicio de la consultoría jurídica, siempre con el profesional calificado que se encargara de la defensa del cliente.

Redacción y elaboración de escritos jurídicos como (denuncias, demandas, informes), dentro de las diferentes materias del derecho (derecho civil, derecho penal y derecho constitucional).

En esta etapa se materializa la prestación de asesoría legal plasmado en la redacción de los escritos jurídicos donde el cliente despliega su derecho de acción o contradicción, dirigiéndose al órgano jurisdiccional pudiendo resolver su conflicto. Los escritos cobran notabilidad por que va a constituir el medio de comunicación entre el cliente y el órgano competente, por tanto se debe de poner mucho cuidado al momento de redactar, con la finalidad de poner en riesgo los intereses del cliente, durante mi permanencia en el estudio los profesionales del derecho tenían una destreza al redactar los escritos de los cuales aprendí siempre con la asesoría de los profesionales, al imprimir los escritos iba estampado el sello personal y profesional del abogado, en el estudio jurídico era un equipo multidisciplinario donde se veía las áreas de derecho, civil, penal y laboral, el personal era muy capacitado en las materias descritas.

## **1.6.- Propósito Del Puesto (Objetivos Y Retos)**

El propósito del puesto de practicante de derecho en el estudio jurídico me valió mucho para poder adquirir experiencia tanto en las consultas, jurídicas como en atención y los tramites que me encomendaron realizar y hacer seguimiento.

Mis objetivos dentro del estudio jurídico fueron aprender más de los casos que se presentaban a diario en el estudio y que eran resueltos por los profesionales aprender de como el procedimiento y el proceso para cada caso fue enriquecedor porque en el campo se da las situaciones que solo en teoría había recibido y leído de otros expertos. Aprender y desarrollar las destrezas que puede tener un futuro abogado es mi principal objetivo en el estudio jurídico y como anteriormente narraba ver cada una de las situaciones me hacían revisar las normas, jurisprudencias y leyes para poder adquirir más conocimiento y poder guiar como se armaría la defensa, siempre preguntando y enseñándome los abogados que tenían más experiencias, me llevaban a las audiencias donde podía ver un juicio oral donde ambas partes sacaban sus mejores armas de defensa con la finalidad de ganar el juicio de sus patrocinados.

Otro objetivo fue aprender la redacción jurídica, como todo buen abogado es indispensable poder redactar los escritos ya que de eso vale el trámite para iniciar cualquier caso y poderlo presentarlo ante los entes judiciales.

Todo esto me dio la oportunidad de poder vincularme a ese entorno laboral afinando mis competencias y ejercitándome en las competencias y habilidades del futuro abogado.

Los retos fueron muchos ya que al inicio uno solo tiene teoría que me fue impartida en aulas y por la lectura de diversos autores. Y otra realidad era las practicas, aprender armar un legajo o expediente, cuál era el procedimiento del trámite.

Otro reto que se presentó en Pandemia COVID fue en que los juzgados o mesas de partes atendían de manera virtual, muchas veces demoraban los procesos y además que se paralizó los trámites de los clientes. Por lo que se vio mucha deficiencia sobre esta situación de atención en los juzgados que deben de mejorar.

La redacción jurídica y terminologías, tenía que familiarizarme con los términos jurídicos era vital de cómo debemos de entender cada expresión o término jurídico que poco a poco me familiarice, además repase mucho y busque el significado de cada una para poder identificar de que se trataba cada una de ellas.

### **1.7.- Producto O Proceso Que Será Objeto Del Informe.**

Para el estudio del objeto de mi trabajo de suficiencia fue el estudio sobre un caso de desalojo, por lo que analizaremos la situación del expediente.

Narración De Los Hechos:

Demanda: Interponen demanda Brocos y Rojas contra Sandoval vía procesosumarísimo del desalojo por ocupante precario, con la finalidad que desocupe inmueble de su propiedad ubicado en el distrito de la Victoria.

Los demandantes instauran su demanda en la escritura pública donde consta del 75% de los derechos y acciones del inmueble.

Contestación De La Demanda:

En este caso el demandado Sandoval contesta la demanda, invocando

que es propietario del inmueble cual, posesión ejercida desde 1993 de la primera propietaria Unión Israelita del Perú, por un precio que pago a los suegros del demandado. Celebrando contrato compra venta en 2004 con los suegros que aparecían como propietarios desde 1993 transacción que no se inscribió en RRPP, por familiaridad que tenía a los suegros.

Indica que la cónyuge se conspiro con los demandantes, retirándose del hogar. Consecutivamente indica que sus suegros, firman undocumento en el 2010 donde los demandantes son propietarios del inmueble materia en autos. Señalando no ser precario por tanto tienen justo título.

A la Contestación de la demanda fue absuelta por el demandante, rechazándolo como falso.

#### Fundamentos De La Sentencia:

- Medios probatorios que acreditan los hechos y producir certeza al juzgador de acuerdo al código civil procesal.
- la pretensión en la materia de demanda es el desalojo por ocupación precaria del inmueble.
- En el art. 911 del código civil dice la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguna o ha fenecido.
- No acredita la demandada título o derecho de propiedad, caso contrario de los demandantes que cuentan inscripción registral.
- Seguidamente la alegación de precario en legajos ofrecidos de prueba, constituye título y no consigue considerarlo de precario, no poseen consistencia acorde a las razones presentadas.
- Acorde manifiesta la partida el demandante consiguió el 75% de

los derechos y acciones sobre el inmueble.

- El numero asignado a la propiedad, proviene de las certificaciones municipalidades.

Consecuentemente a los hechos expuestos y actuados en el proceso declara Fundadas la demanda interpuesta por Brocos y Rojas. En efecto, Ordenan a Sandoval desocupe el inmueble de propiedadde los demandantes.

Recurso De Apelación:

Sandoval interpone recurso de apelación contra la sentencia que expone fundadas la demanda que ordena el desalojo del inmueble, por lo que solicitanque se revoque declarar infundada o improcedente la demanda, al amparo delos fundamentos:

Fundamentación Del Agravio:

1. En los fundamentos de la sentencia emitida por el Aquo invoca al (Articulo 911,Codigo Civil) establecen la posesión precaria ejercida sin título alguno, estos dichos fundamentan a la demanda interpuestas por la parte demandante.
2. En la fijación de los puntos controvertidos, establecido como puntos de litis, establecer si se halla ejerciendo posesión de manera precaria del inmueble.
3. Donde el punto radica el presente conflicto de intereses que el magistrado pronunció sentencia cuyos fundamentos y medios probatorios no manifiestan una apropiada estimación de los medios probatorios ejecutantes en autos.

## Proceso De Desalojo Por Ocupante Precario

4. La posesión puede ser legítima e ilegítima de buena o de mala fe, acorde al art. 906, donde el poseedor cree en la legitimidad por ignorancia o error. Dentro del derecho peruano la teoría es objetiva de la posesión precario del poseedor conforme al (Artículo 896, Código Civil) profesa uno o más poderes inherentes en la propiedad.
5. Con proporción a la compraventa suscrito en ambas partes si constituye un título, el vendedor transfirió compraventa de la propiedad a demandante y demandado.
6. En el tema de autos, el demandado posee un bien facta, sin título sin que el titular le hubiese transferido la propiedad (los denominados terceros son los suegros de este, padres de la esposa y vendedores en el acto jurídico de compraventa de la parte demandante), el demandante no consigue valerse del proceso de desalojo por ocupante precario con el fin de restituir el bien. Puesto que el tipo de procesos se ve directamente en el derecho real de posesión mas no obstante la propiedad.

### Limitación De Medios Probatorios:

1. Se disputa en el proceso de desalojo precario si el demandado no tiene título o el que tenía ha expirado.
2. En relación a la oponibilidad del derecho inscrito del demandante debo de precisar que es errada y no debe basarse en una sentencia

de desalojo precario, el contenido de la inscripción, conforme al art. 2013, no se puede señalar que el contrato de compraventa no afronta derechos reales al derecho inscrito por parte del demandante.

3. Concluyendo, el proceso sumarísimo de desalojo no se contiene ni se libera sobre el derecho de propiedad u otro derecho real, sino solo si el demandado posee título o no.

Por lo que piden que se revoque la sentencia anterior, declarándola infundada o improcedente.

Se interpone demanda vía proceso sumarísimo contra Sandoval por desalojo por ocupante precario.

Fundamentos de la sentencia:

Presenta esta ocasión, los medios probatorios con la finalidad de acreditarlos hechos y producir certeza en el juzgador.

Acompaña medios probatorios el demandado fotocopia legalizada por el notario de un contrato privado de los suegros como vendedores y el demandado como comprador, no acredita otras pruebas que sustenten validez, como pago de impuestos, alcabala, recibos de luz, agua, tributos, catastros de municipalidad acreditando supuestos derecho de propiedad.

En suma, no existe adecuadamente acreditado un título o derecho de propiedad en la demanda, discutible al derecho de propiedad conseguido o

inscrito en registros públicos. En el que la inscripción registral provee de seguridad jurídica. por tanto, los documentos simples presentados en el proceso no producen convicción como argumento de derecho.

Seguidamente la alegación de precario de los documentos ofrecidos como prueba, constituye título y por consiguiente no puede considerarse precario.

Acorde manifiesta en partida registral el demandante adquirió el 75% de los derechos y acciones sobre el inmueble.

Consecuentemente estando a los hechos expuestos y a los actuado en proceso; dejando a salvo el eventual derecho de emplazado, para que se haga valer frente a los antiguos propietarios, según corresponde en el art. 196 y 555 del código procesal civil, en nombre de la nación declaro: Fundada la demanda interpuesta por Brocos y Rojas, en Resultado, Ordeno a Sandoval desocupe el inmueble de propiedad de los demandantes.

Posteriormente los demandantes interponen Recurso de casación contra la sentencia de vista expedida en autos, del mismo que sustentamos en la causal de Infracción Normativa, Declare Fundado nuestro recurso y anule la resolución impugnada y ordene que la sala superior pronuncie nuevo pronunciamiento debido a que el fallo se han infringido normas materiales y procesales que han afectado el debido proceso.

Se inicia el proceso de casación siendo el argumento jurídico de debate, determina si en la sentencia de vista se transgredieron las normas incluidas en los siguientes dispositivos art. 568 del código procesal civil,

(Artículo 911, Código Civil), y art. 139 incisos 3° y 5° de la constitución, en tanto se ha declarado procedente al recurso de casación por las normas correctas.

Fundamentos De Sala Suprema.

1. Como dice el (Artículo 384, Código Procesal Civil modificado) por él (Artículo 1, Ley 29364), dice que el recurso de casación concluye con la adecuada aplicación del derecho objetivo, sin embargo, el tribunal supremo sin establecer una tercera instancia procesal, cumple con el deber de pronunciamiento sobre los fundamentos del recurso, declarándose la causal procedente.
2. Al esclarecer las presuntas infracciones se hará un análisis por el orden procesal ante la denegación de la primera, ingresando recientemente a las ~~normas~~ materiales o sustantivas. Se señala que el numeral 3° del art. 139 de la constitución funda como principio de la función jurisdiccional, el cumplimiento al debido proceso, siendo un derecho humano, ~~ilicito~~ al sujeto de derecho que se implique en conflicto sujeto a resolución por parte de un tercero imparcial.
3. En este proceso, se aprecia en sentencia de vista la afectación al derecho a la convenida motivación de las resoluciones judiciales, las que contienen una motivación escasa, respecto a los fundamentos.
4. Concerniente con la pretensión de los demandantes con el caso del desalojo, el demandado por ser ocupante precario, no justifico el órgano jurisdiccional de segundo grado en forma suficiente

sobre las pruebas ofrecidas por el demandante no resultando admitidas para señalar el hecho de objeto de proceso. Es importante indicar que no cualquier elemento de prueba ofrecido por el demandado puede considerarse como prueba y valer para objetar las ofrecidas en la demanda, salvo de asignarla condición jurídica de título, al documento que no presenta mínimas garantías de veracidad en el contenido.

5. Por tanto, se evaluará la infracción normativa denunciada vista en el art 139, inciso 5° de la constitución política.

Decisión:

A). Se declara por estos fundamentos: Fundado el recurso de casación interpuesto por los demandantes Brocos y Rojas, con resultado, nula la sentencia de vista. Ordenaron enviar los autos a la Tercera Sala Civil de la Corte Suprema expidiéndose una nueva resolución con arreglo a ley

Podríamos considerar al desalojo como la acción judicial que es dictaminada por la justicia con el fin de recuperar la posesión del bien mueble. Para el proceso de desalojo deberá de cumplirse que la persona se encuentra ocupando el inmueble no quiera devolver de forma pacífica al dueño, siendo que estos elevaran a instancias donde el juez emite sentencia para que entregue o desocupe el bien siendo entrega al propietario.

Hay diversas causales donde se puede proceder el desalojo como son:

- Al vencimiento del contrato
- Por no pago
- Por tener contrato de allanamiento futuro
- Lo decretado en legislativo 177
- Y por ocupación precaria

Teniendo como tema de estudio la causal de ocupación precaria y con lo narrado anteriormente describiendo paso a paso todos los hechos que llevaron a que se dictamine a favor de los demandantes. Sin embargo, dentro del proceso el juez antes de dictaminar encontró siguientes supuestos como:

Que el denunciado no acredita o demuestra pruebas fehacientes para que pueda reclamar el inmueble, al carecer de relación contractual con los demandantes, encontrándose en estado precario al no tener ningún documento que le acredite como dueño del inmueble.

Podemos concluir que la jurisprudencia menciona que, para los casos de desalojo de ocupante precario, debe de tener la condición de precario al ocupar el inmueble ajeno es decir sin título de propiedad, además que algún acto jurídico pueda autorizar la posesión del bien, siendo que el derecho de disputa no es la propiedad sino el derecho a poseer.

En (Artículo 585, Código Procesal Civil) nos habla sobre la restitución del bien no solo bien hacer la entrega de la posesión, sino avalar

al que concierne el derecho de ejercer el pleno disfrute, soberanamente sea propietario o no.

### **1.8 Descripción De Las Acciones, Metodología Y Procedimiento A Los Que Se Recurrió Para Resolver La Situación Profesional Objeto Del Informe.**

Para poder desarrollar las acciones del informe de estudio, primeramente me centre que tema me gustaría revisar e investigar por lo que me llamo mucha atención de un expediente ya que en el estudio jurídico vi muchos casos de la materia de desalojo, donde los profesionales del derecho aplicaban las normas y leyes para poder armar su defensa y poder ayudar a resolver el caso de desalojo, por lo mismo que escuche y aprendí de estos casos quise dar un estudio a la materia de Desalojo por ocupante precario.

Metodología: Con respecto a la realización del trabajo de suficiencia utilice la metodología básica ya que es la que realiza conocimientos y teorías.

Acuerdo a los autores como (Hernandez Sampieri y otros, 2014), la metodología de la investigación refiere como los otros pasos o etapas que se realiza en una investigación social y científica. El proceso de la investigación concierne el enfoque cualitativo que es la que utilice para este trabajo.

Las fuentes de investigación utilizadas fueron tesis, libros, expedientes de casos similares, normas y leyes.

(Dankhe, 1986) nos habla que existe cuatro tipos de investigación que son descriptivos, exploratorios, correlacionales y explicativos. Para este caso solose utilizó descriptivo por que describe situaciones y eventos.

Para poder realizar este trabajo se revisó diferentes fuentes entre ellas tesis que son antecedentes donde nos hablaban del desalojo y al hacer la comparación con el objeto de estudios tenía que haber similitud entre ello para poder fundamentar el tema.

Encontramos la descripción de los casos y hechos, la exploración de conceptos y teorías que forman parte de la investigación, por lo que podemos decir que es una investigación de enfoque cualitativa.

### **CAPÍTULO III**

#### **APORTES Y DESARROLLO DE EXPERIENCIAS**

##### **3.1 Aportes utilizando los conocimientos y bases teóricas adquiridos durante la carrera.**

Los conocimientos y bases teóricas que se impartieron en aula por mis docentes mencionaron mucho sobre las leyes y normas por lo que es necesario revisar ciertas definiciones que son objeto de estudio.

##### Definición De Posesión

Nuestro (Artículo 896, Código Civil) dice que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Cumpliendo ciertas características como es el uso, disfrute, disposición y reivindicación. Sin embargo, el propietario puede actuar sobre el bien de múltiples modos siempre que no trasgreda la norma prohibitiva, haciendo todo lo que o le esté prohibido

Cuando hay posesión el comportamiento de la persona genera atributo del dominio, no solo que genera su actuación como dueño sino para

cualquier uso de utilización económica del bien.

Es por eso importante determinar si la posesión debe de considerarse como un hecho o un derecho según sea la naturaleza.

Se afirma que la posesión es un derecho real conjuntamente al derecho hereditario categorizándose en derechos reales similares al dominio. Esta posesión produce la tutela interdictal, concediéndole al poseedor importantes presunciones a su favor.

Existen autores que consideran que la posesión debe establecerse como derecho real autónomo (resaltando la provisionalidad) sin embargo otros piensan que el mandato legal no altera la condición fáctica de la posesión.

Habitualmente muchos defienden la posesión como un derecho discrepando en favor del hecho que el poseedor está protegido por los interdictos ante cualquiera.

Asimismo, autores como (Jarillo Gomez, 2008), dice la posesión es la relación de hecho de una persona con una cosa. Consideran a la posesión como el Estado de Hecho tal cual la persona tiene el bien en su poder. Autores como Peña indican que la posesión es un derecho que reside en una potestad inmediata, tenencia o goce conferida por el derecho con carácter provisionalmente concurra o no un derecho firme que justifique la facultad terminante de esa potestad. Al tratarse de un derecho subjetivo que protege imperiosamente la relación entre el sujeto y el bien.

Otro autor como (Valdecasas, 1987) sostiene que, en él (Artículo 431, Código civil español) dice: "La posesión se ejerce los bienes o en los derechos por la persona que los posee y los disfruta, o por otra en su nombre". Sustenta que la posesión es inmediata, al ejercer el mismo poseedor directamente, sin la mediación de otro, Cuando sucede lo segundo, la posesión se llama mediata, porque se tiene por medio, a través de otro (mediador posesorio), así el poseedor en concepto de dueño que trasmite el bien en provecho o alquiler, tiene una posesión mediata al no ejercer directamente sino por medio de otro. El autor nos explica que en la posesión la persona que lo posee disfruta del bien como si fuera el dueño, además el poseedor puede arrendar el bien a otro como si fuera el dueño.

Para (Varsi Rospigliosi, 2019) La posesión es una situación preexistente, una ~~id~~ práctica dándose en la vida de relación del sujeto, siendo el vínculo común entre el ser y los bienes que el derecho ha debido normar; a señalar de (Valencia Zea, 2012) siendo la relación material con las cosas. Es una institución complicada, interesante y de varios confines que no se limitan al campo jurídico. Siendo que se regula el nexo del sujeto con el bien. (pág.22)

(Mendez Gonzales, 2013) precisa el Derecho Real como "El poder jurídico que ejerce una persona sobre un bien, de manera directa o inmediata, aprovechándolo total o parcialmente, existiendo poder jurídico discutible con los demás, una relación que se instaura entre el titular o sujeto activo y otros individuos, como sujetos pasivos indeterminados, determinándose cuando el derecho sea violada

#### Definición De Desalojo

Según (Falcon, El Desalojo) dice que el desalojo, o llamado

desahucio, es la exclusión de cualquier ocupante de una propiedad, que debe de ser restablecida a su dueño.

Para (Lino Palacio, 2003) dice dentro del desarrollo del desalojo tiene por objetivo la pretensión de recobrar el uso y goce del bien inmueble que se halla ocupado por el posesionario que no posee título, haya una obligación exigible de restituirlo o por carácter de simple intruso, sin pretensiones a la posesión”.

El erudito argentino amplía que la pretensión de desalojo únicamente es aceptable cuando exista la relación jurídica en las partes en que el demandado está obligado a restituir, sino que sin existir vinculación contractual el demandado es un ocupante circunstancial que no aspira a posesión.

#### Causales

Para el estudio del proceso de desalojo existen causales que deben decumplirse para que ameriten un proceso de desalojo, entre las cuales son:

- a) 1. La inexistencia de pago o retribución, cuando se acuerdan las partes sobre el uso del bien, usufructo o posesión que es materia de desalojo, las que se encuentran dentro del segundo y tercer párrafo (Artículo 585, Código Procesal Civil) que son El que demanda el desalojo por el incumplimiento de pago se halla facultado para acumular a su pretensión de desalojo la causal por pretensión de pago de alquileres;

b) El demandante del desalojo por incumplimiento de pago resuelve no acumular la pretensión de pago de alquileres, tendrá el derecho de exigir el cobro de los concernientes alquileres en vía de proceso único de ejecución, según (Inciso 9, Art. 688, Código Procesal Civil) promueve ejecución en virtud del título ejecutivo de naturaleza extrajudicial consistente en el documento impago de renta por arrendamiento, acreditando la relación contractual;

c) si el demandante del desalojo por incumplimiento de pago decide acumular a su demanda fundada la causal de pago de alquileres, entonces, no le resulta exigible el requisito observado en el inciso 3 del artículo 85 del Código Procesal Civil, numeral que señala acerca de las obligaciones de la acumulación objetiva de pretensiones y cuyo inciso 3 requiere, que las pretensiones se tramiten en una misma vía procedimental para que se aplique la mencionada acumulación.

2. Al término del plazo (convencional o legal) del contrato respectivo (el cual se otorgó el uso, usufructo o la posesión del bien materia de desalojo).

3. Por ocupación precaria del bien (Artículo 911, Código Civil) nos dice que es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha expirado.

#### Teoría De La Posesión.

Referente a la Posesión señalada en el Código Civil, decimos según (Martín Mejorada, 2015) que: El criterio jurídico de posesión considerado en el derecho como resultado Jurídico de la posesión producida en un hecho,

que se entenderá como la posesión sustentada en la fachada de underecho ante terceras personas que demuestran la conducta posesoria. Este comentario del autor conforme al tiempo de hoy. Convenimos considerar que en el país el ordenamiento no existe exigencia del animus domini, que significa el propósito de ser dueño del bien ante los demás, sin embargo, el autor demarca lo siguiente, la posesión será el derecho que surgirá perteneciente a la conducta frente la colisión de los terceros diferentes a la disposición posesoria.

El propósito del autor es que no perder de vista el fundamento de la posesión, siendo que se generaría un desorden, asimismo que la calidad posesoria convenga a los hechos, más que a la definición legal, sobre todo donde se refleja conductas posesorias

#### La Posesión Precaria.

A manera que muchos autores consideran que la figura de la posesión precaria procede de la posesión ilegítima, la que debe de ser aclarada en otros trabajos de análisis, siendo conforme a lo que el Cuarto Pleno Casatorio considera, no existe definición puntual en relación a la figura jurídica, ni tampoco existe un buen razonamiento de la mala fe que provoca el arrendatario en casos concretos al fenecer un contrato, ¿Que podría interferir el propietario para recuperar el mencionado poder de posesión que ejercía sobre su bien?, si desistimos la demanda de desalojo por resolución del contrato o por fenecimiento del contrato, estamos admitiendo entonces que está ya ha sido consumado.

Conforme a (Pasco Arauco, 2011) cuanto a la teoría de la Posesión Precaria establece que la Corte Suprema se reivindica de la siguiente forma:

La posesión precaria dentro de nuestro entorno, ha generado polémicas y posturas encontradas. Sin embargo, en este ensayo se ha tratado someramente – al análisis de algunos puntos que a nuestro parecer son los más relevantes, guardando siempre la relación al caso planteado. Sólo queda reiterar de nosotros la conformidad con la forma que la Corte Suprema solucionó la controversia y advertir, a los lectores a ser cautos con algunas interpretaciones del (Artículo 911, Código Civil) que por muy entendidas que sean, terminan vaciando de contenido y volviendo inútil el proceso de desalojo, por cuanto establecen argumentos más de lege lata (que dice la norma), que de lege ferenda (que debería decir).

#### Jurisprudencias:

- 1.(Desalojo, 2000) CAS. N°799-2000 del 18.10.2000. Para poder clasificarlo como precario tendrá que tener la ausencia absoluta en cualquier circunstancia que demuestre el uso y gozo del bien por parte de la emplazada; y en cuanto al título de la posesión no tiene que consignar obligatoriamente en documento de cierta fecha o en instrumento público.
- 2.(Desalojo, 1999) CAS. N° 1830-99 del 29.10.99. Ahora si los demandantes no son propietarios de la propiedad, no es oportuno que se aplique al respecto conforme a lo dispuesto dentro de los artículos. 911 y 923 del C.C., por tanto, no podrá ser posible proceder al desalojo de sólo el terreno; entendemos que no tiene el atributo de poseedor precario quien es dueño de la edificación construida sobre el terreno de los accionantes.
- 3.(Desalojo por posesion precaria, 1995) CAS. N° 14-95. Conforme al

(Artículo 911, Código Civil). La posesión es precaria si se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha expirado

4. (Desalojo por posesión precaria, 1996) CAS. N° 677-96. Se entiende que es posesión precaria aquella posesión de facto o clandestina, pues el que la ocupa en tal situación no tiene título o teniéndolo a expirado.
5. (Desalojo, 1997) CAS. N° 1818-97. La precariedad en la posesión de inmueble no se determina exclusivamente por la falta de un título de propiedad o de alquiler, entendiéndose como tal la ausencia absoluta de cualquier caso que permita sugerir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante; en esa extensión de criterio se interpretará la norma contenida en el (Artículo 911, Código Civil)
6. (Desalojo, 1996) CAS. N° 1803-96. Al pactar un contrato de compraventa de inmueble, el derecho de propiedad del vendedor se extingue, en virtud de lo dispuesto en el inciso primero del art. 968, en tal caso se concibe que ha fenecido el título del vendedor, teniendo derecho el comprador a desalojarlo por la causal de ocupante precario
7. (Desalojo, 1994) CAS. 300-94. Se feneció el título del poseedor por remate o venta judicial del bien; la posesión ejercida es de naturaleza precaria.
8. (Desalojo, 1995) CAS. 790-95. Tiene carácter de poseedor precario el comprador que posee un inmueble luego de determinado el contrato de compraventa, al fenecer el título de propiedad que poseía

### **3.2 Desarrollo De Experiencias.**

Para nosotros como futuros profesionales del derecho las prácticas profesionales se nos presentan como esa oportunidad que para poder adquirir la competencia profesional en la que desempeñamos en un entorno profesional complejo, como es el área civil del Derecho, el cual me atrajo mucho desde que inicié mi carrera de derecho y en esta oportunidad pude aplicar los conocimientos y habilidades adquiridas durante estos años de nuestra carrera.

Estas habilidades que desarrolle en la carrera y aplique en las practicas lo aprendido y guiado por los profesionales del derecho que me enseñaron a

ver la teoría y la práctica ejecutándola en cada caso que se presentaba. Los profesionales del derecho con su supervisión me facilitaron la transmisión de sus experiencias y el aprendizaje viendo en mi persona las condiciones para poder desarrollarme.

En el alcance de los objetivos trazados elaboraba informes y cuestionarios para identificar mis actividades en la que consideraba importante por la obtención de mis habilidades.

Conforme a las actividades que aprendí puedo resaltar como desarrollo de mis experiencias como lo más importante lo Sgte.:

La redacción de escritos, que es lo principal que demanda a un

abogado en el estudio, la capacidad de lectura, análisis y dominio del lenguaje, que permitirá poseer un estilo propio de redacción, siempre respetando la forma establecida.

Los diferentes estilos de escritos utilizados para poder desarrollar la demanda, contestaciones, oposiciones, apelaciones, excepciones y otros.

Para la redacción de la sentencia, un escrito de demanda o un proyecto de sentencia siempre exponiendo de forma lógica y coherente los argumentos que servirán para la defensa de los usuarios tanto en el proceso de demandantes o demandados.

Importante es que los escritos de los procesos contengan las disposiciones legales según corresponda el caso de cada uno, aplicando las normas jurídicas según sea la pretensión o mérito de la defensa la que me exige un profundo conocimiento de las leyes o disposiciones legales que competen al proceso sirviendo al interés de los usuarios. Con la experiencia reiterativa de la práctica en la redacción fui adquiriendo seguridad y velocidad desempeñándome en el estudio jurídico al trabajar con los abogados que revisaban mis escritos y me orientaban en ello.

Y lo desarrollado en este punto fue aplicar correctamente el lenguaje, observando un buen estilo gramatical, la ortografía, facilitando al juzgador la comprensión de los argumentos evitando interpretaciones equivocadas que afecten en nuestros casos de manera negativa. Al igual que la elaboración de escritos, la elaboración de dictámenes y consultas escritas, demanda capacidad de análisis y síntesis de la comunicación escrita

Otra parte que desarrolle es la atención de consulta a los usuarios, ya que es el primer contacto con cada uno de los clientes que llegan al estudio jurídico, para mí fue una experiencia saber y escuchar de los diferentes casos que venían los clientes para que puedan ser resueltos por los profesionales, las cuales debería de tener conocimiento de las normas y leyes, analizando los problemas y respondiendo con honestidad, ante todo. Por lo que aprendí a diferenciar entre lo justo y legal evaluando las posibilidades.

Muchas personas que tenía que atender sobre problemas legales que eran graves y urgentes que venían para que se les resolviera con las expectativas de encontrar solución a sus casos de personas con expectativas a sus pretensiones durante el proceso judicial. Otro punto que aprendí de la carrera es que uno debe de ser discreto teniendo empatía y esa capacidad de poder transmitir confianza y seguridad con el cliente, igualmente tener un buen trato y poder tener tolerancia ante cualquier situación de presión o trato descortés.

Y por último otra experiencia que aprendí durante este tiempo fue la visita a los juzgados, conocer los juzgados y poder tener contacto con los trámites en los juzgados, también ubicar expedientes en los archivos judiciales para poder buscar las certificaciones, sentencias, ejecutorias o diligencias.

Me demandó mucha paciencia, capacidad de relacionarme con otros profesionales siempre teniendo iniciativa y autocontrol que provoca muchas veces las limitaciones del sistema judicial.

## CONCLUSIONES

En estos últimos tiempos los procesos de desalojos son resueltos a la brevedad, por las actualizaciones de la norma que garantiza el derecho de posesión. En cuyo proceso se evalúan las pruebas de ambas partes para determinar quién tiene derecho de poseer el bien.

Se entiende que precario es el poseedor de poseer el bien a nombre propio sin contar con documento como el título que lo ampare ante las leyes. Excepto si cuenta con documentos que acrediten la posesión legítima como es el caso de un documento de arrendamiento o nexo causal.

Conforme al (Artículo 586, Código de Procedimiento Civil) no solo el propietario, sino el administrador o cualquier persona tiene derecho a la restitución de la propiedad.

El titular del bien puede reclamar su derecho real del bien al precario en cualquier momento. El precario no tiene vínculo cualquiera con el titular del bien, solo tiene derecho a poseer, además el que posee un bien abandonado por el propietario no es precario sino poseedor originario.

Existen situaciones jurídicas como la posesión, tenencia o detención que se dan por que tiene al bien, teniendo una relevancia jurídica la primera por que se comporta como dueño, por tanto, la tenencia es cuando eres titular del bien.

Así mismo en el Código Civil (Artículo 911, Código Civil) nos dice que la

posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Acácontiene este (Artículo 911, Código Civil) dos supuestos: como la ausencia de título, cuando el poseedor ingreso al bien clandestinamente o Título fenecido cuando por disposición judicial, de ley, incumplimiento de plazo resolutorios, por mutuo descenso, nulidad, revocatoria o retracción.

## **RECOMENDACIONES**

Es necesario que los jueces impartan la ley con justicia con la finalidad de que se genere conflictos que afectan a las personas y a la propiedad. Considerar la aplicación de las disposiciones para cada asunto, evitando vulnerar el principio fundamental de la autonomía de la voluntad.

Una justa interpretación con los nuevos conceptos de la legislación sobre el tema de posesión precaria con la finalidad de tener una convivencia justa y civilizada.

Recomendar a las personas que adquieren una propiedad revisar los documentos y registrarlos a tiempo ante los registros públicos, no ser confiados así sea un familiar cercano.

Otro punto importante es que el hecho de vivir en una propiedad que carece de título y que el poseedor construya o haga mejoras no le da certeza de que al momento del desalojo deban de considerarle el pago por lo invertido dentro de la propiedad, así que no se recomienda construir o hacer mejoras en una propiedad que no te pertenece.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Artículo 1. (Ley 29364).
- Artículo 1371. (Codigo Civil).
- Artículo 1708. (Codigo Civil).
- Artículo 2000. (Codigo Civil).
- Artículo 219. (Codigo Civil).
- Artículo 220. (Codigo Civil).
- Artículo 384. (Codigo Procesal Civil modificado).
- Artículo 431. (Codigo civil español). *Derecho Español*.
- Artículo 585. (Codigo de Procedimiento civil).
- Artículo 585. (Codigo Procesal Civil).
- Artículo 585. (Codigo Procesal Civil).
- Artículo 586. (Codigo de Procedimiento Civil).
- Artículo 586. (Codigo Procesal Civil).
- Artículo 601. (Codigo Procesal Civil).
- Artículo 896. (Codigo Civil).
- Artículo 911. (Codigo Civil).
- Artículo 950. (Codigo Civil).
- Carhuajulca, O. (2019). La Posesion y el ocupante precario: Un analisis desde el derecho peruano. *Tesis de Pregrado*. Lima: Universidad San Andres.
- Dankhe. (1986). Tipos de Investigacion. *Revista Cientifica*, 13-14.
- Decreto Legislativo 1177. (s.f.).
- Del Risco-Sotil, L. F. (s.f.). El desalojo por ocupacion precaria a la luz del cuarto Pleno Casatorio Civil.
- Desalojo, 300-94 (Casacion 1994).
- Desalojo, Casacion (790-95 1995).
- Desalojo, 1803-96 (Casacion 1996).
- Desalojo, 1818-97 (Casacion 1997).
- Desalojo, 1830-99 (Casacion 29 de octubre de 1999).

Desalojo, 799-2000 (Casacion 18 de octubre de 2000).

Desalojo por posesion precaria, 14-95 (Casacion 1995).

Desalojo por posesion precaria, 677-96 (casacion 1996).

Falcon, E. (El Desalojo). *ANDRESCUSI.BLOGSPOT.COM*.

Hernandez Sampieri, R., Fernandez Collado, C., & Baptista Lucio, M. d. (2014).  
*Metodologia de la Investigacion*. Mexico: Mac-Graw Hill.

Inciso 9, Art. 688. (Codigo Procesal Civil).

Jarillo Gomez, J. L. (2008). *La Posesion en el Codigo Civil significacion de la posesion dentro de los derechos reales*. Madrid: Saberes.

Ley 30201. (s.f.).

Lino Palacio, E. (2003). *Manual de derecho procesal civil*. Buenos Aires: Abeledo Perrot.

Martin Mejorada, C. (2015). *a Posesion en el codigo civil peruano*. Lima.

Mendez Gonzales, F. (2013). Derechos Reales y Titularidades reales. *Revista critica del derecho Inmobiliario*, 763-859.

Pasco Arauco, A. (2011). *Derechos reales, analisis de la jurisprudencia*. Lima.

Simon, R. (2021). Desalojo por ocupacion precaria, en la ciudad de Huaraz. *Tesis de Pregrado*. Huaraz: Universidad Cesar Vallejo.

Soto, S. (2020). Desalojo de la Posesion precaria, sin invitacion a conciliacion.  
*Trabajo de suficiencia de Pregrado*. Iquitos, Peru: Universidad Cientificca del Sur.

Valdecasas, G. (1987). *La Posesion*. Granada: Editorial Comares.

Valencia Zea, A. (2012). *Derechos Reales*. Bogota: Book Details & edition.

Varsi Rospigliosi, E. (2019). *Tratado de derechos reales posesion y Propiedd*. Lima: Fondo Editorial.