

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO**

TESIS

**COMPETENCIA DE LOS JUZGADOS DE PAZ
LETRADO EN EL DESALOJO POR OCUPACIÓN
PRECARIA DERIVADA PARA GARANTIZAR Y
PROMOVER LA CELERIDAD Y ECONOMÍA
PROCESAL.**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

Autor:

Bach. Lizana Chachapoyas, José Antonio Brayan

<https://orcid.org/0000-0002-6585-3800>

Asesor:

Dr. Idrogo Pérez, Jorge Luis

<https://orcid.org/0000-0002-3662-3328>

Línea de Investigación:

Ciencias Jurídicas

Pimentel – Perú

2020

Aprobación del Jurado

Mg. Elena Cecilia Arévalo Infante

PRESIDENTE

Mg. Irma Marcela Ruesta Bregante
SECRETARIO

Mg. Wilmer Cesar Enrique
Cueva Ruesta
VOCAL

Dedicatoria

El presente trabajo de investigación lo dedico principalmente a Dios, nuestro creador, y a quién le doy las gracias por darme la vida y haberme permitido llegar a uno de los momentos más importantes a lo largo de mi formación profesional.

A mi madre, Kelly Chachapoyas Pérez, ya que, con sus sabios consejos, representa para mí el pilar que me ha motivado a seguir adelante y mantener ansias de superación. Asimismo, dedico este trabajo a mi padre, José Antonio Lizana Campos, quien es una de las personas con las que he contado incondicionalmente para poder lograr los objetivos que me he propuesto y, sobre todo, por constituir en mí la inspiración de ser un profesional muy destacado.

Y a mi profesor y amigo, Víctor Manuel Sánchez Correa, quién con su tiempo, apoyo intelectual e interés, me ha podido guiar y orientar a ser un buen profesional.

José Antonio Lizana Chachapoyas

Agradecimiento

Agradezco a Dios, por acompañarme a diario, dándome fuerza y valor para seguir adelante a pesar de todo.

A mi madre, por ser la mujer que siempre ha estado conmigo, tanto en las buenas como en las malas, y por ser la persona que siempre me ha inculcado valores.

A mi padre, por el apoyo constante que me brinda y la dedicación que ha tenido conmigo para poder orientarme como profesional cuando ha sido necesario.

Así también, le agradezco a mi amigo y docente, por la confianza, amistad, orientación y tiempo que me ha brindado, además por ser quién ha fortalecido mi formación académica

Resumen

En la presente investigación, se ha considerado pertinente desarrollar una problemática actual, que se generó tras la emisión del IV Pleno Casatorio Civil del 2013 y la interpretación que se hizo en el Pleno Nacional Jurisdiccional Civil y Procesal Civil del 2017 sobre el criterio jurisprudencial vinculante, basado en el requerimiento de entrega del bien al arrendatario, que automáticamente lo convierte en poseedor precario, haciendo que las demandas de desalojo por falta de pago o vencimiento de contrato ante el juez de paz letrado, ya no fueran posibles, debido a que con el requerimiento de entrega, la demanda sería por ocupación precaria, impidiendo que los arrendatarios demanden ante los juzgados de paz letrado, ya que la causal a invocar sería por ocupación precaria ante los juzgados especializados, inaplicando la competencia por cuantía y obligando a que estas demandas puedan concluir ante la Corte Suprema (incluso cuando la renta sea ínfima), generando dilación procesal, falta de celeridad y economía procesal, desnaturalización del proceso sumarísimo y vulneración a la tutela jurisdiccional. La metodología empleada es de carácter descriptivo en el nivel propositivo, y los resultados obtenidos, permitieron determinar que la competencia de jueces de paz letrado en los desalojos por ocupación precaria (derivada) de contratos de arrendamiento, tiene efectivos jurídicos positivos, porque se garantizaría el derecho del arrendador a recuperar sus bienes con un procedimiento que concluiría en apelación ante el juez especializado, promoviendo celeridad y economía procesal, propia de la naturaleza de los procesos sumarísimos.

Palabras clave: Ocupación precaria (derivada), proceso de desalojo, competencia por cuantía, celeridad y economía procesal, ampliación jerárquica.

Abstrac

In the present investigation, it has been considered pertinent to develop a current problem, which was generated after the issuance of the IV Plenary Civil Casatorio of 2013 and the interpretation that was made in the Plenary National Jurisdictional Civil and Civil Procedure of 2017 on the binding jurisprudential criterion, based on the requirement to deliver the property to the tenant, which automatically turns him into a precarious possessor, making the eviction demands for non-payment or expiration of the contract before the legal justice of the peace, no longer possible, because with the delivery requirement, the demand would be for precarious occupation, preventing the tenants from sued before the peace courts, since the grounds to invoke would be for precarious occupation before the specialized courts, not applying the competence by amount and forcing these demands to be able to conclude before the Supreme Court (even when the income is negligible), generating procedural delay, lack of speed and procedural economy, denaturalization of the summary process and violation of jurisdictional protection. The methodology used is descriptive at the propositional level, and the results obtained allowed to determine that the competence of legal justices of the peace in evictions due to precarious occupation (derived) from leasing contracts, has positive legal effects, because it would guarantee the The landlord's right to recover his property with a procedure that would conclude in an appeal before the specialized judge, promoting speed and procedural economy, typical of the nature of summary proceedings.

Keywords: Precarious occupation (derivative), eviction process, competition for amount, speed and procedural economy, hierarchical expansion.

Índice

I.	Introducción.....	10
1.1.	Realidad Problemática	10
1.1.1.	<i>Internacional</i>	11
1.1.2.	<i>Nacional</i>	15
1.2.	Antecedentes de Estudio.	18
1.2.1.	<i>Internacional</i>	19
1.2.2.	<i>Nacional</i>	21
1.2.3.	<i>Local</i>	25
1.3.	Abordaje teórico.....	29
1.3.1.	<i>Derecho de Propiedad</i>	29
1.3.1.1.	Características	29
1.3.2.	<i>Derecho de Posesión</i>	32
1.3.2.1.	Definición.	32
1.3.2.2.	Clases de posesión	33
1.3.3.	<i>Posesión Precaria</i>	34
1.3.3.1.	Origen y evolución del precario.....	34
1.3.3.2.	Título Posesorio.	36
1.3.3.3.	Posesión Precaria “Sui generis” (ausencia de título).....	36
1.3.3.4.	Posesión Precaria Derivada (Titulo fenecido).	37
1.3.4.	<i>El proceso de desalojo</i>	39
1.3.4.1.	Definición.	39
1.3.4.2.	Naturaleza real o personal del desalojo.	40
1.3.4.3.	Legitimidad.....	41
1.3.5.	<i>Desnaturalización de la vía procedimental de cognición sumarísima y la vulneración al Principio de celeridad y economía procesal</i>	41
1.3.6.	<i>El desalojo no protege el derecho de propiedad.</i>	44
1.3.7.	<i>Competencia en los procesos de desalojo</i>	45
1.3.7.1.	Desalojo en el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Viviendas (Decreto Legislativo N° 1177).....	47
1.3.7.2.	Competencia en el Proceso de Desalojo “Express”.	48
1.3.7.3.	Competencia del desalojo con intervención notarial (Ley N° 30933).	49

1.3.7.4.	Competencia en el desalojo por ocupante precario.	51
1.3.8.	<i>Juez de paz letrado o Juez especializado en la competencia por ocupación precaria derivada.</i>	52
1.3.9.	<i>Jurisprudencia, Precedentes vinculantes y Plenos Jurisdiccionales</i>	55
1.3.9.1.	Sentencias Internacionales.	55
1.3.9.2.	Sentencias Nacionales.....	56
1.3.9.3.	Derecho Comparado.....	58
1.4.	Formulación del Problema	61
1.5.	Justificación e importancia	61
1.7.	Objetivos de investigación.....	63
1.7.1.	Objetivo General.....	63
1.7.2.	Objetivo Específico	63
II.	Material y Método de Investigación	64
2.1.	Tipo y Diseño de Investigación	64
2.2.	Variables, Operacionalización.....	65
2.2.1.	<i>Variables</i>	65
2.2.1.1.	Variable Independiente.....	65
2.2.1.2.	Variable Dependiente.....	65
2.2.2.	<i>Operacionalización</i>	65
2.1.	Población y muestra.....	67
2.1.1.	<i>Población</i>	67
2.2.3.	<i>Muestra</i>	67
2.3.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad.....	67
2.4.	Procedimientos de análisis de datos.....	68
2.5.	Criterios éticos	68
2.5.1.	<i>Adecuación teórico- epistemológica</i>	68
2.5.2.	<i>Relevancia</i>	68
2.5.3.	<i>Transferibilidad</i>	69
2.6.	Criterios de Rigor Científicos.....	69
2.6.1.	<i>Fiabilidad o consistencia</i>	69
2.6.2.	<i>Credibilidad o Autenticidad</i>	69
2.6.3.	<i>Objetividad</i>	69

III.	Resultado	70
3.1.	Resultados en tablas y figuras	70
3.2.	Discusión de resultados	78
3.3.	Aporte práctico	85
IV.	Conclusiones y Recomendación	90
4.1.	Conclusiones.....	90
4.2.	Referencias	93

Tablas

Tabla 1:	Sentencia de Casación N° 2195- 2011- Ucayali	78
Tabla 2:	Sentencia de Casación N° 4489- 2017- Ica.....	80
Tabla 3:	Auto de Inhibición emitido por el 2do Juzgado de Paz Letrado- Civil de Chiclayo, Lambayeque.....	82
Tabla 4:	Sentencia de Casación N° 1293/ 2015, emitida por el Tribunal Supremo de España.....	84

Ilustraciones

Ilustración 1-	Casación N° 2195- 2011- Ucayali, emitida por la Corte Suprema de Justicia.....	71
Ilustración 2-	Sentencia de Casación N° 4489-2017-Ica	73
Ilustración 3-	Auto de Inhibición emitido por el 2do Juzgado de Paz Letrado- Lambayeque	75
Ilustración 4-	Sentencia de Casación N° 1293/ 2015, emitida por el Tribunal Supremo de Madrid, España.....	77

I. Introducción

1.1. Realidad Problemática

Con el transcurso del tiempo, la vía de los procesos judiciales fue implementada con la finalidad de promover y garantizar celeridad y economía procesal a favor de los demandantes, así como también para mantener un orden y distinguir los procesos por su complejidad. De este modo, se fueron implementando diversas modificatorias a las normas procesales, para lograr agilizar los procedimientos y poder favorecer con una administración de justicia pronta y eficaz a fin de resolver el problema jurídico que se hubiera presentado en el menor tiempo y complejidad posible.

Dentro de los procesos judiciales que ha causado gran complejidad pese a corresponder a una vía procedimental de naturaleza breve, es el desalojo o también llamado en otros países como “desahucio”, que es un proceso judicial correspondiente a la vía procedimental sumaria, pero que sin embargo, es uno de los procesos que genera mayor carga procesal para el Poder Judicial de cada país, debido a que los mismos pueden demorar años en resolverse, vulnerando así el derecho a una tutela jurisdiccional efectiva al arrendador- propietario (administrador; entre otros, que tengan derecho a la restitución.

De este modo, cada país ha ido reaccionando a la realidad judicial que se presentaba en su sociedad, modificando sus normas procesales o implementando diversas medidas alternativas que promovían celeridad en sus procesos; por ejemplo, los desalojos o desahucios “express”. Estos instrumentos se regularon con la finalidad de simplificar etapas, plazos y el tiempo que demoraba la resuelta del proceso judicial de desalojo, que busca la restitución de la posesión del bien inmueble al arrendador, propietario o

cualquier otro que tenga derecho a la restitución del bien, y que comúnmente se ve perjudicado con la retención del mismo, por parte del poseedor o arrendatario.

1.1.1. Internacional

Desde el contexto internacional, podemos señalar que, en diversos países como España, Colombia y Ecuador, tras la pandemia del Covid 19, se evidenciaron en sus distintas regulaciones de carácter civil, que los derechos que ponderan en los asuntos relacionados a los contratos de arrendamiento, son a favor del arrendatario, como poseedor del bien, más no del titular, propietario o arrendador (quien tiene derecho a la devolución inmediata del bien).

Durante la pandemia, estos países emitieron distintas normas legales que favorecieron e impusieron condiciones contractuales a los arrendadores a fin de proteger a los arrendatarios, ya que se buscaba que el arrendador no despoje de la posesión del bien al arrendatario en tiempos de pandemia, ponderando los derechos de quien posee (arrendatario) más no del titular del bien (casa habitación o centro comercial).

Tal es el caso, que en España, se aprobó a finales de 2020 un decreto denominado “antidesahucios”, con la intención de proteger a los inquilinos más vulnerables. De este modo, entre las carencias del decreto, el autor Ajuriaguerra (2020) destaca que esta medida no contempla una protección clara de los arrendadores ante los impagos, ni tampoco aclara, cómo se ejecutaría la supuesta compensación indemnizatoria a favor del propietario o arrendador que no puede ejecutar su derecho de desahucio.

Sin embargo, el problema no solo concluye ahí, debido a que la normativa o marco jurídico de estos países también cuenta con trabas que generan la dilación de los procesos que versan sobre desalojo o desahucio. Tal es así que, en este país todos los procesos de desahucio por inquilinos morosos o por ocupación ilegal (precaria), son de conocimiento de los jueces de primera instancia, quienes tienen especialidad civil, de conformidad con el artículo 45° de la Ley de Enjuiciamiento Civil Español, complicando e incrementando el tiempo en la resuelta del proceso judicial.

Esto implica, que el proceso judicial puede llegar a resolverse en la Corte Suprema de este país, por medio del recurso de casación, tal como afirma Achón (2019) al sostener que en los juicios de desahucio, o también llamados de desalojo, la competencia le corresponde a los Juzgados de Primera Instancia, y no a los Juzgados de Paz, debido a que el artículo 47° de la Ley de Enjuiciamiento Civil Español, restringe o limita que los Juzgados de paz tengan competencia, atribuciones o conocimiento sobre los juicios verbales en función a la materia. Además, los juzgados de paz no tienen competencia cuando se reclaman rentas dinerarias que excedan de 90 euros. Cabe resaltar que estos juzgados de paz son órganos judiciales unipersonales con jurisdicción en un municipio donde no existe un juzgado de primera instancia e instrucción, de tal forma que la figura del juzgado de paz letrado, no existe como tal.

Caso similar acontece en Colombia, donde se ha dado una situación similar a la de España, esto es, la prohibición de iniciar procesos de desalojos por incumplimiento de contrato de arrendamiento durante la declaración de la emergencia sanitaria por el covid-19.

Por ello, el gobierno ordenó congelar los precios de los arrendamientos y suspender los intereses de mora y penalidades por su incumplimiento, demostrando así, su inclinación o protección a favor del poseedor o arrendatario; más no a favor del arrendador o titular del bien. Carranza (2020).

De este modo, en la legislación colombiana, la Ley 1564 de 2012- Nuevo Código General del Proceso (CGP), en su libro tercero- De los procesos, contempla cinco tipos de procedimientos contenciosos; esto es, el proceso declarativo (del artículo 368 hasta el 421), el ejecutivo (del artículo 422 al 472), procesos de liquidación (del artículo 473 al 576), de jurisdicción voluntaria (577-787) y procesos cautelares; siendo el proceso de desalojo o desahucio, regulado en el artículo 384 del CGP, un proceso declarativo de jurisdicción ordinaria, por lo que hace que sea un proceso largo, en el que no se da aplicación directa de los principios de economía procesal celeridad.

Del mismo modo, para que el arrendador solicite la restitución del bien, su pedido podría ajustarse al artículo 13 de la ley 820 de 2003, ya que la norma regula la posibilidad de desalojar a los arrendatarios mediante un proceso ejecutivo cuando exista la obligación de pagar sumas de dinero con base en el contrato de arrendamiento y los Códigos Civiles, sin dejar de mencionar la complejidad probatoria debido a la obligatoriedad de presentar facturas, comprobantes o recibos, entre otros.

Por ello, la resuelta del proceso en la jurisdicción civil ordinaria o en el proceso ejecutivo puede durar años, *“por la congestión judicial, el cambio y designación de Jueces, las fechas para audiencias, la práctica de medios probatorios, el costo por el servicio de asesoría jurídica, presencia de peritos, la interposición de medidas cautelares, entre otros”*. (Proceso de restitución de inmueble arrendado: para las partes es más barato conciliar, 2018, pág. 2)

Sin embargo, el problema no solo se presenta en este sentido, ya que el plazo de restitución del bien, nunca ha sido rápido en etapa de ejecución, debido a según García (2017) las diligencias se programan entre tres a seis meses después de emitido su pronunciamiento, representando un problema similar que se presencia en la realidad jurídica peruana. En Colombia, se han dado casos donde se han ampliado plazos o reprogramando las diligencias para años después, siendo hasta el año 2017 un promedio de 20,000 despachos con sentencia que se encuentran en etapa de ejecución, evidenciando la carga procesal y vulneración a la tutela jurisdiccional a favor del titular.

Como es de verse, los países hechos mención comparten un proceso civil similar al de nuestro país, sin embargo, es más notorio que en estos países se priorizan las condiciones o normas a favor de quien ostente la posesión de hecho, debido a que las últimas regulaciones jurídicas han buscado proteger a quien ejerce la posesión de hecho, por encima de quién es titular del bien y tiene derecho a que se le restituya. Además, debemos señalar que nuestro país también presenta problemas en el procedimiento de desalojo; esto es, en la competencia durante el procedimiento e incluso en la etapa de ejecución de sentencia, situación que se complica aún más por los distintos lineamientos interpretativos de las normas jurídicas vinculadas al proceso de desalojo.

1.1.2. Nacional

Desde el enfoque nacional, la carga procesal que soporta el Poder Judicial ha ido elevándose con el transcurrir del tiempo, donde los procesos de desalojo no son ajenos a la carga procesal, ya que según el Boletín Estadístico Institucional N° 04-2018, emitido por la Gerencia General del Poder Judicial, indica que aproximadamente la carga procesal del Poder Judicial ascendió a tres millones durante el periodo del año 2018, donde aproximadamente trescientos cincuenta mil pertenecían a los juzgados de paz letrado en trámite, y unos trescientos mil en etapa de impugnación.

Por su parte, en los juzgados especializados y mixtos, se tenía como referencia que, durante el periodo 2018 existía cerca de seiscientos cincuenta mil procesos en trámite y aproximadamente, unos doscientos cincuenta mil en etapa de impugnación, siendo que la carga procesal al año 2019 habría ascendió en un millón y medio, representado en una tasa de congestión de 1,64. La Ley (2019, p.1).

Por su parte, el Área de Sistematización de la Jurisprudencia y Estadística del 2003, concluye en un informe estadístico que, en materia de Derechos Reales, tenemos 331 procesos que llegaron en Casación, de los cuales 131 fueron por desalojo. Cardeña (2003). Esto demuestra que, la mayoría de procesos que llegan hasta la Corte Suprema sobre derechos reales, son por desalojo, durando aproximadamente un promedio de 4 años en resolverse pése a corresponder a la vía procesal Sumarísima.

Esto nos lleva a afirmar que este es uno de los motivos por el cual se han ido estableciendo diversas modificatorias y promoviendo leyes que busquen brindar y garantizar celeridad y economía procesal a favor del demandante en los procesos de desalojo. Tal es el caso de la promulgación del Decreto Legislativo 1177- que establece un proceso judicial de desalojo

en la vía única de ejecución, así como también la Ley N° 30201, que establece el Desalojo Express por ciertas causales y finalmente, la recién publicada Ley N° 30933, que establece el desalojo con intervención de Competencia Notarial, apuntando solo a la consecuencia de un contrato de arrendamiento.

De tal forma que, al encontrarnos en un estado de derecho constitucional y social democrático como el nuestro, el estado debería busca garantizar el derecho de los titulares del bien o arrendadores para recuperar la posesión, con urgencia y celeridad, proponiendo una norma legal que facilite o haga más asequible la recuperación de los bienes arrendados, evitando que se regulen normas a la deriva que en la práctica jurídica presentan deficiencias como el incumplimiento de los plazos, el exceso de formalismos, entre otros.

Por ello, el derecho de los propietarios a recuperar sus bienes siempre debe ser atendido con urgencia y en toda circunstancia, y con mayor razón cuando se trate de contratos de arrendamiento. Por este motivo, no se entiende por qué el legislador plantea un sistema legal de diversos mecanismos tendientes a recuperar la posesión, ya que solo debería existir un desalojo único contra toda ocupación indebida tal como señala el autor Mejorada citado por Pozo (2015).

En este sentido, la carga procesal en la materia de desalojo, los diversos mecanismos para desalojar que no resultaban idóneos y los criterios interpretativos relacionados al título para poseer, conllevaron a la emisión del IV Pleno Casatorio Civil de 2013, pero que con el fin de uniformizar la jurisprudencia, trajo consigo incertidumbre sobre la aplicación de los criterios vinculantes en el aspecto procesal, generando distintos criterios interpretativos que hoy en día cuestionan la competencia de los juzgados en razón de la materia.

Tal es así, que en criterio 5.2., se estableció que también constituirá una causa de título fenecido (posesión precaria derivada), cuando se presente el supuesto normativo previsto por el artículo 1704° del Código Civil, ya que, con el requerimiento de la devolución del bien inmueble que se mantiene en posesión del arrendatario, se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato y, en consecuencia, convertir la posesión del inquilino en precaria por fenecimiento del título.

De este modo, el criterio planteado por la Corte Suprema conllevó a que algunos magistrados, en la actualidad se declaren incompetentes por razón de la materia, cuando se tramitan procesos de desalojo ante su despacho, *“...al referir que la correcta pretensión que debió invocar el demandante es la de desalojo por ocupación precaria y no un desalojo por vencimiento de contrato o falta de pago...”*, ya que vencido el plazo contractual, la inexistencia de un título posesorio, es consecuencia del requerimiento de entrega del bien inmueble, por cuanto el arrendatario quedaría convertido en ocupante precario, como bien señala el autor Amaya (2016, p.24).

Bajo este contexto, se ignora que el IV Pleno Casatorio Civil, haya establecido competencias, ya que solo se señalaron supuestos o modalidades de ocupación precaria; esto es, la ocupación precaria propiamente dicha o sui generis y, la ocupación precaria derivada por fenecimiento del título y que también es reconocida por el jurista Anibal Torres.

Este problema se agudizando por la errónea interpretación del precedente vinculante 5.2- que estableció la Corte Suprema, debido que, en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, que se celebró en la ciudad de Chiclayo en el 2017, tuvo como resultado que los Jueces de Paz Letrado estarían impedidos o limitados de conocer y resolver procesos de desalojo por ocupación precaria, en mérito a que el requerimiento de

restitución del bien (por conducto notarial) donde el arrendador se dirige al arrendatario (artículo 1704 CC), generando que este último quede convertido jurídicamente en poseedor precario, por lo que el juez competente para conocer la litis es el Juez civil o especializado, de conformidad con el artículo 5° y el 547° tercer párrafo (cuando no exista cuantía) del Código Procesal Civil, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato o cualquier otra causal, ante los jueces de paz letrado.

Para el autor Pasco (2017), la conclusión del pleno jurisdiccional es una respuesta extrapolada y errónea, debido a que no es correcto considerar que “...*la competencia para el desalojo estaría en función a la calidad jurídica que tendría el arrendatario...*”, ya que, si este último resulta ser ocupante precario, el competente será el juez especializado, pero si el poseedor aún mantiene la condición de arrendatario, se podría demandar por vencimiento del plazo ante un juez de paz letrado.

Incluso, otros autores como Ninamancco (2017) refiere que no tiene mucho sentido, que por una pequeña casa habitación se condene al demandante a llevar un proceso de desalojo por ocupante precario que puede durar 5 o más años, máxime que código procesal civil, en ningún extremo señala que, para interponer una demanda de desalojo por ocupante precario, el recurrente debe interponerla ante un juez especializado, pero si es arrendatario, ante el juez de paz letrado.

1.2. Antecedentes de Estudio.

Debemos señalar que, sobre el particular, no hemos encontrado antecedentes de estudio relacionados de forma directa al problema indicado, sin embargo, se ha creído conveniente hacer mención de algunas tesis que contienen información similar sobre el particular.

1.2.1. Internacional

Desde el contexto internacional podemos hacer mención al autor Besser (2014), que en su investigación *El proceso de desahucio por falta de pago*, establece que en los últimos años los procesos de desahucio han experimentado un gran número de reformas legislativas tendentes a acelerar la recuperación de las viviendas y hacer más efectivos los derechos de los arrendadores, buscando una legislación más equilibrada entre los intereses de arrendador y los arrendatarios.

Además, refiere que, con la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, cualquiera que sea la naturaleza del arrendamiento (sobre de bienes muebles o inmuebles, urbanos o rústicos, o el tipo de pretensión que se ejercite por el actor), “...*las demandas serán resueltas por los cauces de los procesos declarativos previstos en la LEC, esto es, a través del juicio ordinario o del juicio verbal, produciéndose la adecuación en función del criterio de la materia*”. Besser (2014, p. 16)

Del mismo modo, los autores Trigo & Pérez (2006), quienes en la investigación: *Cuestiones Procesales Prácticas relativas al juicio de desahucio por impago de rentas*, indican que existen problemas prácticos en la tramitación del juicio de desahucio en España, siendo uno de ellos, la determinación de la cuantía, que a pesar de ser una cuestión que tiene escasa incidencia en el proceso, conlleva a diversas falencias e interpretaciones que suponen la dilación del procedimiento.

Tal afirmación se corrobora en el hecho que, la cuantía en la legislación española, sólo determina la postulación al proceso, el pago de las tasas judiciales y el límite de las costas procesales, ya que, en cualquier caso, “*la clase de juicio a seguir viene determinada por la materia y no por la cuantía*”. Trigo & Pérez (2006, p. 7)

Por su parte, el autor Gómez (2008) en su investigación: *La necesidad de reformar los procedimientos del Juicio sumario de desocupación y desahucio en la legislación guatemalteca*, refirió que en la legislación de Guatemala, los abogados litigantes o las partes, podían escoger a qué Juzgado ingresaban las demandas de sus clientes para resolver los juicios que llegaban a sus bufetes, generando la congestión de los juzgados, por lo que se optó por la creación de un llamado “*centro metropolitano de notificaciones*”, mediante el cual se pretendía dar una solución eficaz a todos los problemas que se confrontan en los Juzgados, siendo indiscutible que la rapidez, sencillez y economía que conforman las características del Juicio Sumario no se hayan logrado en los procesos de desahucio. Gómez (2008, p. 115).

Desde otro contexto, en la legislación colombiana, el autor Leguizamón (2014), en su investigación *El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio Comparado entre Colombia y los estados unidos*, concluye que la acción de desalojo dentro del contrato de arrendamiento en el sistema jurídico colombiano privilegia al tenedor del inmueble, esto es, al arrendatario, sobre los derechos que pueda tener el propietario (arrendador).

Esta afirmación se corrobora con la publicación de Carranza (2020) denominada: *La prohibición de los desalojos por incumplimiento de contrato de arrendamiento en medio de la emergencia sanitaria por el covid-19*, al establecer que el gobierno colombiano ordenó congelar los precios de los arrendamientos y suspender los intereses de mora y penalidades por su incumplimiento.

Del mismo modo, en la legislación ecuatoriana el autor Tamayo (2015), en su investigación: *La rebeldía del arrendatario y sus efectos en el desahucio por terminación del plazo de arriendo*, concluye que al analizar los procesos de desahucio por terminación del plazo del contrato de arrendamiento, la

recuperación de un bien arrendado por terminación de plazo se complica por todo el trámite que se tiene que realizar “...*porque todavía no existe una reforma de la ley de Inquilinato del Código de Procedimiento Civil, sin existir por tanto una norma que regule esta relación bilateral*”. (p. 80).

En este sentido, el autor propone un proyecto de ley que incorpora artículos a la ley de inquilinato, entre ellos, el trámite de la controversia del desalojo por vencimiento del plazo; esto es, que las acciones sobre inquilinato por terminación de plazo contractual de arriendo se tramiten en Juicio Especial ante el Juez de la unidad de lo civil del respectivo cantón o de quien haga sus veces, a fin que la Sentencia en esta instancia cause ejecutoría y no haya posibilidad de interponer recurso impugnatorio. De tal forma que, solo de la sentencia y del auto que niega el trámite especial se podrá apelar ante la Corte Provincial, cuya resolución causará ejecutoria, limitando así la dilación procesal y jerárquica que se genera con la interposición de los recursos impugnatorios.

1.2.2. Nacional

Desde el enfoque nacional, tenemos la investigación del autor Amaya (2016), denominada: *El cuarto pleno casatorio y el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria*, en la cual concluyó que tras la emisión de los precedentes vinculantes establecidos en el cuarto pleno Casatorio Civil del año 2013, “...*se han ocasionado consecuencias jurídicas negativas*”, entre ellas, que el proceso de desalojo inicie ante los jueces civiles y se extienda hasta la corte suprema por la errónea interpretación de la norma, al establecer que la competencia de los procesos de desalojo por ocupación precaria, son exclusivos del jueces especializados civiles, y que las otras causales de desalojo son competencia de los Juzgados de Paz Letrado. (p. 183).

Esta situación genera el aumento de la carga procesal y la obligatoriedad del arrendador o titular de seguir un proceso que puede ser recurrido hasta en sede de casación, generando perjuicio al demandante, arrendador o propietario, quien no es pasible de una tutela jurisdiccional efectiva, por cuanto el proceso demanda mayor tiempo del previsto y genera la dilación del proceso a causa de los conflictos de competencia. Sin embargo, el IV Pleno Casatorio no establece por ningún extremo la delimitación de una competencia, pero sí, una diferencia en la ocupación precaria propiamente dicha o sui generis y la ocupación precaria derivada por fenecimiento de título.

El citado autor también refiere que, atribuir competencia exclusiva a los juzgados especializados civiles debido a la conversión de un arrendatario en ocupante precario por el envío de la carta notarial “...*vulnera el principio de economía y celeridad procesal, además de la tutela jurisdiccional efectiva del arrendador- propietario, quien se ve obligado a demandar ante un Juez Civil, pudiendo concluir su proceso recién en última instancia ante la Corte Suprema*”. Amaya (2016, p. 184).

Por lo que, lo ideal sería que se evite esta dilación procesal a causa de la competencia en los procesos de desalojo, de tal forma que los Jueces de Paz Letrado también tengan competencia en los procesos de ocupación precaria derivada del fenecimiento de un contrato de arrendamiento, toda vez que esta dilación procesal representaría una traba a fin de imposibilitar la pronta recuperación del bien inmueble por parte del demandante arrendador.

Asimismo, citando a Rafaelo (2018), en su investigación: *Factores que influyen en la ineficacia del desalojo express en la ciudad de Huánuco, 2016*, concluyó que en la Sentencia del IV Pleno Casatorio la Corte Suprema no se hizo mención de la consecuencia jurídica que generaba el requerimiento de entrega del bien por vencimiento del contrato con la cláusula de allanamiento

futuro, lo que tampoco implica que el arrendador tenga un derecho facultativo a interponer la acción que él considere pertinente; esto es, demandar de desalojo por ocupación precaria conforme a las regla 5.2 del IV Pleno Casatorio Civil ante el juzgado especializado civil o por el nuevo Proceso de Desalojo Express ante el juzgado de paz letrado.

Cabe precisar que los criterios establecidos en esta sentencia son de carácter vinculante y tienen rango de ley de conformidad con el artículo 400° del Código Procesal Civil y, que, por lo tanto, implican un cumplimiento obligatorio, sin olvidar mencionar que tal afirmación no conlleva a establecer que la demanda por ocupación precaria se plantearía obligatoriamente ante un juzgado especializado civil.

En este sentido, el autor Soto (2019), en su investigación: *La falta de Uniformidad de Criterios Judiciales sobre Competencia en materia de Desalojo y su repercusión sobre el Procedimiento de Desalojo generado por la Cláusula de Allanamiento Futuro*, concluyó que en el Perú existen diversas modalidades de desalojo que expresan la preocupación del legislador por hacer frente a los problemas jurídicos que se desprenden del desalojo, entre ellos, la no entrega rápida del bien entregado en posesión, toda vez que todos los mecanismos resultan ser ineficaces como propuestas de solución a la problemática descrita.

Es por ello que, en el intento de uniformizar criterios, se convocó el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017, en el cual se planteó una regla errónea, al establecer y limitar competencias de los Jueces de Paz Letrados, en los casos de requerimiento de entrega del bien inmueble por conducto notarial. Soto (2019).

Similar razonamiento tiene el doctor Mejorada, que al ser citado por Pozo (2014) sostiene que los supuestos de desalojo deberían ser

competencia de los jueces de paz letrado, ya que ellos presentan menor carga procesal y atienden sus asuntos más rápidamente que los jueces civiles. Máxime, que la vía procedimental sumarísima responde a una cognición de naturaleza célere o breve, y que se vulnerada cuando el juez civil es competente, ya que el desalojo fue una instrumental jurídica, creada por el legislador con la finalidad de utilizarla en la pronta recuperación de la posesión, “...representando un arma legal para los arrendadores que en la actualidad no pueden recuperar la posesión hasta dentro de 2 a 4 años de interpuesta la demanda desalojo contra el inquilino”. Pozo (2014, p. 38).

Del mismo modo, el autor Vásquez, (2017, p.78) en su investigación titulada: *La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano*, concluyó que en nuestro país, “...no se protege a cabalidad la seguridad jurídica del arrendador, que comúnmente es el propietario del bien inmueble, pese a que existan distintas normas que regulen el proceso de desalojo, que es de naturaleza sumarísima”, en mérito a que estas últimas disposiciones son más garantistas con el arrendatario, debido a que se puede hacer uso de diferentes figuras procesales para hacer más complejo el proceso de desalojo y de esta manera, hacer que el arrendatario se mantenga en posesión del bien por mucho más tiempo.

Por ello, el legislador, en el intento de fraccionar los procesos de desalojo y obtener una administración de justicia que favorezca el derecho del arrendador – propietario frente al arrendatario, se ha impulsado diversos mecanismos procesales para una resuelta jurídica célere del desalojo. Sin embargo, tales mecanismos han fracasado, debido que, al contrastar las normas con nuestra realidad, nos percatamos que los plazos previstos en cada norma, no se cumplen y mucho menos se reflejan o aplican a cabalidad.

Ejemplo de ello, tenemos a la Ley 30201, con la que se implementó la cláusula de allanamiento a futuro, y con la cual tampoco se ha logrado cumplir el cometido del legislador; esto es, brindar celeridad a los procesos de desalojo por el incumplimiento de contrato, debido a la redacción legal de la norma y la falta de reglamentación jurídica. Vásquez (2017).

El referido autor Vásquez (2017), al comentar el IV Pleno Casatorio Civil, explica que la interpretación de la posesión precaria ha conllevado a diversas falencias, generando que tras su emisión se adopten acuerdos que perjudican el derecho del arrendador o titular del bien en los contratos de arrendamiento, ya que mediante el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017, se concluyó exceptuar la conciliación como requisito previo en los procesos de desalojo que inicien por la cláusula de allanamiento a futuro, que los jueces civiles son competentes para resolver las demandas de ocupación precaria por fenecimiento del título y, que el Decreto Legislativo N° 1177, solo es aplicable en contratos de arrendamiento para vivienda, siendo esta, una causal más que limita el accionar al arrendador, por cuanto, no llega a ser una solución efectiva que le devuelva la seguridad jurídica al arrendador- propietario.

1.2.3. Local

Desde el contexto local, el autor Cajusol (2018), en su investigación: *Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento*, concluyó que los procesos de desalojo previstos en el Código Procesal Civil y leyes especiales como Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177, no responden a la protección efectiva del derecho de los arrendadores o propietarios, cuando el inquilino o arrendatario deviene en precario, tal como lo estableció el Cuarto Pleno Casatorio Civil, debido a que

obligatoriamente, el recurrente deberá acudir ante el poder judicial e iniciar un proceso de desalojo, donde dejará de disfrutar del bien por el tiempo que se prolongue la resulta del mismo, hasta obtener una decisión definitiva.

De tal forma que, en alusión a ley N° 30201, podemos establecer que “...ni la cláusula de allanamiento soluciona el problema en su totalidad”, ya que según el autor Vásquez (2018) en su investigación *El desalojo notarial express, ¿una nueva forma de desalojo?*, manifiesta que el demandado tiene la posibilidad de contradecir u oponerse a esta pretensión, llevando el proceso a una mayor dilación, lo que permite afirmar que los cambios incorporados por ley N° 30201 fueron “aparentes”, porque desde su entrada en vigor, nada ha variado o mejorado para bien, dado que los procesos por desalojo y ocupación precaria siguen demorando entre cuatro a cinco años aproximadamente. (pp. 1-3).

Por su parte, Cajusol (2018) refiere que, el proceso de desalojo, desde un aspecto doctrinario o teórico permite que un tipo especial de controversias jurídicas, sean resueltas sin revestir mayor complejidad, debido a la celeridad y brevedad con la que cuenta. Sin embargo, en nuestra realidad podemos apreciar que tal concepción de este proceso, no se contrasta con la efectiva protección de los derechos del arrendador o propietario, por causas propias a la regulación del proceso, las variedades normativas, la carga procesal y las conductas temerarias de los arrendatarios.

Por ello, los diversos mecanismos procedimentales del desalojo no cumplen su objeto o finalidad, vulnerando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva del arrendador o propietario, pese a que el proceso de desalojo corresponde a una vía procesal sumarísima, generando que en algunos casos, los proceso puedan demoran en promedio 2 a 4 años en resolverse, como bien refiere el doctor Mejorada, sin olvidar que actualmente, lo que causa mayor perjuicio es el hecho de que los arrendadores se encuentren

obligados a interponer demandas por desocupación precaria ante los jueces civiles, concluyendo los procesos en recursos extraordinarios de casación.

Tal es así que, Izquierdo (2019) en su investigación: *La afectación a la tutela jurisdiccional efectiva en el proceso de desalojo por ocupación precaria: a propósito del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del año 2017*, concluyó que “...la regla establecida mediante el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017 sobre la competencia del proceso de desalojo por ocupación precaria derivada del arrendamiento para el juzgado especializado, no es la que razonablemente se debió fijar al proceso mencionado...”, ya que, con esta regla, no solo se restringe la competencia del juzgado de paz letrado, sino que además provoca una dilación del proceso por la posibilidad de interponer recurso de casación. (p. 14).

Por ello, Izquierdo (2019) manifiesta que, con este pleno jurisdiccional, “...lejos de resolver el grave problema de las discrepancias judiciales, a fin de obtener un proceso de desalojo idóneo, oportuno y eficaz, se ha generado como consecuencia, la afectación a la tutela jurisdiccional efectiva”. (p. 139).

Incluso, en el contexto de la Ley del Desalojo Notarial N° 30933, también han surgido diversas interpretaciones en función a su aplicación normativa en relación al IV Pleno Casatorio, ya que su regulación se presta a la inaplicación de la ley especial. Sobre el particular podemos señalar que el inciso 2 del artículo 6 de la Ley establece que la solicitud de Desalojo Notarial formulada por el arrendador debe contener la carta notarial de requerimiento o restitución del inmueble por el vencimiento del plazo, generando que en aplicación del numeral 5.2 del IV Pleno Casatorio, el arrendatario quede convertido en ocupante precario.

En razón a ello, Pasco (2019) afirma que el requerimiento de entrega del bien en los casos de Desalojo Notarial, no será por la causal de

vencimiento del plazo del arrendamiento, sino por el fenecimiento del contrato, lo que convertiría al arrendatario en precario. De este modo, las normas en el Código Procesal Civil y leyes especiales como la ley N° 30201- Desalojo express, la ley de competencia Notarial N° 30933 y el formato especial de contrato de arrendamiento en el Decreto Legislativo 1177, contrastadas con nuestra realidad, han devenido en ineficaces.

Esta ineficacia de los procesos de desalojo es consecuencia de la mala redacción normativa, la inaplicación de plazos, la carga procesal, la dilación procesal por la competencia, interposición de recurso de casación ante la Corte Suprema, actos temerarios de mala fe de los arrendatarios y los lineamientos erróneos de interpretación establecidos en los Plenos Jurisdiccionales.

Bajo este contexto, los precedentes vinculantes establecidos por la Corte Suprema, representan “... *una medida para unificar criterios jurisprudenciales contradictorios sobre el desalojo y la posesión precaria, que deberán ser aplicadas por todos los jueces de la República*”, tal como refiere Abanto (2013, p. 10) en su investigación denominada: *Cuarto Pleno Casatorio Civil: La redefinición del desalojo por precario. Análisis del precedente vinculante establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil.*

1.3. Abordaje teórico

1.3.1. Derecho de Propiedad

Con respecto a este derecho real, debemos precisar que resulta un poco complicado tratar de definirlo, sin embargo el autor Gonzales, citado por Varsi (2019, p. 71), la propiedad: “... es el derecho real de contenido patrimonial o económico y, que le confiere al titular poderes jurídicos y materiales para usar, gozar, disponer y reivindicar el bien, sin más limitación que las previstas en la norma Constitucional”.

En este sentido, el derecho de propiedad es un derecho real por excelencia, y que otorga a su titular la facultad principal de disponer del bien (mueble e inmueble) con la finalidad que el titular crea conveniente, sin olvidar que tampoco es un derecho absoluto, por lo que también tiene las limitaciones establecidas por nuestra carta magna y otras leyes.

1.3.1.1. Características

Teniendo en cuenta que el derecho de propiedad puede ser estudiado desde varios puntos de vista, esto es, económico, social, histórico, político y jurídico, podemos establecer que, según Vidal (s/f), la doctrina ha establecido que las características de este derecho real se establecen en función a su naturaleza jurídica de derecho real, a la atribución de exclusividad y a la categoría de derecho absoluto y perpetuo.

Desde un aspecto económico, el autor Torres citado por Vidal (s/f, p.3), establece que, el derecho de propiedad debe cumplir tres características; esto es; la primera, denominada como *universalidad*, sustentada en el hecho que todos los bienes de uso común, no pueden ser propiedad, toda vez que por ser “...tan abundantes, pueden ser consumidos por cualquiera sin necesidad de excluir a los demás”

Este razonamiento se sustenta en una teoría del consumismo, donde refiere que el gasto o consumo de un bien con el tiempo, requiere estar bajo la protección de un particular a través de la propiedad, mientras que, aquellos bienes abundantes e inagotables al cual todos tienen acceso, no se pueden restringir bajo la propiedad, por cuanto forman parte del estado.

Desde el segundo plano, tenemos, “...*la exclusividad, que representa una garantía a favor del titular, ya que solo este tiene la posibilidad de excluir a los demás del consumo y uso del bien determinado*” debido que al restringir y sacar del tráfico jurídico un bien, este se vuelve propio, determinado y detentado únicamente por titular, quien a su vez tendrá la facultad de disposición. Finalmente, se complementaría con, “...*la transferibilidad, basada en el traslado de los derechos que crea la propiedad, esto es, usar, gozar, disponer y reivindicar el bien...*”, a través de distintos mecanismos que ha previsto la norma; esto es, arrendamientos, usufructo, entre otros.

Sin embargo, Varsi (2019) refiere que las características del derecho de propiedad son; la naturaleza de derecho real, la exclusividad, el carácter absoluto, la inviolabilidad, de interés social, el carácter perpetuo, la abstracción y la elástica. La naturaleza de derecho real está dada por su regulación jurídica, y su cronología como derecho de contenido económico, social, histórico, político y jurídico que apareció conjuntamente con el derecho de posesión.

Asimismo, es exclusivo o excluyente en razón a que el conjunto de derechos que contiene la propiedad solo le corresponde al titular del bien, más no a terceras personas, ya que es el titular quien puede disponer sin limitación alguna del bien. La categoría absoluta o también llamada ilimitada, está dada a favor de su titular, ya que como bien se señaló; a este, le corresponden todos los atributos sobre el bien (usar, disfrutar, disponer), su carácter erga

omnes, es decir, oponible frente a terceros y, el “ius persecuendi”, basado en el derecho de perseguir el bien dónde y con quién esté (acción reivindicatoria).

Por su parte, García citado por Varsi (2019) sostiene que el derecho de propiedad es inviolable porque no se puede quebrantar o vulnerar el uso, goce y disposición del bien, con excepción de las medidas previstas en la constitución política, como por ejemplo la expropiación.

Con respecto al interés social o función social del derecho de propiedad, Avendaño (1994, p.119) sostiene que esta función puede graficarse como una *camisa de fuerza* puesta al derecho subjetivo de la propiedad, ya que esta característica se presenta cuando “... *la administración pública interviene o limita el derecho de propiedad para la conservación del valor natural de los bienes (protección de los yacimientos y restos arqueológicos, monumentos), a consecuencia de la contaminación, degradación ambiental...*”.

Este razonamiento tiene sustento en el hecho que, la propiedad no es un derecho en el que solamente trasciende el interés del propietario, “... *como si la única ley que rige la utilización de los bienes fuera en bienestar del propietario...*”. Varsi (2019, p. 76).

La característica basada en la perpetuidad del derecho de propiedad tiene su fundamento en la temporalidad y su extinción, toda vez que la misma no tiene limitación temporal, y peor aún, no se extingue por falta de uso del bien. Ya que como bien refiere Vásquez (2014) citado por Varsi (2019, p. 77), “*la propiedad debe entenderse en dos aspectos; esto es, que la propiedad durará lo que dure el bien (mientras no se destruya) y tampoco se extinguirá con el transcurso del tiempo o por la falta de uso.*”

Finalmente, tenemos dos nuevas características, que según Varsi (2019), son la abstracción y su extensión, donde la primera establece que el poder del titular, (disponer), es muy distinto a las facultades que integran el bien (uso), mientras que la segunda consiste en la expansión y regresión del derecho de propiedad, cuando se entrega el uso del bien (limitándolo) y luego, se produce el cese de la relación jurídica, (recuperando las facultades) sobre el bien.

1.3.2. Derecho de Posesión

1.3.2.1. Definición.

Teniendo en cuenta que los términos jurídicos de propiedad y posesión datan desde el Derecho Romano, donde la palabra *posesión* está compuesta por el término *possidere* (poseer), que proviene de la voz *sedere* (sentarse), en cuyo caso, el poseedor era quien se sentaba sobre la cosa, se instalaba en ella y la ocupaba físicamente, toda vez que esta investidura no requería tener título para su ejercicio, ya que en los tiempos romanos, existía un antiguo concepto de “usus”, sobre la cosa, como bien refiere Gonzales (2016).

Sin embargo, debemos establecer que en la doctrina existen dos teorías contrapuestas, debido a que algunas sugieren que la posesión es la detentación o tenencia que tiene una persona para disponer de una cosa, convirtiéndose esta en una relación jurídica de derecho entre la persona y la cosa, como bien sostiene el autor Savigny.

Por su parte, la teoría del jurista Ihering, refiere que la posesión es una relación de hecho, que se crea entre la persona y la cosa. Según Lama (2011, p. 30), sostiene que la teoría objetiva de la posesión, “...*busca proteger el derecho de propiedad, ya que este autor considera que la posesión es una forma de defensa de la propiedad*”.

De este modo, Ihering agrega que *“para proteger la propiedad, es necesario que la -exterioridad- de la propiedad (posesión) esté garantizada y protegida; siendo las acciones posesorias, los medios defensivos de la propiedad. Avendaño (1990).*

Por ello, como bien refiere el autor Gonzales Barrón al comentar la posesión; nuestro Código Civil de 1984, en el artículo 896°, ha establecido que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, que en otras palabras se interpreta como el poder de hecho y de derecho que se tiene sobre una cosa material, basada en la teoría objetiva de Ihering.

1.3.2.2. Clases de posesión

De conformidad con lo previsto en el Código Civil Peruano de 1984, la posesión se encuentra clasificada en posesión mediata e inmediata regulada en el artículo 905, de buena fe regulada en el artículo 906, de mala fe regulada en los artículos 909 y 910 y posesión precaria en el artículo 911. Tal es así que la Posesión Mediata e Inmediata, según Vásquez (2011), se establece en función a que el *poseedor mediato*, ejerce dicha posesión del bien a través de un acto derivado del *poseedor inmediato*, mientras que este último, es quien tiene actualmente la posesión de la cosa.

Por su parte, cuando se hace mención a la posesión legítima e ilegítima, debemos precisar que según (Acevedo & Alva, 2016, p. 66), la posesión legítima *“...se fundamenta en un derecho o título, que, además, debe ser válido, eficaz y otorgado por el titular del derecho”*.

Este tipo de posesión consiste en el ejercicio concreto del derecho preexistente, mientras que, cuando se hace mención a la posesión ilegítima, Lama (2011), sostiene que el ejercicio de la posesión es legítima cuando se

ejerce con arreglo a las disposiciones del Código Civil, pero citando al autor Borda, indica que la posesión *será ilegítima cuando no se tenga título, por título nulo o por haberla adquirido por un modo insuficiente para adquirir los derechos reales, o cuando se adquiriera del que no tenía derecho a poseer o transmitir la cosa.* (p.94)

Por otro lado, cuando se ha alusión a la posesión ilegítima de buena fe y mala fe, Gonzales (2016) sostiene que esta clase de posesión se encuentra en función a un aspecto valorativo, donde la posesión ilegítima es de buena fe, cuando el poseedor está seguro de su legitimidad, por desconocimiento, ignorancia, error de hecho o de derecho que recae sobre su título, invalidando el mismo. Sin embargo, para Vásquez, (2011), la posesión es de mala fe, cuando el poseedor conoce que su posesión es ilegítima (vicios sobre el título), pero pese a ello, continúa manteniendo la posesión del bien.

Finalmente, tenemos la posesión precaria, que se tratará más adelante, pero que a grandes rasgos podemos establecer que el concepto de posesión precaria se ha expandido tanto que abarca múltiples hipótesis, como las de resolución de contrato, consumación del plazo, invasión, entre otros.

1.3.3. Posesión Precaria

1.3.3.1. Origen y evolución del precario

Según Torres (s/f), sostiene que el ocupante precario proviene del latín “*preces*” que en la época romana significaba “ruego”, y que consistía en una forma de intervenir en la propiedad de otras personas (ajena), donde el titular de la propiedad denominado (*precario dans*), le entregaba a ruego o benevolencia a otra persona, la posesión del bien, denominado como (*precarium*), con la obligación que, en cualquier momento, el titular de la propiedad pueda recuperar la posesión del bien, debido a que la entrega de la posesión a favor del “*precarium*”, no le concedía ningún derecho para oponerse a la devolución.

De este modo, Torres (s/f), sostiene que, en nuestro país, los códigos civiles de 1852 y de 1936, no definieron jurídicamente al ocupante precario, sin embargo, “...el código de procedimientos civiles español de 1911, mostró indicios de su concepción, por cuando reguló la acción de desahucio, entendida hoy como desalojo...”, siendo influencia del código civil peruano de 1984, con el que se introdujo la definición que hoy en día tenemos como precario y su clasificación.

Bajo este contexto, podemos afirmar que la jurisprudencia contradictoria y polémica en materia doctrinaria sobre la ocupación precaria, se debe a su imprecisión normativa, indefinición terminológica e inexistente tipificación positiva en la norma jurídica, tal como refiere Palacios (2008) citado por Castillo (2015, p.53).

Sobre el particular, tenemos que incluso el Código Civil de 1984, ha previsto en el artículo 911º dos supuestos de posesión precaria; esto es, ocupación precaria por falta o ausencia de título y posesión precaria por fenecimiento del título. El primero, por ausencia de título, se basa en el hecho que, quien entró en posesión de un bien, la ejerce de forma clandestina, por cuanto no tiene un título que ampare a poseer; mientras que el segundo supuesto, se da por título fenecido, como consecuencia de una disposición legal (cumplimiento de plazo, condición resolutoria) u otra modalidad de resolución contractual que dé por extinto los efectos del acto jurídico mediante el cual se le otorgó el derecho a la posesión del bien.

Doctrinariamente podemos afirmar que existen dos clases de posesión precaria; es decir, una posesión precaria originaria o sui generis y, una posesión precaria derivada de una relación de mediación posesoria, tal como lo señala el autor Pasco (2017).

1.3.3.2. Título Posesorio.

Cuando la norma hace alusión a la inexistencia de un título o el que se tenía ha fenecido, no se refiere necesariamente a un documento o soporte papel, que acredite un derecho de propiedad, como un título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que de origen al derecho de poseer un bien; esto es, usar o disfrutar, tal como lo estableció el IV Pleno Casatorio Civil.

Según Arias (1984), citado por Acevedo & Alva (2016, p.188), establecen que el título, no es otra cosa más que el acto jurídico mediante el cual, se logra transmitir el derecho de posesión a un bien determinado, “... *debido a que este título es causa generadora de derecho, por cuanto pone en manifiesto la voluntad de quien ostenta la titularidad del bien*”.

1.3.3.3. Posesión Precaria “Sui generis” (ausencia de título).

Cuando hacemos referencia a la posesión precaria, el autor Segura, citado por Hinostroza (2012, citado en Calderón 2018), sostiene que, la condición de poseedor precario, no es más que una situación posesoria fáctica o, de hecho, donde no existe ni se mantiene vínculo jurídico alguno con el propietario o poseedor real.

Por su parte, Gonzales (2016) sostiene que, el precario es aquella persona, que recibió la posesión temporal de un bien, con el objetivo y obligación de restituir o devolver, mediante una relación social; concepto que se condice con la finalidad que se buscaba en el derecho romano, donde el bien era entregado en benevolencia por el titular a favor del *precarium*.

Del mismo modo, Torres (s/f) manifiesta que el precario originario o sui generis es aquel sujeto “*que no tiene vínculo jurídico alguno con el titular del derecho real*” respecto al bien en el cual, el precario ingresa en posesión, ya que el precario es la persona que posee un bien que no se encuentra bajo la

esfera de protección del titular, por cuanto este último, deja su bien en un estado de abandono u olvido, creándose la figura de la *posesión precaria originaria*.

Tal categoría de poseedor precario originario, se genera cuando el titular requiere la entrega de la posesión, y el precario muestra su rechazo o negativa a hacer entrega efectiva del bien, siendo el titular quien alega que tal poseedor no tiene un título que sustente el derecho a usar y disfrutar del bien inmueble.

Según Avendaño (1986), refiere que la posesión ilegítima es una posesión precaria, que incluso no debería estar regulada en el código civil, debido a que la misma adolece de justificación legal, ya que toda posesión precaria es siempre una posesión ilegítima o contraria a derecho. Del mismo modo, la aseveración hecha por Avendaño (1986), tiene el respaldo del autor Lama (2011, p.55) al sostener que “...*la posesión precaria es el ejercicio de una posesión contraria a derecho, que debe ser entendida como una posesión ilegítima de mala fe...*”.

Sin embargo, adoptamos la posición de Mejorada, al sostener que sólo es posible hablar de ocupante precario en el desalojo, y que la posesión precaria es una categoría de la posesión ilegítima, más no, un supuesto de la posesión ilegítima de mala fe.

1.3.3.4. Posesión Precaria Derivada (Título fenecido).

Sobre el particular, debemos precisar que su definición y regulación no ha sido prevista taxativamente en nuestro Código Civil de 1984, ya que tal figura jurídica se encuentra reconocida bajo el término de “*fenecimiento del título*”, siendo la doctrina, la única fuente de información respecto a este segundo supuesto o categoría de la ocupación precaria.

Tal es así, que cuando el autor Torres (s/f), reflexiona sobre la posesión precaria, señala que la misma se da en dos formas; la primera basada en una *posesión precaria originaria*, refiriéndose al supuesto donde el poseedor nunca tuvo título que acredite su derecho de uso y disfrute del bien, mientras que la segunda se basaba en la *posesión precaria derivada o sobreviniente por fenecimiento del título o acto jurídico*.

El citado autor refiere que esta se genera por fenecimiento del título, lo que nos conlleva a afirmar que evidentemente la calidad y derecho de poseedor se pierde o degenera, toda vez que esta nace en función a un acto jurídico que pierde su eficacia por declaración judicial, disposición legal, vencimiento de contrato y, otras circunstancias como el reciente requerimiento de entrega del bien por conducto notarial, establecido en el IV Pleno Casatorio Civil.

En este contexto, podemos no solo basta señalar que tal supuesto, constituye una ocupación precaria derivada, sino que también resulta necesario, acreditar la existencia del título con el que contaba el poseedor antes de convertirse en precario y, además, la situación hecho, causal, condición o circunstancia que da por extinguida la relación de mediación posesoria.

Por ello, uno de los casos más típicos de ocupante precario derivado se presenta en el contrato de arrendamiento, donde el título posesorio fenece por conclusión o invalidez del contrato de arrendamiento (duración o vencimiento), dejando una salvedad en aquellos casos de duración determinada, donde a su vencimiento y no requerimiento de entrega del bien, el poseedor continúa manteniendo su derecho con las mismas estipulaciones originarias por prórroga tácita del contrato, de conformidad al artículo 1700° del Código Civil Peruano, toda vez que según la Corte Suprema, el

requerimiento de entrega del bien convierte al arrendatario en un ocupante precario derivado de una relación jurídica.

Por otro lado, una circunstancia imprescindible que se debe tener en cuenta en los casos de resolución extrajudicial de contrato (modalidad de ocupación precaria derivada), es que tal ocupación precaria derivada no se constituirá como tal, cuando esta resolución extrajudicial no se ejerció cumpliendo todas las disposiciones legales que obligatoriamente determinen la validez y cumplimiento de las formalidades previstas en el artículo 1429 y 1430 de del Código Civil, por cuanto, el juez tiene la obligación de velar por el cumplimiento valido de tales disposiciones, como bien se señaló en los precedentes del IV Pleno Casatorio.

1.3.4. El proceso de desalojo

1.3.4.1. Definición.

En este contexto, Hinostroza (2002, citado en Soto, 2019, p. 20), señala que el proceso de desalojo o, también llamado de desahucio en países como España; es aquel proceso “...*promovido por aquella persona titular de un bien, arrendador, comodante, administrador, etc., en contra de aquella persona que se encuentra ocupando un bien sin tener derecho a poseer, con la finalidad de restituir la posesión del bien a favor del accionante*”.

De este modo, la persona que mantiene la posesión de un bien, lo hace de forma indebida, donde además debemos precisar, que la naturaleza del desalojo “*no discute el derecho de propiedad sino el derecho que se tiene para usar, gozar y mantener la posesión del bien*” Hinostroza (2002, citado en Soto 2019, p.20).

La doctrina siempre ha establecido que el desalojo, es un procedimiento especial de restitución del bien, que no protege la propiedad, sino el derecho a la posesión, que en concordancia con Palacios (2008) citado por Castillo (2015, p.74), la acción de desalojo no protege la propiedad, sino la restitución de la posesión, que no solo le corresponde al propietario, sino a todo aquel que tenga legitimidad o considere tener derecho a la restitución de un bien determinado. Además, debemos considerar también la naturaleza célere y breve que tiene este proceso, motivo por el cual, el legislador ha previsto que este proceso se desarrolle en la vía procesal sumarísima, pero que tal naturaleza breve o célere, hoy en día no se ve reflejada en la demora del proceso de desalojo.

Por su parte, Hinostroza (2012, citado en Calderón 2018, p. 88), sostiene que “... *la acción de desalojo o también llamado, procedimiento de desahucio, es de naturaleza breve y sumaria...*” que se interpone, comúnmente por el arrendador o propietario, contra el arrendatario, o inquilino, a fin de restituir el derecho de posesión que comprende, el uso, goce y disfrute de la cosa, pero que sin embargo se ve frustrado por la demora que genera este proceso, ya que el mismo puede terminar en casación ante la Corte Suprema, vulnerando así el principio de celeridad y economía procesal.

1.3.4.2. Naturaleza real o personal del desalojo.

Según refiere el autor Torres (s/f), la acción de desalojo en algunos casos es de naturaleza real y en otros, es una acción de naturaleza personal, por cuanto, nos referimos al carácter real por proteger los derechos inherentes al ejercicio de la posesión, esto es, el uso, goce y disfrute de la cosa, mientras por otro lado tenemos, el carácter de derecho personal, debido a que el desalojo también protege el cumplimiento de las obligaciones, como de dar, hacer o no hacer.

En este sentido, cuando Torres (s/f) se refiere al carácter personal del desalojo, sostiene que, a diferencia del carácter real del desalojo, el titular de la acción personal, solamente puede exigir el cumplimiento de la obligación a su acreedor, señalando aquellos casos de compraventa, alquiler, comodato y otros.

1.3.4.3. Legitimidad.

De conformidad con lo previsto en el artículo 586 del CPC, podemos establecer que, quienes tienen legitimidad para interponer una demanda de desalojo pueden ser propietarios, arrendatarios, administradores y todo aquel que considere tener derecho a la restitución del bien, para lo cual deberá acreditarlo con un título que lo señale como tal.

Sin embargo, Torres (s/f), agrega que cuando se está ante un ocupante precario, debemos acreditar nuestro derecho con un título ante el precario originario, pero en el caso de los ocupantes precarios por fenecimiento de título, debemos acreditar no solo tener un título, sino que además indicar el hecho extintivo del título, ya que estamos ante un ocupante precario derivado, cuando el título que el ocupante ha tenido, ha fenecido.

1.3.5. Desnaturalización de la vía procedimental de cognición sumarísima y la vulneración al Principio de celeridad y economía procesal

Teniendo en cuenta que el proceso consiste en el conjunto o secuencia de actos procedimentales, tendientes a la declaración de un derecho, por quien alega tenerlo; el proceso de desalojo, no es ajeno a tal fundamento, por cuanto, busca la restitución de un bien en función al título que se alega tener sobre él, para lo cual, el legislador ha previsto cuales son los actos procesales que se deben realizar para la obtención de una resolución judicial; esto es, la

vía procedimental, siendo el desalojo, un proceso de naturaleza breve o célere de cognición sumarísima.

Por ello, cuando nos referimos a un proceso de carácter sumarísimo, nos referimos al conjunto de fases, actos o etapas que tienen carácter de urgencia o necesidad de una tutela jurisdiccional efectiva, motivo por el cual, el legislador ha previsto y concedido a estos procesos una tramitación breve y rápida, basada en la reducción de plazos, concentración de etapas procesales en una sola audiencia y, la improcedencia de la reconvenición, a diferencia de los procesos abreviados y de conocimientos, cuya vía procedimental es más amplia.

Sin embargo, debemos agregar que, en la realidad, la naturaleza del proceso sumarísimo, se desnaturaliza cuando se interponen las demandas de desalojo, por muchas variantes; entre ellas, la cuestión y confrontación de los títulos, la duración del proceso de desalojo, la carga procesal, la interposición de medios impugnatorios que generan la dilación procesal y la restricción de la competencia de los juzgados de paz letrado a través del Pleno Jurisdiccional Nacional del año 2017.

Cuando nos referimos a la cuestión y confrontación de los títulos, debemos precisar que antes de la emisión del IV Pleno Casatorio Civil, cuando el demandado se oponía al proceso desalojo valiéndose de artimañas como mostrar un título posesorio falso; este no podía ser cuestionado en el proceso sumarísimo por cuanto el demandado alegaba que el control de validez del título no se podía cuestionar en el proceso sumarísimo debido a que su naturaleza no admitía discutir sobre los requisitos de validez del acto jurídico.

Actualmente, ya es posible cuestionar la validez del título en el proceso sumarísimo, cuando esta adolece de nulidad manifiesta de conformidad con el artículo 220 del Código Civil, ampliando la controversia, que debería

corresponder a un proceso más lato o amplio como es el de conocimientos, ya que el proceso sumarísimo no permite el cuestionamiento de todos los aspectos de una relación jurídica, como bien refiere el autor Diez Picazo, citado en el IX Pleno Casatorio Civil.

Del mismo modo, cuando nos referimos a la duración del proceso de desalojo, evidentemente, la realidad nos muestra que *“...hoy en día, el accionante- propietario- arrendador, no puede recuperar la posesión del bien hasta dentro de 2 a 4 años de interpuesta su demanda ante un juez de paz y, peor aún, ante juzgado especializado”*, debido a que este proceso se haría aún más complejo, por cuanto sería susceptible de Casación ante la Corte Suprema, siendo esto, un factor contrario a la celeridad y economía procesal a favor del recurrente o impugnante, que busca la pronta recuperación de su bien, vulnerando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva. Pozo (2014, p.38).

Asimismo, la carga procesal que afronta el poder judicial también es uno de los factores que desnaturaliza el proceso sumarísimo de desalojo, debido a que el poder judicial afronta un promedio de tres millones de procesos, donde los juzgados civiles tienen más carga procesal que los juzgados de paz letrado. Los problemas o dificultades antes descritas se agrava aún más con la decisión adoptada en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2017, al establecer que las demandas de desalojo por ocupación precaria, eran competencia exclusiva de los jueces civiles, restringiendo la competencia de los juzgados de paz letrado, que tienen menor carga procesal y ante quien, el litigio podría concluir en grado de apelación, de conformidad con el inciso 5 del artículo 49 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

1.3.6. El desalojo no protege el derecho de propiedad.

Como bien sabemos, la propiedad es una atribución jurídica que la norma ha proporcionado en favor del titular de un bien, siendo constituida por el derecho a usar, disfrutar, reivindicar y disponer del bien; mientras que la posesión, sólo comprende el uso y disfrute de la cosa, por lo que, la naturaleza del desalojo se centra a proteger este último derecho real; la posesión.

Cuando nos referimos al desalojo, se hace alusión a una vía célere y breve que busca una protección rápida en favor de una persona que tiene derecho a la pronta recuperación de la posesión del bien materia de litis, y cuando nos referimos a la propiedad, nos referimos a una vía igualmente satisfactoria que es la reivindicación, toda vez que en la vía de conocimientos, se podrían debatir títulos que acrediten el derecho a disponer sobre el bien materia de litis, mientras que, en la vía del proceso de desalojo, sería imposible.

Si bien es cierto, ahora el juez competente, en el proceso de desalojo puede analizar los títulos y declarar la nulidad manifiesta del título que tiene el demandante o demandado, de conformidad con lo expresado en el IV Pleno Casatorio Civil; debemos precisar que tal situación solo es posible en la vía de proceso sumarísimo, por cuanto hay una concentración de las etapas procesales debido a la urgencia del derecho que se reclama. Esto no quiere decir que en esta vía se va a cuestionar títulos que acrediten propiedad, sino títulos o cualquier documento que acredite o justifique el derecho a poseer el bien.

Debemos agregar que, la propiedad, es un derecho por excelencia y, que como tal, se debe dilucidar a través de un proceso más amplio, sin limitación probatoria y, que produzca la calidad cosa juzgada entre las partes -acción reivindicatoria o mejor derecho a la propiedad-, mientras que, cuando

nos referimos al derecho de posesión “... *este se protege a través de un medio simplificado, de carácter provisional, con concentración de etapas procesales y, que se dilucida en un proceso sumarísimo, que no genera la calidad de cosa juzgada*”. (Gonzales, 2013, p.25).

Sin embargo, Gonzales (2013) manifiesta que la jurisprudencia, incluso ha entendido que, el desalojo puede proteger la propiedad, en aquellos casos donde el demandante o propietario, demanda por desalojo al poseedor sin título (ocupante precario originario), debido a que el desalojo busca proteger el derecho de propiedad del accionante, lo cual es incorrecto, ya que, en este proceso se discutirá en la vía de proceso sumarísimo, debido a que “... *el desalojo representa una acción posesoria de carácter urgente, que resulta incompatible con la acción reivindicatoria o mejor derecho de propiedad*.” (p.25).

1.3.7. Competencia en los procesos de desalojo

Según Priori (2004), la competencia es “... *aquella aptitud o conjunto de atribuciones que tiene un juez para aplicar válidamente las normas legales en los casos puestos a su conocimiento o despacho (función jurisdiccional)*”, para lo cual se deben cumplir ciertos criterios, como el territorio, materia, función, cuantía o el turno. (p.39).

Cuando nos referimos a la cuantía, debemos establecer que esta hace referencia a un monto pecuniario, valor económico del conflicto o, monto de la pretensión, en mérito a que Carnelutti (1959, citado en Soto 2019, p.68) sostenía que, en el proceso judicial “...*existe una relación directa entre la importancia económica del conflicto y el esfuerzo necesario para obtener una resolución judicial favorable*”, por lo que, tal importancia económica incluso influye en la naturaleza del proceso o los actos procesales.

Incluso, en la estructura misma de los órganos jurisdiccionales, como en el caso del desalojo previsto en el artículo 547 del Código Procesal Civil Peruano, donde se establece que la renta mensual superior a cincuenta URP o cuando esta no exista, será competencia del especializado; y en contrario sensu; cuando la renta sea menor a las cincuenta URP, serán los Jueces de Paz Letrado quienes tendrán competencia.

Sin embargo, debemos afirmar que en la práctica, la cuantía no se viene aplicando con eficacia, por cuanto, los jueces vienen conociendo los procesos de desalojo de acuerdo a la competencia material; esto es, que los jueces especializados civiles, conocen los procesos de desalojos por ocupante precario, mientras que los jueces de paz letrado, de todas las otras clases de desalojo como; vencimiento de contrato, falta de pago, por cláusula de allanamiento futuro, entre otros., dejando la salvedad en las demandas de vencimiento de contrato o resolución de contrato que, tras el requerimiento de entrega notarial, pasa a ser competencia del juez civil

Tal razonamiento se condice con lo establecido por Soto (2019, p.70), quien refiere que *“la judicatura nacional no aplica en forma idéntica aquel criterio...”*, toda vez que han ido distorsionando las pretensiones, convirtiéndolas en procesos de desalojo por ocupante precario, desconociendo el derecho positivo de la legislación peruana y adoptando un criterio de competencia material, y no de competencia por cuantía, tal como se estableció en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2017, en el que se generó un grave conflicto sobre la competencia en los procesos de desalojo.

En este pleno jurisdiccional se adoptó el argumento basado en que las demandas de desalojo por vencimiento de contrato, ya no deberían ser invocadas como tal ante un juez de paz letrado, sino, como una demanda de desalojo por posesión precaria ante un juez especializado civil,

desnaturalizando la vía célere o sumarísima de los procesos de desalojo en los que antecede una relación de mediación posesoria, debido a que el proceso podría ir en Casación hasta la Corte Suprema, por considerar que el requerimiento de entrega del bien (por conducto notarial) convierte en precario al arrendatario, ya que, al convertirlo en precario ya no existe renta o cuantía, siendo competente el juez civil.

Por lo que resulta pertinente manifestar que tal razonamiento es errado, ya que afirmar que todas las demandas de desalojo por ocupante precario son competencia de los jueces especializados deviene en incorrecto, por cuanto el código civil sólo establece una única forma de competencia, que se encuentra ligada al monto o cuantía de la pretensión, más no al carácter material, que se comentará y ahondará más adelante.

1.3.7.1. Desalojo en el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Viviendas (Decreto Legislativo N° 1177).

Esta modalidad de desalojo surge en función a una norma especial; esto es, el Decreto Legislativo N° 1177, con el que se regula al Desalojo como Proceso Único de Ejecución en aquellos casos de arrendamiento para uso exclusivo de vivienda, donde la demanda se tramita ante el Juez de Paz Letrado o ante quien haga sus veces, dentro de la jurisdicción del bien inmueble arrendado.

Este proceso, tiene causales que solo están en función a un contrato de arrendamiento; esto es, por terminación o conclusión del contrato (por vencimiento, resolución de mutuo acuerdo), incumplimiento de pago de la renta (02 meses consecutivos) o de conceptos complementarios (previstos en la norma por 06 meses consecutivos) y, por el uso diferente de la casa habitación de conformidad con el artículo 14.2 del Decreto Legislativo N° 1177.

En este sentido, la competencia atribuida a los jueces de paz letrado, tiene una característica especial, debido a que la competencia no se encuentra supeditada a la cuantía o monto de la renta pactada, que en palabras de Pozo (2015) “*representa un criterio de utilidad*”, que se condice con su vía procedimental; esto es, el proceso único de ejecución.

Para tramitar el desalojo como proceso único de ejecución, la mencionada ley especial ha previsto ciertas formalidades que le dan al título, un mérito ejecutivo, toda vez que “... *este proceso se pretendía subsanar las causas que vuelven engorroso el proceso de desalojo, garantizando así una tutela judicial efectiva*”. Bastidas (2016, p. 75).

Bajo este contexto, lo que el legislador ha pretendido es evitar una suerte de peligro en la demora, por cuanto, otorga a una modalidad de desalojo la categoría de título ejecutivo con la finalidad de fraccionar etapas procesales y que sólo comprendan notificación, la contestación, restricción probatoria y el lanzamiento.

1.3.7.2. Competencia en el Proceso de Desalojo “Express”.

Cuando hacemos mención al desalojo “*express*”, resulta necesario señalar que este modelo, se introdujo a través de la ley 30201, con la que se procede a modificar el artículo 594 del Código Procesal Civil, e incorporar la denominada “*cláusula de allanamiento futuro*”, basado en el *derecho a la autonomía privada* y, con la que se pretendía desalojar en el menor tiempo posible al ocupante que no entregaba la posesión del bien, como consecuencia de un contrato de arrendamiento.

En este sentido, el desalojo *express*, resulta especial, en la medida que no se encuentra sujeto al procedimiento previsto en el desalojo ordinario, toda vez que este se sujetó a nuevos plazos o simplificación de actos procesales

(Demanda, notificación y contestación que acredite la vigencia o cancelación del contrato, el vencido el plazo y el lanzamiento), a fin de ordenar un lanzamiento en aproximadamente quince días hábiles.

Por ello, las causales por las cuales procede el desalojo *express* o de cláusula de allanamiento futuro, se sustentan exclusivamente en el contrato de arrendamiento; esto es, por vencimiento de contrato y por falta de pago; casos en los cuales, al requerir la entrega del bien por conducto notarial, devendrán en una situación jurídica de ocupación precaria derivada por fenecimiento del título (subsiste una relación de mediación posesoria), generando una incertidumbre jurídica, debido a que algunos sostendrían que la demanda debería por desalojo *express* en mérito a la cláusula de allanamiento futuro y, otros por ocupación precaria, con arreglo al Cuarto Pleno Casatorio Civil.

Sin embargo, Pozo (2015), al referirse al desalojo “*express*”, señala que cuando el arrendador celebre un contrato de alquiler que no cuenta con cláusula de allanamiento futuro del arrendatario, el proceso deberá seguir las causas del desalojo por ocupante precario (siempre que se presente el supuesto del artículo 1704), mientras que, cuando el arrendador celebre un contrato de arrendamiento con cláusulas de allanamiento futuro del arrendatario y con firmas legalizadas por notario o juez de paz, se podrá hacer uso del procedimiento de desalojo *express*.

1.3.7.3. Competencia del desalojo con intervención notarial (Ley N° 30933).

Entre los más novedosos mecanismos previstos por el legislador para interponer las acciones de desalojo tenemos la Ley N° 30933, denominada Ley del desalojo de competencia notarial, mediante la cual, se incorpora un procedimiento especial de desalojo que se llevará ante un Notario y, que solo aplicaría en los contratos de arrendamiento.

Por ello, la norma ha previsto que, para la tramitación del proceso de desalojo ante un Notario, se debe cumplir cierta formalidad, entre ellas, que el arrendamiento esté contenido en una *“Escritura Pública o el Formulario Único de Arrendamiento destinado a Vivienda”*, propio del Decreto Legislativo N° 1177, la individualización del bien y la incorporación de una cláusula de *“allanamiento anticipado”* por resolución de contrato o falta de pago.

En este sentido, la intervención del notario tiene su fundamento en la creación o producción de un documento que genere al poseedor que se resiste a entregar el bien, las obligación de devolver por el cumplimiento de plazo, resolución o falta de pago, con la finalidad de crear certeza en el juzgador, sin embargo, este es talón de Aquiles que el legislador no imaginaba, debido a que el Juez de Paz será quien verifique el cumplimiento de los requisitos previstos en la norma o quien formule un cuestionamiento al procedimiento hecho por el Notario Público.

La situación se agrava aún más cuando, se presentan las causales de desalojo previstas en el artículo 7 de la Ley, entre ellas, la causal de vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, debido a que el Notario deberá requerir la entrega del bien por el conducto notarial, convirtiéndose este en un caso de fenecimiento del título (posesión precaria derivada). De tal forma que, según Pasco (2019), este sería un caso de ocupación precaria, de conformidad con el artículo 1704 del Código Civil y el numeral 5.2 del IV Pleno Casatorio Civil, *donde la causal de desalojo notarial no será el vencimiento del plazo, sino más bien, por fenecimiento de contrato (resolución) tras el envío de la carta notarial.*

Finalmente, otra de las deficiencias que esta norma presenta, se encuentra en función a la formulación de oposición por parte del arrendatario, donde el Notario deberá *“constatar la configuración de la causal alegada”*,

para que al determinar si continúa con el trámite o remite el proceso al juez de paz letrado, *lo que evidentemente deviene en una forma de resolver el conflicto, que está totalmente prohibido en el proceso notarial*, como bien señala Pasco (2019), que en concordancia con Avendaño (2019), sostienen que la Ley N° 30933 es inconstitucional por vulnerar el inciso 1 del artículo 139° de la Constitución por atribuir jurisdicción a los Notarios Públicos

1.3.7.4. Competencia en el desalojo por ocupante precario.

Habiendo establecido los alcances y lineamientos de lo que consiste la ocupación precaria, tenemos que, por regla general, nuestro código procesal civil, ha establecido que la competencia en el proceso de desalojo se fijará en razón a la cuantía, por lo que citando a Hernández (2017), podemos afirmar que en aquellos casos de conclusión, resolución de contrato de arrendamiento u otro acto jurídico similar, se interpondrán demandas de desalojo basadas en la cuantía, donde las mayores a 50 URP serán competencia del juez especializado, y las menores a ese monto, del juez de paz letrado.

Sin embargo, el problema surge cuando, se reconoce la *categoría jurídica de ocupación precaria*, donde incluso, las dos formas de precariedad se han hecho notar en los últimos tiempos, toda vez que, ante un precario originario, la demanda de desalojo se interpondrá ante el juez civil o especializado, mientras que ante una persona que se le ha considerado ocupante precario derivado de una relación jurídica anterior a la situación de hecho, se le desea emplazar en función a la cuantía, como en el caso de los desalojos por vencimiento de contrato, y cualquier otro, donde *“el curso de la carta notarial requiriendo la entrega del bien”* convierta al poseedor como ocupante precario derivado, por el fenecimiento del título con quien se mantuvo un vínculo jurídico.

Por ello, en los casos de ocupación precaria, los jueces han considerado aplicar la materia, partiendo del argumento que los procesos por ocupación precaria son propios del juez civil en mérito al artículo 5 del Código Procesal Civil, restringiendo la competencia de los jueces de paz letrado para conocer procesos de desalojo por ocupación precaria, que sería contrario a derecho, por cuanto, un Pleno Jurisdiccional no puede restringir competencias, ya que sus acuerdos no constituyen ley, de conformidad al artículo 6 del Código Procesal Civil, cuando señala que la única forma de establecer la competencia, es por ley.

Finalmente, debemos precisar que la reciente jurisprudencia ha establecido algunos requisitos esenciales que no resultan ser novedosos, por cuanto, solo basta recurrir a la lógica para sostener que obligatoriamente se tiene que acreditar en la demanda que el demandante pruebe su derecho a poseer el bien requerido y, que el demandado se encuentre obligado a restituir el bien, por mantener una precaria originaria o, por haberse convertido en ocupante precario derivado por fenecimiento del título.

1.3.8. Juez de paz letrado o Juez especializado en la competencia por ocupación precaria derivada.

Como bien señalamos, el legislador ha previsto diversos mecanismos procesales para interponer las acciones de desalojo, con la finalidad de contrarrestar la problemática derivada de la no pronta recuperación del bien.

Sin embargo, los mecanismos empleados por el legislador, no han tenido éxito y han devenido en ineficaces, como el desalojo ordinario, el desalojo exprés, por competencia notarial o único de ejecución. De tal forma que, en intento de uniformizar diversos criterios normativos, se llevó a cabo el tan criticado, Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2017, en el que se abordó como tema principal, la competencia de los jueces en el

proceso de desalojo por ocupación precaria, en especial, la derivada de una relación contrato.

Bajo este contexto, Pasco (2019), refiere que la propuesta de solución hecha por este pleno, ha resultado torpe y caótica en el intento por uniformizar criterios de competencia. En este sentido, el autor Bastidas (2016, p.70) refiere que el proceso de desalojo ordinario, *“...regulado como proceso sumarísimo que, en teoría resulta ser sumamente expeditivo, no responde a una protección efectiva de quien tiene derecho a la restitución del bien...”*.

En similar escenario se encuentra el desalojo exprés, donde la cláusula de allanamiento a futuro, no ha sido suficiente para confrontar el problema; como tampoco lo ha sido el nuevo régimen especial de desalojo regulado por Decreto Legislativo N° 1177 y el proceso por competencia notarial Ley N° 30933, debido a que tienen deficiencia normativa, ambigüedades, exceso de formalidades, entre otros.

Por ello, cuando se llevó a cabo el IV Pleno Casatorio Civil, los magistrados establecieron diversas pautas de aplicación normativa que regulaba algunos casos concretos que devenían en desalojos por ocupación precaria; como el desalojo por vencimiento de contrato. Sin embargo, el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil celebrado en la ciudad de Chiclayo, en el año 2017, planteó que los jueces de paz letrado estarían impedidos de conocer los procesos de desalojo por ocupación precaria y que el arrendador o titular del bien, estaría obligado a interponer demanda de desalojo por ocupación precaria y no por vencimiento de contrato.

Según Pasco (2017), refiere que tal razonamiento es erróneo, por cuanto el código procesal civil no ha establecido que en los casos de desalojo se aplique una competencia por la materia o calidad jurídica del demandado; esto es, que por la calidad de ocupante precario tenga que emplazarlo ante

un juez civil. Asimismo, podemos afirmar que la única competencia regulada en el código procesal civil para el desalojo se encuentra en función al monto de la pretensión o cuantía, y que en la mayoría de casos se inaplica en razón a la materia.

En los casos de desalojo donde les antecede un acto jurídico, el titular del bien o en su defecto, a quien le se entrega la posesión, debe manifestar su voluntad de dar por concluido el contrato, ya que, de no ser, al titular tendrá que requerir la entrega del bien inmueble por conducto notarial, constituyendo este en un instrumento que da por fenecido el vínculo jurídico, deviniendo la posesión en precaria derivada del acto jurídico celebrado.

Tal es el caso del contrato de arrendamiento, donde al vencimiento de contrato se deberá manifestar la voluntad de su conclusión, ya que, de no ser así, se entenderá por prorrogado el contrato bajo las mismas condiciones, o en caso contrario, se tendría que requerir el bien por conducto notarial, deviniendo la posesión en precaria por fenecimiento del título.

Sin embargo, la discusión se plantea en el supuesto que, al convertir a nuestro arrendatario en ocupante precario tras la restitución del bien, no nos debe imposibilitar interponer una demanda de desalojo por posesión precaria ante el juez de paz letrado, en mérito a que *“... existió una renta con anterioridad y, que esta debería ser la cuantía con la que se deba determinar la competencia”* De este modo, para el citado autor, no habría inconveniente alguno para interponer una demanda de desalojo por ocupación precaria ante un juez de paz letrado, debido a que lo determinante sería el monto de la renta. (Pasco, 2017, p.21).

1.3.9. Jurisprudencia, Precedentes vinculantes y Plenos Jurisdiccionales

1.3.9.1. Sentencias Internacionales.

La sentencia que hemos considerado hacer mención en la legislación comparada fue emitida por el Tribunal Supremo de Madrid- España, que a través de la Sentencia de Casación N° 123/ 2015 emitida el 27 de febrero del año 2015, resolvió un juicio de desahucio por falta de pago de un arrendamiento de industria en la vía de un procedimiento verbal, que con arreglo a la Ley de Enjuiciamiento Civil y Leyes especiales de predios rústicos y urbanos, no era posible admitir tal demanda en esa vía, quedando solo la vía ordinaria, como expedita para resolver la controversia.

Como es de verse, la Sentencia del Tribunal Supremo resolvió un proceso de desahucio por arrendamiento industrial, pese a que no correspondía dentro de la vía procedimental verbal, sino, en la vía ordinaria, teniendo como fundamento la Sentencia 171/2012, en la que se estableció que el mantenimiento de un juicio elegido no invalida la conducción procesal de la pretensión deducida por el actor, cuando cumpla los siguientes presupuestos; esto es, que el procedimiento elegido, aunque no sea exactamente el adecuado, tiene que cumplir su finalidad; que la flexibilidad debe favorecer interpretaciones en pro de la economía procesal y, finalmente, que el procedimiento contenga necesariamente todas las garantías procesales que no generen indefensión, que tendría que ser demostrada o probada por quien lo alega.

1.3.9.2. Sentencias Nacionales.

Sobre el particular, debemos señalar que los magistrados han reconocido que cuando nos referimos a la falta de título o fenecimiento del mismo, no necesariamente debe entenderse a un título de propiedad, sino, a cualquier acto jurídico o circunstancia que acredite el derecho a poseer, conforme se ha establecido en el Recurso de Casación N° 3356- 2015- Cusco y N° 370-2014-Lima.

Asimismo, debemos señalar que ahora es posible discutir la nulidad de los títulos presentados por el demandado, como bien lo refiere el Recurso de Casación N° 4849-2013- Lima., y del mismo modo el título del demandante, planteado en el Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de Huánuco del año 2017; con lo cual, no solo bastará señala el supuesto de nulidad manifiesta, sino declararlo así en la parte resolutive.

De otro lado, debemos señalar que la clasificación doctrinaria de la ocupación precaria ha sido reconocida mediante el Recurso de Casación N° 2195- 2011-Ucayali, a partir de la cual se estableció que la ocupación precaria originaria estaba configurada cuanto se ingresa en la posesión de un bien de forma gratuita y arbitraria, pero que en cualquier momento se puede requerir la restitución del bien; mientras que estaremos ante el supuesto de ocupación precaria derivada o por fenecimiento del título cuando, la posesión precaria es sobreviniente, en mérito a que el requerimiento de entrega de un bien se sustenta en un contrato o acto jurídico que acreditaba el derecho a poseer el bien. Sin embargo, agrega que tal fenecimiento debe ser declarado judicialmente por sentencia firme.

El IV Pleno Casatorio aseveró esta idea en el sentido que, en sus precedentes vinculantes introdujo una nueva forma de ocupación precaria

derivada; esto es, en los casos de vencimiento de contrato, que devendría en calidad de precario por el requerimiento de entrega del bien.

Finalmente debemos precisar que hoy en día, la forma más característica de demandar por desalojo es atribuyendo la calidad de ocupante precario, como en los casos de compra venta, de resolución de contrato, de falta de pago, de vencimiento de contrato y otros, debido a que el requerimiento de entrega del bien por conducto notarial e incluso la invitación a conciliar, hará que la posesión se convierta en precaria, como se detalla a continuación:

Recurso de Casación N° 2859- 2002- Arequipa; donde se estableció que en el caso del vendedor que no entrega el bien a quien lo compró, devendrá en precario, por cuanto carece de título válido para poseer.

Recurso de Casación N° 4980- 2015-Lima Sur y N° 1725- 2016- Lima Este – Ñol Solano, donde se estableció que para resolver un contrato y convertir en precario a la otra parte, se debe dar fiel cumplimiento a las formalidades de ley, como las dispuestas en el artículo 1429 y 1430 del Código Civil Peruano.

Recurso de Casación N° 4628-2013- Arequipa y N° 4489- 2017- Ica; donde la Corte Suprema establece también un supuesto de precariedad contradictorio; esto es, que la invitación a conciliar también convertirá al inquilino o poseedor en un ocupante precario, afirmando entonces, que hoy en día la calidad de precario es una de las alternativas más usadas para emplazar al poseedor ilegítimo, inaplicando así la competencia por cuantía.

Incluso, los magistrados intentan convertir el desalojo como un proceso de mayor complejidad debido que, mediante Recurso de Casación N° 2156- 2014- Arequipa, se estableció que las demandas de desalojo proceden

contra toda clase de poseedor ilegítimo; esto es, contra aquel que nunca tuvo título (poseedor precario), contra aquel que tenga título nulo, resuelto, fenecido (precario derivado) o contra aquel que adquiere de quien no tenía derecho a poseer o teniendo derecho se encontraba impedido de hacerlo (título ineficaz), convirtiendo al desalojo como una nueva forma de acción reivindicatoria.

Finalmente, hacemos mención del expediente N°01899-2019-0-1706-JP-CI-02-Lambayeque, en la que el Juez de Paz Letrado, luego de calificar la demanda presentada ante su despacho, se declara incompetente en razón a la materia, ya que en aplicación a lo dispuestos por el código procesal civil, lo establecido por el IV pleno casatorio civil y la interpretación hecha por el Pleno Nacional del 2017, establece que los jueces de paz letrado están impedidos de conocer las demandas de desalojo por ocupación precaria (requerimiento de entrega del bien), siendo el competente, el juez civil especializado.

1.3.9.3. Derecho Comparado.

Sobre este punto, pretendemos destacar que algunos países mantienen un sistema judicial similar al peruano, y otros casos diferentes, en la medida de los mecanismos que cada legislador ha implementado para regular cada figura jurídica.

Tal es el caso del proceso de desalojo que en materia procesal civil se diferencia un poco, teniendo como ejemplo a Argentina, que es un país sudamericano que incorporó una legislación judicial basada en un estado federal; esto es, una doble organización judicial, a nivel nacional y a nivel provincial, por lo que cada provincia que la componen tiene su propia ley orgánica del poder judicial y su propia constitución política provincial.

En este contexto, la Ley N° 8435- Ley Orgánica del Poder Judicial de Córdoba, ha establecido que los procesos de desalojo siguen un ritual similar al proceso de desalojo peruano; esto es, interponer la demanda (indistintamente de la cuantía) ante el juez de primera instancia, recurrir en apelación ante la cámara la Cámara de Apelaciones Civil y resolver en casación ante el tribunal supremo provincial; mientras que por otro lado tenemos la provincia de Buenos Aires compuesta por otras más como La Plata o Bahía blanca, que por medio de su ley orgánica han previsto que el desalojo es competencia incluso, de los jueces de paz, como juez de primera instancia, haciendo posible que solo sea recurrido en apelación ante el juez de primera instancia civil.

Por su parte, en España, se presenta un caso opuesto, debido a que ellos si han regulado en materia civil el recurso de casación, pero lo particular es que, en los procesos de desalojo, tampoco se aplica la competencia por cuantía, sino por especialidad o materia, debido a que los procesos de desalojo inician ante un juez civil (de orden provincial).

Esta atribución procesal que tienen los jueces de primera instancia (juez civil) se debe a que los procesos de desalojo son juicios verbales, de conformidad con el artículo 250.1.2 de la Ley de enjuiciamiento civil y, que por lo tanto, son competencia exclusiva de los juzgados de primera instancia, y no de los jueces de paz o tribunales de paz, que responden a una jurisdicción de municipio o distrito en el que no existe un juzgado de primera instancia, y que se apoyan de los jueces no letrados en las funciones jurisdiccionales. Tal es así, que su competencia está regulada por la ley Orgánica 6/1985, donde a través del artículo 100 se han previsto sus atribuciones conforme a ley. Asimismo, debemos establecer que en este país solo se aplica la competencia por materia, tanto en los procesos ordinarios y en los procesos verbales.

Sin embargo, en Venezuela, para establecer la competencia de los jueces, se han llegado incluso, hasta interpretaciones disímiles debido al trámite o vía procedimental que debe seguir el proceso judicial de desalojo no ha sido regulado por la ley orgánica del poder judicial ni el código procesal civil, tal es así hasta la actualidad siguen presentándose esas cuestiones de competencia, sosteniendo que por mayoría, el juez competente en los procesos de desalojo es el juez de parroquia o municipio (juez de paz) indistintamente de la cuantía, debido a que el interés está en la desocupación del bien.

Por tal razón, podemos afirmar que según el autor Gustavo (s/f), el tema de la competencia no está relacionado a determinar qué juez conocerá del proceso, sino, en que vía procedimental de carácter especial se deberá discutir el desalojo, siendo los juzgados de municipio los más ideales.

Esta afirmación se condice con la regulación de del Decreto N° 8.190, con el que se crea la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI), que es una instancia administrativa que el accionante (titular del bien) tendrá que agotar de forma obligatoria a fin de obtener un acuerdo conciliatorio o un acto administrativo que goza de presunción de legalidad sobre los requisitos necesarios para acudir a procedimiento jurisdiccional, tal como lo ratificó la Sentencia de Casación Civil N° 000080 del año 2017, emitida por el Tribunal Supremo de este país.

De tal forma que, la participación de SUNAVI, solo se presenta en aquellos casos donde el poseedor se niegue a la restitución (ocupación precaria derivada) más no en los casos donde el poseedor ingresa al inmueble de forma violenta o arbitraria, en cuyo caso se tiene por inaplicable este procedimiento. Esta nueva regulación ha originado problemas prácticos en el procedimiento a realizar, debido a que el accionante puede incluso demandar el desalojo y discutir en el proceso contencioso administrativo la nulidad del

acuerdo conciliatorio, ampliando aún más la controversia, toda vez que, lo ideal era que, agotado el intento conciliatorio, la demanda de desalojo se interponga ante el juez de primera instancia (juez civil) para que este se resuelva ante su jurisdicción.

Sin embargo, el problema estriba en el hecho que, la resolución de acuerdo conciliatorio puede ser negativa para el titular, obligándolo a impugnar por el contencioso administrativo, ya que, recurrir al desalojo judicial con una resolución de acuerdo conciliatorio, contraria a sus intereses, haría que la demanda se declare improcedente.

1.4. Formulación del Problema

¿De qué manera influye que los jueces de paz letrado tengan competencia en los procesos de desalojo por ocupación precaria derivada del fenecimiento de un contrato de arrendamiento?

1.5. Justificación e importancia

El presente trabajo de investigación se realiza porque permitirá establecer una atribución o competencia que resultaba necesaria para los juzgados de paz letrado en las demandas de desalojo por ocupación precaria derivada por fenecimiento de un contrato de arrendamiento, ya que tras la emisión del IV Pleno Casatorio Civil del año 2013 y la interpretación errónea que realizó en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2017, las demandas de desalojo por ocupación precaria se convirtieron en competencia exclusiva de los jueces civil o especializados, por lo que, de acuerdo a la ley orgánica del poder judicial, la naturaleza de los proceso sumarísimos y el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, se promoverá la celeridad y economía procesal a favor del arrendador, titular del bien o quién tenga derecho a la restitución del bien, debido que al atribuir competencia a

los jueces civiles, se generaría que contratos de arrendamientos basados en cantidades ínfimas se tengan que resolver después de dos instancias más casación, ante la Corte Suprema.

Por ello, la importancia de este trabajo radica en la posibilidad de blindar y dar mayor seguridad jurídica a los demandantes, arrendadores o incluso propietarios de un bien, debido a que tienen que esperar un promedio de 2 a 4 años para que recién puedan obtener una sentencia de ordena la restitución de la posesión del bien que se requirió al demandado o arrendatario, siendo nuestra propuesta, una mejor posibilidad tanto procesal como doctrinaria sobre los procesos de desalojo por ocupación precaria derivada.

1.6. Hipótesis

Sí los Juzgados de Paz Letrado son competentes en los procesos de desalojo por ocupación precaria derivada del fenecimiento de los contratos de arrendamiento, entonces se evitará la dilación procesal a causa de los conflictos de competencia y, se garantizará la celeridad y economía procesal a favor del arrendador o propietario, a quien se le vulnera el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, debido a que estos procesos se suelen resolver en casación, pese a que la causa se tramita en un proceso sumarísimo.

1.7. Objetivos de investigación

1.7.1. Objetivo General

Determinar los efectos jurídicos de la competencia de juzgados de paz letrado en el desalojo por ocupación precaria derivada del fenecimiento de un contrato de arrendamiento.

1.7.2. Objetivo Específico

Identificar los supuestos de la ocupación precaria derivada en el Perú.

Evaluar la eficacia de la regla establecida por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017 sobre la competencia en los procesos de desalojo por ocupación precaria.

Proponer la modificación del artículo 547 del Código Procesal Civil para inaplicar la competencia por cuantía en los procesos de desalojo por ocupación precaria.

II. Material y Método de Investigación

2.1. Tipo y Diseño de Investigación

El tipo de investigación que se va a emplear en el presente trabajo comprende el enfoque cualitativo en el nivel propositivo, en mérito a que no requerirá de procedimientos numeritos, toda vez que permitirá describir las cualidades de un fenómeno a partir de los datos empíricos obtenidos, tratando de buscar una explicación que pueda abarcar parte de la realidad, para lo cual será necesario complementarse con el aspecto descriptivo; que según Hernandez, Fernández, & Baptista (2017), nos detallará las situaciones y eventos, indicando características o propiedades importantes del fenómeno sometido a análisis, para poder generar el enfoque propositivo de esta investigación, y en consecuencia, la promulgación de un proyecto de ley que modifique el tercer párrafo del artículo 547 del Código Civil Peruano de 1984.

Por su parte, el diseño de investigación empleado es no experimental y documental, ya que no se procederá a la manipulación de las variables dependientes e independientes, toda vez que nos basaremos en el método de la observación, análisis e interpretación del material recolectado de eventos que ocurren en nuestra realidad, para posteriormente emplear y establecer estrategias que permitan su mejora.

2.2. Variables, Operacionalización.

2.2.1. Variables

2.2.1.1. Variable Independiente.

Competencia de los Juzgados de Paz Letrado en el Desalojo por Ocupación Precaria

2.2.1.2. Variable Dependiente.

Garantizar y Promover la Celeridad y Economía Procesal.

2.2.2. Operacionalización

Variables	Definición Conceptual	Dimensiones	Indicadores	Item/ Instrumento
<p>Variable Independiente:</p> <p>Competencia de los Juzgados de Paz Letrado en el Desalojo por Ocupación Precaria</p>	<p>Priori (2004). Atribución o actitud que tiene un juez para poder administrar justicia sobre los casos de desalojo por ocupación precaria.</p>	<p>Atribución que tiene un juez.</p> <p>Administrar justicia en el desalojo por ocupación precaria.</p>	<p>Restricción de la competencia para administrar justicia</p> <p>Falta de uniformidad en los casos de desalojo por ocupación Precaria.</p>	<p>Técnica documental y de gabinete.</p>
<p>Variable Dependiente:</p> <p>Garantizar y Promover la Celeridad y Economía Procesal.</p>	<p>Paredes (s/f), refiere que la economía procesal, es una acepción de ahorro, referida a tiempo, gasto y esfuerzo; mientras que el principio de celeridad, es la expresión concreta de la economía por razón de tiempo.</p>	<p>Principios del proceso civil.</p> <p>Resolver litigios en forma breve.</p> <p>Garantiza la tutela urgente.</p>	<p>Falta de aplicación de los principios de celeridad y economía procesal.</p> <p>Los procesos de desalojo por ocupante precario no garantizan una tutela urgente</p>	<p>Técnica documental y de gabinete.</p>

2.1. Población y muestra

2.1.1. Población

En este trabajo de investigación, la población está compuesta por el conjunto de procesos civiles de desalojo, en los que se cuestiona la competencia de juez de paz letrado o del juez civil especializado en el distrito judicial de Lambayeque, a fin de establecer quién tiene la obligación de conocer ciertos casos en función al supuesto en que se demanda el desalojo.

2.2.3. Muestra

Habiendo precisado que nuestra población está conformada por el conjunto de procesos judiciales de desalojo por ocupación precaria, en los que se cuestiona la competencia de juez de paz letrado o del juez civil especializado en el distrito judicial de Lambayeque, podemos establecer que nuestra muestra la conforman 02 sentencias nacionales emitidas por la Corte Suprema en la Casación N° 2195-2011-Ucayali y N° 4628-2013-Arequipa, así como también con el expediente N° 1899-2019-0-1706-JP-CI-02-Lambayeque y, en la sentencia extranjera de España, emitida por el Tribunal Supremo en la Casación 1293/2015- Madrid.

2.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad.

Una de las técnicas de recolección de datos que se ha empleado en esta investigación es la técnica de gabinete, debido a que nos basamos en el análisis de diversas teorías sostenidas por autores que se vinculan con nuestro tema de investigación y, que además refuerzan nuestras fuentes de información para brindar un panorama más claro sobre lo que es materia de investigación.

De tal forma que la técnica de gabinete permitió recolectar, procesar, analizar, interpretar, sistematizar y ordenar la información y datos obtenidos por medio de la técnica documental, a fin de utilizarla como soporte o base que sustente nuestra investigación.

Tal es así que, las fuentes básicas de nuestra investigación han sido revistas, libros, sentencias, jurisprudencias, doctrina e investigaciones jurídicas recientes, en las que se aprecian ideas relacionadas con nuestro tema. Hernández (2017).

2.4. Procedimientos de análisis de datos

Teniendo en cuenta la naturaleza de investigación y la técnica e instrumento de recolección de datos, debemos establecer que no se aplicarán ni tabularán encuestas, por lo que no se recurrirá ni llevará a cabo el procesamiento de encuestas y entrevistas.

2.5. Criterios éticos

2.5.1. Adecuación teórico- epistemológica

Este criterio se basó en la consistencia entre el problema o tema que se investiga con la teoría que estamos empleando para una mejor comprensión del fenómeno. Este criterio ético lo tenemos presente durante la recolección, el análisis, sistematización e interpretación de la información documental obtenida.

2.5.2. Relevancia

Este criterio ha permitido evaluar el logro de los objetivos planteados en nuestra investigación y también obtener mayor conocimiento del tema, a

fin de contribuir con nuevos planteamientos teóricos que generen relación entre nuestra justificación y nuestros resultados.

2.5.3. Transferibilidad

Este criterio nos permite establecer que es posible transferir nuestros resultados, propuestas y conclusiones sobre el tema investigado a situaciones del contexto real como, por ejemplo, en los procesos judiciales pendientes de desalojo por ocupación precaria, a fin de poder coadyuvar a la mejor administración de justicia.

2.6. Criterios de Rigor Científicos

2.6.1. Fiabilidad o consistencia

Los datos e información obtenida mediante la técnica de recolección de gabinete son de procedencia u origen confiable, por cuanto, la información recolectada es verdadera e inequívoca, toda vez que no han sido alteradas.

2.6.2. Credibilidad o Autenticidad

La información obtenida en esta investigación a través de la observación y análisis documental, contiene datos que se condicen con la realidad jurídica, ya que se han basado en los artículos más actualizados y cuestionados por diversos autores nacionales.

2.6.3. Objetividad

La información y datos obtenidos en nuestra investigación cuentan con objetividad, ya que es consistente, auténtica y porque además permitirá reflejar los objetivos de estudio que se han propuesto.

III. Resultado

3.1. Resultados en tablas y figuras

Tabla 1

Sentencia de Casación N° 2195-2011-Ucayali, emitida por la Corte Suprema de Justicia de la República.

EXPEDIENTE	RECURSO	PROCESO	REGION	HA RESUELTO
N° 2195- 2011	Casación	Desalojo por Ocupación Precaria	Ucayali	INFUNDADO

Nota: Recurso de Casación que convocó al IV Pleno Casatorio Civil.

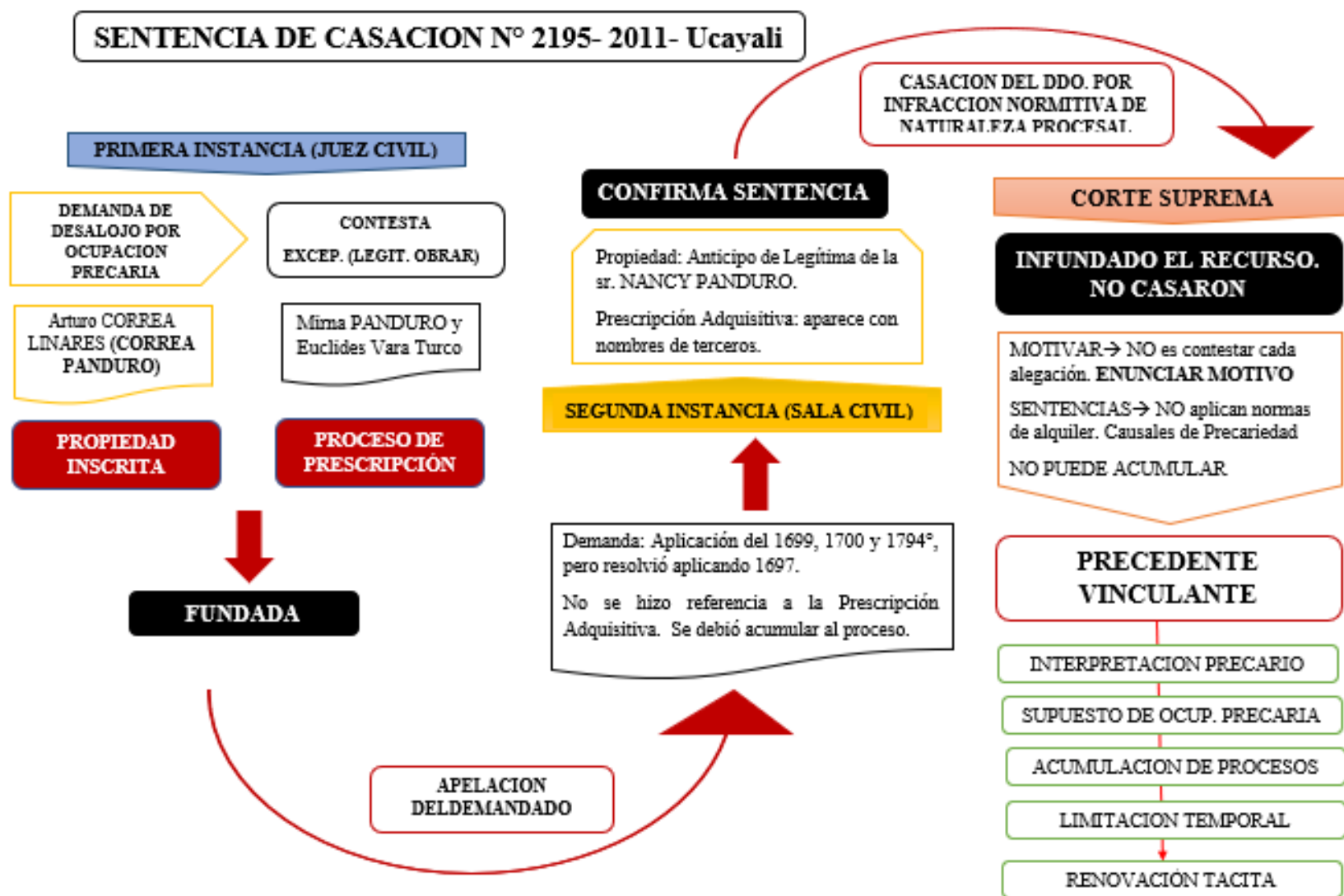


Ilustración 1- Casación N° 2195- 2011- Ucayali, emitida por la Corte Suprema de Justicia

Tabla 2

Sentencia de Casación N° 4489- 2017- Ica, emitida por la Corte Suprema de Justicia de la República

EXPEDIENTE	RECURSO	PROCESO	REGION	HA RESUELTO
N° 4489-2017	Casación	Desalojo por ocupación precaria	Ica	FUNDADA

Nota: Recurso de Casación que reafirma la posición que la Corte Suprema adoptó en la Casación N° 4628-2013- Arequipa; esto es, que la invitación a conciliar era un instrumento de recuperación del bien y como tal un requerimiento que convierte al arrendatario en ocupante precario

SENTENCIA DE CASACION N° 4489- 2017- Ica

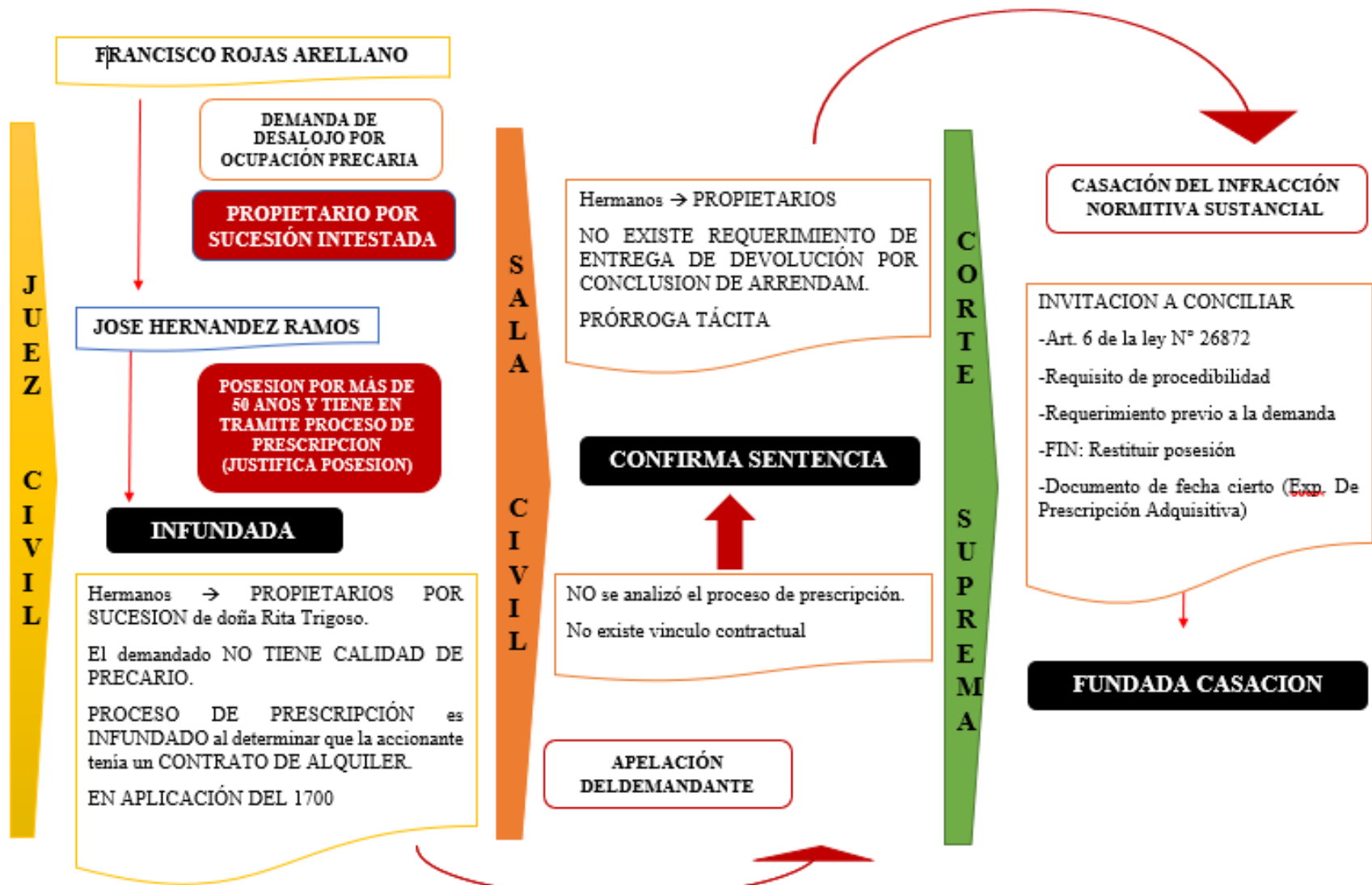


Ilustración 2- Sentencia de Casación N° 4489-2017-Ica

Tabla 3

Auto de Inhibición emitido por el 2do Juzgado de Paz Letrado- Civil de Chiclayo. Distrito judicial de Lambayeque.

EXPEDIENTE	RESOLUCIÓN	PROCESO	REGION	HA RESUELTO
N°01899-2019-0-1706-JP-CI-02	Auto de Inhibición por Materia	Desalojo por ocupación precaria	Lambayeque	DECLARAR INCOMPETENCIA

Nota: Resolución de Auto emitida el 16 de Setiembre del 2019.

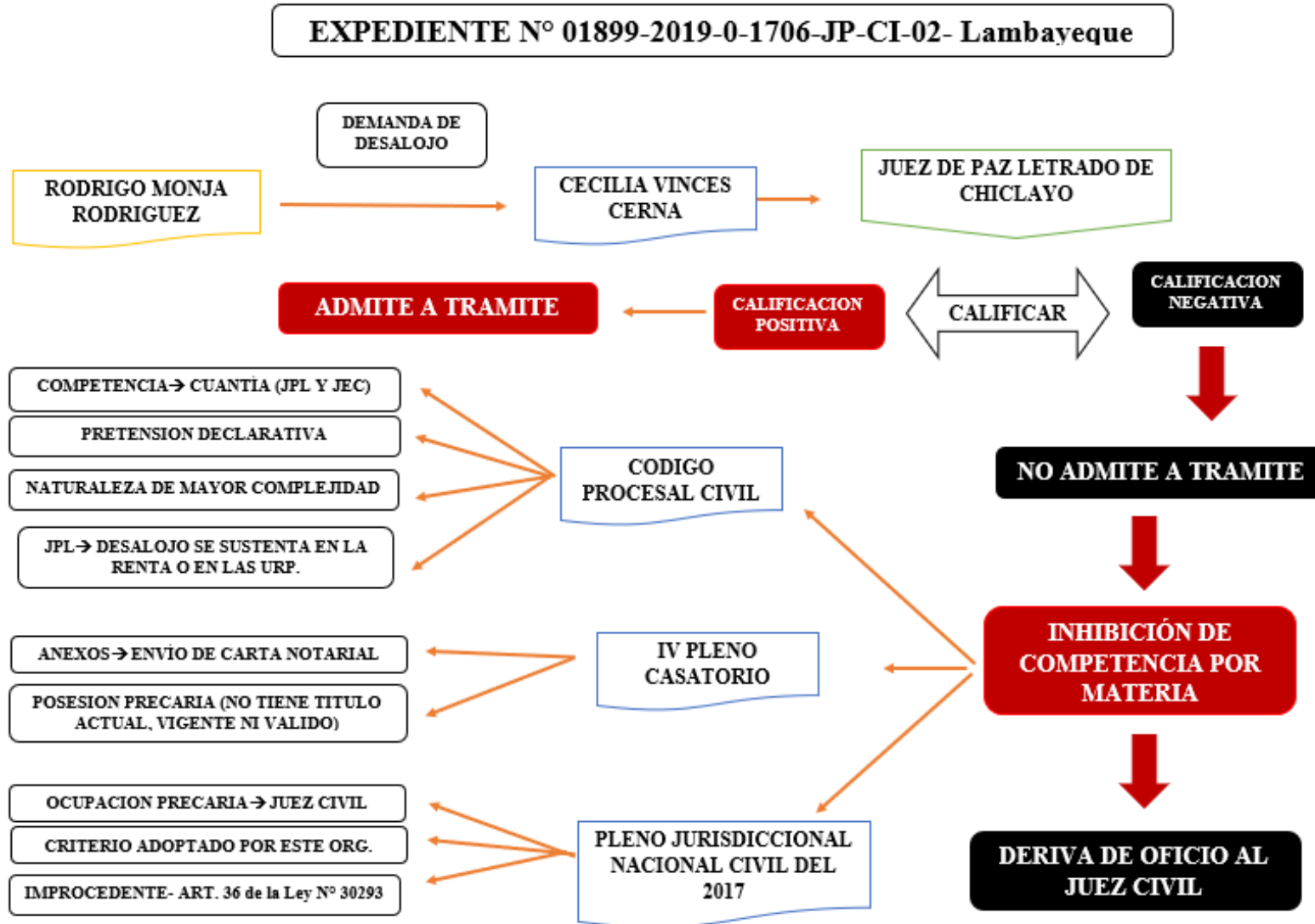


Ilustración 3- Auto de Inhibición emitido por el 2do Juzgado de Paz Letrado- Lambayeque

Tabla 4

Sentencia de Casación N° 1293/ 2015, emitida por el Tribunal Supremo de Madrid, España.

EXPEDIENTE	RESOLUCIÓN	PROCESO	REGION	HA RESUELTO
N° 1293/ 2015	Recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación	Desalojo por ocupación precaria	MADRID	DESESTIMA RECURSO EXTRAORDINARIO

Nota: Resolución emitida el 27 de Febrero del 2015.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO N° 1293/ 2015- MADRID

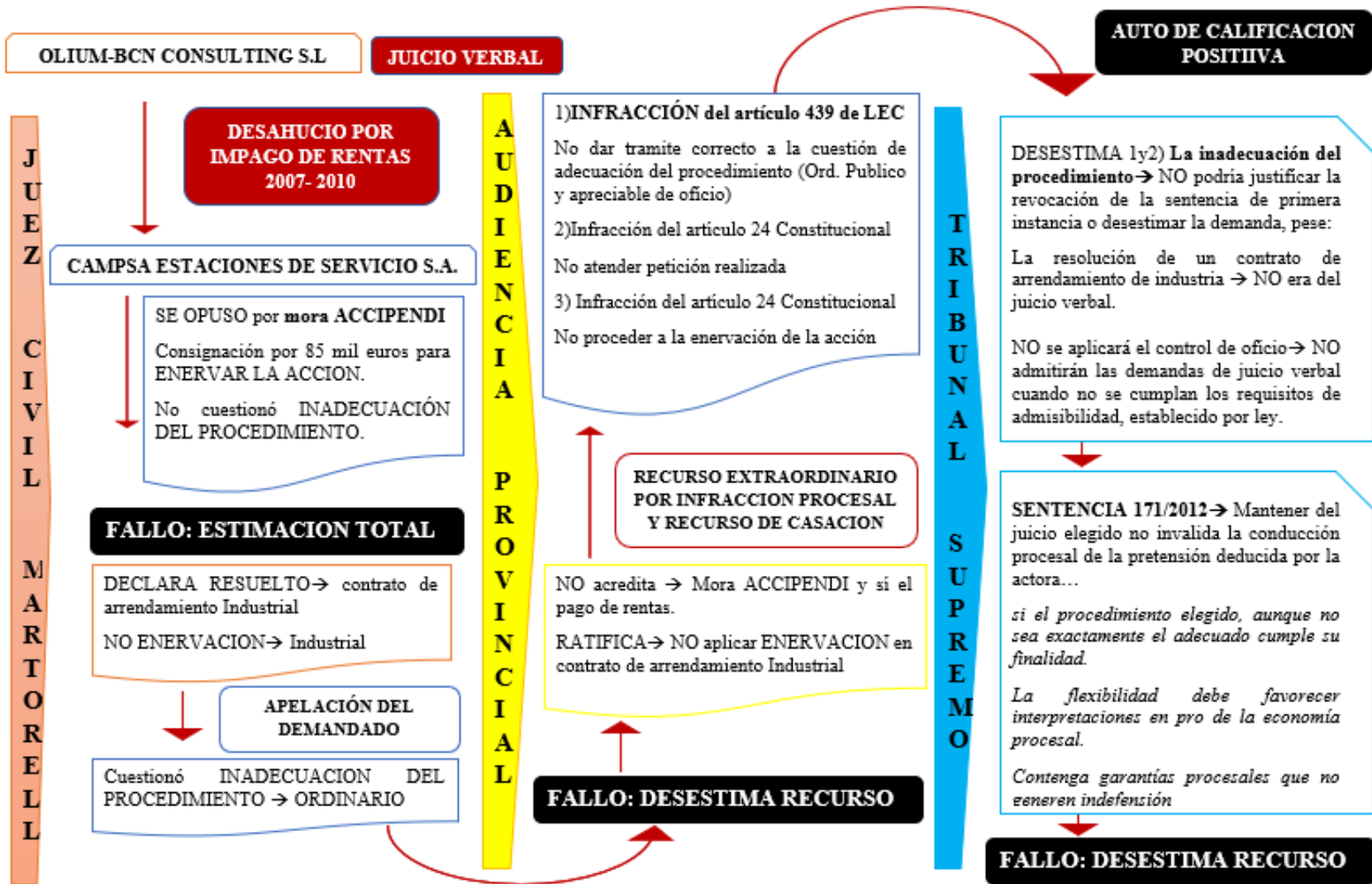


Ilustración 4- Sentencia de Casación N° 1293/2015, emitida por el Tribunal Supremo de Madrid, España

3.2. Discusión de resultados

Tabla 1

Luego de analizar la Sentencia de Casación N° 2195-2011- Ucayali, emitida por la Corte Suprema de Justicia de la República, se puede establecer lo siguiente:

- Que la sentencia emitida por la Corte Suprema mediante el recurso extraordinario de Casación tuvo gran trascendencia a nivel nacional, debido a que estableció pautas, lineamientos y directrices para poder resolver los procesos de desalojo por ocupación precaria. Tal es así, que la sentencia emitida que declara Infundado el recurso de casación sobre el fondo, conllevó a establecer los criterios de jurisprudencia vinculantes en torno a la desocupación precaria.

- De este modo, considero que los criterios jurisprudenciales vinculantes si fueron los correctos, ya que estriban sobre los principales cuestionamientos procesales que se presentaban en la práctica jurídica, en especial, al hacer referencia y reconocer la existencia de la figura jurídica de la ocupación precaria propiamente dicha y la ocupación precaria derivada de un vínculo contractual, que se condice con lo propuesto por el autor Torres (s/f).

- Tal es así, que lo resuelto y establecido en los criterios jurisprudenciales guardan relación con el antecedente de Amaya (2016), al afirmar que el IV Pleno Casatorio no establece por ningún extremo la delimitación de una competencia, pero si una diferencia en la ocupación

precaria sui generis, también llamada originaria y la ocupación precaria derivada por fenecimiento del acto jurídico.

- Asimismo, podemos establecer que el requerimiento de entrega del bien por conducto notarial previsto en el criterio vinculante 5.2, tiene relación con el antecedente de Rafaelo (2018), al establecer que, si bien es cierto, en la Sentencia del IV Pleno Casatorio la Corte Suprema no se hizo mención de la consecuencia jurídica que generaba el requerimiento de entrega del bien por vencimiento del contrato con la cláusula de allanamiento futuro, lo que tampoco implica que el arrendador tenga un derecho facultativo a interponer la acción que él considere pertinente; esto es, demandar de desalojo por ocupación precaria conforme a las regla 5.2 del IV Pleno Casatorio Civil o por el nuevo Proceso de Desalojo Express.

- La cuestión prevista en la regla 5.2. del Pleno Casatorio se extiende también al procedimiento de desalojo notarial, ya que, según Pasco (2019), el requerimiento de entrega del bien en los casos de Desalojo Notarial, no será por la causal de vencimiento del plazo del arrendamiento, sino por el fenecimiento del contrato, lo que convertiría al arrendatario en precario.

- La regulación hecha en los criterios vinculantes de la Corte Suprema ha conllevado a falencias interpretativas, como la que se hizo en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal civil del 2017, pese a que esta medida; como bien refiere el antecedente de Abanto (2013) constituye una herramienta para unificar criterios jurisprudenciales contradictorios sobre el desalojo y la posesión precaria, que deberán ser aplicadas por todos los jueces de la República.

- La Corte Suprema, solo establece una forma o nuevo supuesto de ocupación precaria y no, la delimitación de la competencia de jueces de paz letrado y los jueces civiles, como así lo entendió el Pleno Jurisdiccional

Nacional Civil y Procesal Civil del año 2017, que como bien refiere Pasco (2017), resulta ser una respuesta extrapolada, toda vez que, se considera que la competencia para el desalojo estaría en función a la calidad jurídica del demandado.

Tabla 2

Luego de analizar la sentencia de Casación N° 4489- 2017- Ica, emitida por la Corte Suprema de Justicia de la República, podemos establecer lo siguiente:

- Que, por los fundamentos esgrimidos de la corte suprema, podemos arribar a que no existe uniformidad entre los jueces de una misma sala, debido a que tanto el juez de primera y segunda instancia, consideran que la invitación a conciliar no constituía un requerimiento de entrega del bien, a diferencia del envío de la carta notarial, mientras que, la corte suprema, mediante el recurso de casación reafirma la posición que había tenido en la sentencia de casación N° 4628- 2013- Arequipa, al establecer que la invitación a conciliar era un instrumento de recuperación del bien y en consecuencia, debía ser considerado como un requerimiento que convierte al arrendatario en ocupante precario.

- Al considerar el requerimiento de entrega del bien por conducto notarial o en su caso, el requerimiento de entrega del bien por invitación a conciliar, estaríamos restringiendo y obligando que en todos los casos, el arrendador tenga que convertir al arrendatario en ocupante precario, por fenecimiento del título (ocupación precaria derivada), de tal forma que, en aplicación de la interpretación hecha por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2017, todas las demandas se interpondrán ante la competencia de los juzgados especializados civiles y no ante los juzgados de

paz letrado, indistintamente de la cuantía, como bien refiere Pasco (2017) y Ninamancco (2017), quienes afirman que no tiene mucho sentido que por una pequeña casa habitación se condene al demandante a llevar un proceso de desalojo por ocupante precario que puede durar 5 o más años”.

Tabla 3

Luego de analizar el auto de Inhibición emitido por el Segundo Juzgado de Paz Letrado- Civil de Chiclayo, en el distrito judicial de Lambayeque, podemos establecer lo siguiente:

- Que, los magistrados, en especial, los jueces de paz letrado han venido declarándose incompetentes por razón de la materia, cuando se interpone ante su despacho una demanda de desalojo en la que subsiste un requerimiento de entrega del bien por conducto notarial, al argumentar que los jueces civiles especializados son competentes por razón de la materia, y con arreglo a lo dispuesto por el IV Pleno Casatorio y el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017, de tal forma que, tras la emisión de los precedentes vinculantes que ha establecido el cuarto pleno Casatorio Civil del año 2013, se han ocasionado consecuencias jurídicas negativas, entre ellas, que el proceso de desalojo inicie ante los jueces civiles y se extienda hasta la Corte Suprema.

- Lo establecido tiene relación con el antecedente de Amaya (2016), al afirmar que algunos juzgados se han venido declarado incompetentes por razón de la materia, cuando se tramitan casos de desalojo ante su despacho, toda vez que ellos refieren que, la correcta pretensión que se debió invocar el demandante es la de desalojo por ocupación precaria y no un desalojo por vencimiento de contrato, ya que la inexistencia de un título posesorio se debe o es consecuencia del requerimiento de entrega del bien inmueble, por cuanto el arrendatario ha quedado convertido en ocupante precario.

- Por ello, debemos precisar que los principales fundamentos que tiene en cuenta el magistrado para poder declarar su inhibición del procedimiento por falta de competencia material, son la competencia regulada por el código procesal civil, el cuarto pleno casatorio y el pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil del 2017, que contrastando con el antecedente de, Izquierdo (2019), podemos establecer que la regla establecida mediante el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017 sobre la competencia del proceso de desalojo por ocupación precaria derivada del arrendamiento para el juzgado especializado no es la que razonablemente se debió fijar al proceso mencionado, ya que, con esta regla, no solo se restringe la competencia del juzgado de paz letrado, sino que además provoca una dilación o mayor complejidad procesal por la posibilidad de interponer el recurso de casación.

Tabla 4

Luego de analizar la sentencia de recurso extraordinario de Casación emitido por el Tribunal Supremo de Madrid, podemos establecer lo siguiente:

- Que, comparando con el antecedente Besser (2014), podemos afirmar que en los últimos años los procesos de desahucio han experimentado un gran número de reformas legislativas tendentes a acelerar la recuperación de las viviendas y a hacer más efectivos los derechos de los arrendadores, como en el caso peruano, buscando una legislación más equilibrada entre los intereses de arrendador y los arrendatarios, porque anteriormente las cuestiones de desahucio eran competencia ordinaria, sin embargo, con las nuevas leyes especiales sobre predios urbanos y rústicos, fue posible incorporarlas dentro de los juicios de desahucio verbal.

- Además, podemos referir que, con la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, cualquiera que sea la naturaleza del arrendamiento (sobre de bienes

muebles o inmuebles, urbanos o rústicos, o el tipo de pretensión que se ejercite por el actor), las demandas serán resueltas por los cauces de los procesos declarativos previstos en la LEC, esto es, a través del juicio ordinario o del juicio verbal, en función a la materia.

- Que, al resolver el conflicto sobre la inadecuación del procedimiento, podemos referir que, esto no debe conllevar o entenderse como, el pleno albedrío que tienen los litigantes para interponer demandas de desahucio como juicio verbal o juicio ordinario en la legislación española, ya que tal situación constituye un exceso y actos lesivos contra la administración de justicia, toda vez que, la Corte Suprema estableció que existen tres factores que conllevan a resolver un proceso de desahucio pese a la inadecuación del procedimiento.

- Entre los factores o causas que permiten resolver un proceso de desahucio pese a la inadecuación del procedimiento, tenemos que el procedimiento elegido, aunque no sea el adecuado, debe cumplir con su finalidad, la flexibilidad de las interpretaciones en pro de la economía procesal y que, finalmente, que el mismo procedimiento contenga garantías procesales que no generen indefensión; en contrario sensu, deberán ser demostradas por la parte que alega tal indefensión. Tal, situación se relacionarla con el antecedente de Guatemala, donde Gómez (2008) refiere que, en la legislación de guatemalteca, los abogados litigantes o las partes, podían escoger a qué Juzgado ingresaban las demandas de sus clientes para resolver los juicios que llegaban a sus bufetes, generando la congestión de los juzgados en los procesos de desahucio

- De la sentencia analizada, podemos establecer que existe diferencia procedimental entre el juicio verbal y el juicio ordinario, sin embargo, podemos apreciar y afirmar que, en ambos casos, los desahucios pueden llegar a instancia de casación, por lo que, según el antecedente de Tamayo (2015),

debería ser necesario un proyecto de ley que incorpora artículos a la ley de inquilinato, a fin que el trámite de la controversia del desalojo por vencimiento del plazo, se tramite en un Juicio Especial ante el Juez de la unidad de lo civil del respectivo cantón o de quien haga sus veces, con la particularidad de que la Sentencia en esta instancia cause ejecutoria y no exista posibilidad de interponer otro recurso.

- Contrastando la sentencia del Tribunal Supremo de Madrid y con los antecedentes nacionales, podemos referir que, en el proceso de desahucio sería posible hablar de una ocupación precaria, tras la resolución del título, en mérito a que no era posible aplicar la enervación de resolución de contrato y, en consecuencia, la posesión se convertiría en precaria por fenecimiento del título, a partir del cual, podríamos establecer que la competencia material en los juicios de desahucio español no es impedimento para declarar la inadecuación del procedimiento, toda vez que, se tendría que demostrar el estado de indefensión que se genera a quien lo alega, cuestión que no sería posible invocar en nuestro sistema jurídico peruano, debido a que la vía procedimental sumarísima seguiría siendo la misma, deslindando únicamente la posibilidad de interponer el recurso extraordinario de casación, que no debe entenderse como regla general a todos los procesos de desalojo.

- Sin embargo, nuestra legislación ha sido ajena a tal razonamiento, debido a que, del antecedente de Amaya (2016), se concluye que, la sola conversión de un arrendatario en ocupante precario por el envío de la carta notarial, obliga al demandante a interponer su pretensión ante un Juez Civil, pudiendo concluir su proceso recién en última instancia ante la Corte Suprema.

3.3. Aporte práctico

Proyecto de Ley N °

PROPUESTA LEGISLATIVA QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 547 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, PARA INAPLICAR LA COMPETENCIA POR CUANTÍA EN LAS DEMANDAS DE DESALOJO OCUPACIÓN PRECARIA.

El bachiller José Antonio Brayan Lizana Chachapoyas, de la Facultad de Derecho y Humanidades de la Universidad Señor de Sipán, ejerciendo el derecho de iniciativa Legislativa que confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú, y conforme a lo establecido en el artículo 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, presenta la siguiente propuesta legislativa

FORMULA LEGAL

LEY QUE MODIFICA EL ARTICULO 547° DEL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL

Artículo Único. Modificación del artículo 547° del Texto Único Ordenado Del Código Procesal Civil.

Modifíquese el artículo 547° del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, el mismo que queda redactado con el siguiente texto:

“Artículo 547°. – Competencia

Son competentes para conocer los procesos sumarísimos indicados en los incisos 2) y 3), del artículo 546°, los Jueces de Familia. En los casos de los incisos 5) y 6), son competentes los Jueces Civiles.

Los Jueces de Paz Letrado conocen los asuntos referidos en el inciso 1) del artículo 546.

En los casos del inciso 4) del artículo 546°, el Juez de Paz Letrado sólo será competente en las demandas de desalojo por ocupación precaria derivada del fenecimiento de un contrato de arrendamiento. Se aplica la competencia por materia. CC. Inc. 5 del Art. 49 LOPJ.

Cuando se demande ocupación precaria derivada del fenecimiento de un contrato que generó derecho de posesión, excepto en los contratos de arrendamiento o, cuando se demande desalojo por ocupación precaria originaria, será competente el Juez Civil Especializado.

En el caso del inciso 7) del artículo 546°, cuando la pretensión sea hasta diez Unidades de Referencia Procesal, es competente para sentenciar el Juez de Paz y hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal para resolver mediante conciliación; cuando supere esos montos, es competente el Juez de Paz Letrado.

Exposición de Motivos

La administración de justicia es una facultad que tienen los órganos resolutores del estado, que ha sido encomendada por el Poder Judicial, con la finalidad de garantizar el derecho de aquellas personas o ciudadanos que concurren ante un órgano jurisdiccional para obtener el reconocimiento de un derecho, alcanzar la justicia y preservar la tranquilidad social como una forma de convivencia.

Bajo este contexto, podemos afirmar que, el estado, debe garantizar el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva con procedimientos judiciales que apliquen los principios direccionados a la legalidad, concentración, celeridad y economía procesal, propios de la naturaleza de los procesos sumarísimos regulados en el Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil.

En la actualidad, uno de los temas más cuestionados y polémicos surge en fusión a la competencia de los jueces en las demandas de desalojo por ocupación precaria. Pues, la competencia o atribución que tiene un juez para administrar justicia en nombre de la nación, influye en los principios generales del procedimiento y de la naturaleza del proceso sumarísimo.

Por ello, tratando de unificar la jurisprudencia disímil respecto a la interpretación de la competencia en las demandas de desalojo por ocupación precaria señalada por el IV Pleno Casatorio Civil del año 2013, podemos

establecer que los Jueces de Paz Letrado son competentes solo para conocer las demandas de desalojo por ocupación precaria derivada del fenecimiento del título, debido a la subsistencia de una relación de mediación posesoria, que hace más sencilla la controversia, toda vez que, distinto es el caso de las demandas de desalojo por ocupación precaria originaria, donde el poseedor del bien nunca tuvo título o incluso, se encuentra solicitando la prescripción adquisitiva de dominio, siendo competente el Juez Civil Especializado.

Por lo que, a fin de garantizar el derecho del titular del bien, a la pronta recuperación del bien inmueble cedido en posesión, consideramos que los Juzgados de Paz Letrado, también son competentes para resolver las demandas de desalojo por fenecimiento del título, sin que el titular del bien esté obligado a interponer una demanda de desalojo ante el juez civil, que concluye en casación, luego de 3 o 5 años en juicio.

Con mayor razón que, el Juez Civil y el Juez de Paz Letrado se encuentran en la misma condición para conocer, sustanciar y resolver los procesos de desalojo, por cuanto, han sido formados como abogados, magistrados y conocedores del derecho, por lo que pueden resolver y sustanciar los procesos en las mismas condiciones.

De tal forma que, la capacidad, conocimiento e idoneidad corresponde a cada magistrado, por lo que, resulta absurdo e incoherente que en función a la cuantía se le otorgue la competencia de uno u otro juez, cuando ambos pueden conocer lo sustancial de un mismo proceso. En los casos de desalojo por ocupante precario, la competencia para sustanciar y resolver tales procesos también debería estar a cargo de los juzgados de Paz Letrado, en mérito a que los referidos jueces también conocen procesos complejos como por ejemplo, en aquellas demandas que se sustentan en la indemnización de daños y perjuicios por responsabilidad contractual y extracontractual, entre otros, según la cuantía.

Efecto de la Vigencia de la Norma Sobre La Legislación Nacional

La propuesta de modificación del artículo 547° del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, no modifica ni contraviene la Constitución Política del Perú ni otra normativa vigente, toda vez que, pretende resolver uno de los temas más cuestionados sobre la competencia de los jueces en las demandas de desalojo por ocupación precaria, debido a que pueden llegar a ser resueltos por la Corte Suprema de Justicia de la República en recurso de Casación, de tal forma que, las demandas por ocupación precaria derivada del fenecimiento del título, deben ser competencia de los Jueces de Paz Letrado, que con arreglo al inciso 5 del artículo 49 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, concluirían ante el Juez Civil en recurso de Apelación.

Análisis Costo- Beneficio

La aprobación de la propuesta modificatoria del artículo 547° del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, no genera gasto público al Estado, mucho menos su implementación, toda vez que busca garantizar el derecho de los titulares del bien, como bien se estableció en la exposición de motivos.

IV. Conclusiones y Recomendación

4.1. Conclusiones

Al otorgar competencia a los juzgados de paz letrado para resolver las demandas de desalojo por ocupación precaria derivada del fenecimiento del título, se garantizará el derecho del titular a recuperar sus bienes mediante un procedimiento que concluiría en apelación ante el juez civil especializado en aplicación del inciso 5 del artículo 49 de la LOPJ, promoviendo la celeridad y economía procesal propia de la naturaleza de los procesos sumarísimos.

Los supuestos de la ocupación precaria derivada en el Perú se presentan por fenecimiento del título y, comprenden el requerimiento de entrega del bien por vencimiento de contrato o falta de pago por conducto notarial, la resolución judicial o extrajudicial del contrato, la invitación a conciliar, los arrendamientos que no han sido registrados en Sunarp, entre otros.

Las conclusiones del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2017 sobre la competencia en los procesos de desalojo por ocupación precaria, obliga a que los arrendadores o titulares del bien en los contratos de arrendamiento, e incluso cuando la renta haya sido ínfima, tengan que demandar ante los juzgados civiles especializados, generando dilación procesal por la competencia, debido a que se presenta la posibilidad de resolver el proceso 5 o, 6 años más tarde, ante la Corte Suprema por interposición de recurso de casación, vulnerando así el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva del recurrente y la naturaleza del proceso sumarísimo.

Siendo necesario unificar la jurisprudencia, se ha considerado pertinente modificar el tercer párrafo del artículo 547 del Código Procesal Civil para inaplicar la competencia por cuantía y otorgar competencia a los juzgados de paz letrado, solo en los procesos de desalojo por ocupación precaria derivada de un contrato de arrendamiento.

Recomendaciones

Luego de analizar el trabajo de investigación, hacemos las siguientes recomendaciones:

Se recomienda que, cuando los magistrados lleven a cabo los plenos jurisdiccionales de carácter nacional, a fin de tomar acuerdos sobre la materia que los convoca, siempre lo hagan en función a los principios del proceso, buscando mejorar la administración de justicia, en especial, en los procesos de desalojo, donde la realidad peruana ha demostrado ser muy insana, debido a que comúnmente los que se encuentran en posesión del bien cedido por algún acto jurídico, se muestran renuentes a devolverlo, peor aún, cuando los mismos procedimientos o la misma ley impone formalismos o trabas que limitan el ejercicio del derecho de los titulares del bien a recuperarlo de forma inmediata.

Del mismo modo, se recomienda que, la competencia de los jueces, sea por cuantía o materia, no impide ni los limita respecto de otros a conocer un proceso, ya que todos los magistrados se encuentran en las mismas condiciones para poder resolver y sustanciar una sentencia, como por ejemplo, en los casos de desalojo por ocupación precaria derivada del fenecimiento del título, debido a que el Juez de Paz Letrado tiene las mismas

condiciones que el Juez Civil, debido a que los Jueces de Paz Letrado también pueden resolver cuestiones complejas.

Se recomienda que, cuando los magistrados los magistrados tomen acuerdos de cumplimiento obligatorio sobre los procedimientos sumarísimos, tengan en cuenta su propia naturaleza; esto es, celeridad, rápida y con las limitaciones impuestas por la ley (no reconvección, concentración procesal); así como también la jurisprudencia, ya que no es posible establecer un acuerdo, sin tomar en cuenta la forma en que los magistrados han ido resolviendo cuestiones similares al tema de debate, como sucedió sobre los requerimientos de entrega del bien, al considerar que la invitación a conciliar y el requerimiento notarial, convertían al poseedor del bien en ocupante precario, obligando a emplazarlo ante el Juez Civil.

4.2. Referencias

- Abanto, J. (2013). Cuarto Pleno Casatorio Civil: La redefinición del desalojo por precario. Análisis del precedente vinculante establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil. *Gaceta Civil & Procesal Civil*. Obtenido de http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/125/2013/09/jaime_abanto_cuarto_pleno.pdf
- Acevedo, M., & Alva, A. (2016). *Posesión Precaria y Título, bajo el análisis de la casación 1784-12-ICA y el cuarto pleno casatorio*. Obtenido de http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/8123/AcevedoAguirre_M%20-%20AlvaValera_A.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Achón, M. (2019). Análisis práctico de desahucio por falta de pago. Competencia objetiva y territorial. *Vlex*. Obtenido de <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/competencia-objetiva-territorial-464617>
- Ajuriaguerra, M. (2020). Decreto antidesahucios: una norma temporal que no aborda los problemas de la vivienda en España. *The Conversation*. Obtenido de <https://theconversation.com/decreto-antidesahucios-una-norma-temporal-que-no-aborda-los-problemas-de-la-vivienda-en-espana-152100>
- Amaya, M. (2016). *El cuarto pleno casatorio y el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria*. Obtenido de http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1839/1/ESC_CUARTO.PLENO.CASATORIO.Y.VENCIMIENTO.CONTRATO.ARRENDAMIENTO_TESIS.pdf
- Ampudia, M. (2015, Agosto 03). La propiedad es inviolable, también para el acreedor embargante. *PeruWeek.pe*. Obtenido de peruweek.pe/gunther-gonzales-barron-la-propiedad-es-inviolable-tambien-para-el-acreedor-embargante/
- Avendaño. (1990). *Derechos Reales. Materiales de enseñanza para el estudio del libro y del código civil en la facultad de derecho*. (Segunda Edición. ed.). Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Avendaño, F. (2019, Julio 01). *Avendaño Abogados*. Obtenido de [El Desalojo Notarial: https://eja.com.pe/el-desalojo-notarial-algunas-objeciones/](https://eja.com.pe/el-desalojo-notarial-algunas-objeciones/)
- Avendaño, J. (1986). La posesión ilegítima o precaria. *Themis*. Obtenido de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10611/11083>
- Avendaño, J. (1994). El derecho de propiedad en la constitución. *Pontificia Universidad Católica del Perú*. Obtenido de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11406/11921>
- Bastidas, C. (2016). El nuevo y mal llamado proceso único de ejecución de desalojo. Entre la discusión de su naturaleza ejecutiva y la necesidad de una real uniformización. *Actualidad Jurídica*. Obtenido de https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/4015/MAE_DER_DE-DC_1902.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Besser, G. (2014). *El proceso de desahucio por falta de pago*. Obtenido de <https://www.marcialpons.es/media/pdf/9788415948773.pdf>
- Cajusol, N. (2018). *Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en*

- materia de arrendamiento.* Obtenido de http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf
- Calderón, M. (2018). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, en el expediente N°00255-2012-0-2601-Jr-Ci-01, Del Distrito Judicial de Tumbes.* Obtenido de http://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/123456789/8905/CALIDAD_DESALOJO_CALDERON_CORNEJO_MARTHINA_ROSAURA.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Cardeña, H. (2003). *Estadística. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia.* Centro de Investigaciones Judiciales. Obtenido de http://pj.gob.pe/wps/wcm/connect/89af3b8046d47650a427a544013c2be7/Presentacion_estadisticas+C+6.3.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=89af3b8046d47650a427a544013c2be7
- Carranza, D. (2020, Abril 01). Gobierno Colombiano prohíbe desalojos por incumplir contratos de arriendo en medio de emergencia por COVID- 19. . *Anadolu Agency.* Obtenido de <https://www.aa.com.tr/es/econom%C3%ADa/gobierno-colombiano-proh%C3%ADbe-desalojos-por-incumplir-contratos-de-arriendo-en-medio-de-emergencia-por-covid-19/1787889>
- Carranza, D. (2020). Gobierno colombiano prohíbe desalojos por incumplir contratos de arriendo en medio de emergencia por COVID-19. *Anadolu Agency.* Obtenido de <https://www.aa.com.tr/es/econom%C3%ADa/gobierno-colombiano-proh%C3%ADbe-desalojos-por-incumplir-contratos-de-arriendo-en-medio-de-emergencia-por-covid-19/1787889>
- Castillo, L. (2015). *El vencimiento de contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario.* Obtenido de http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/1836/1/RE_DERECHO_VENCIMIENTO.CONTRATO.ARRENDAMIENTO.FIGURA.OCUPANTE.PRECARIO_TESIS.pdf
- Corte Suprema de Justicia de la República. IV Pleno Casatorio Civil. (2018, Marzo 18). *LP Pasión por el Derecho.* Obtenido de IV Pleno Casatorio Civil: Desalojo por ocupación precaria [Casación 2195-2011, Ucayali]: <https://lpderecho.pe/iv-pleno-casatorio-civil-desalojo-ocupacion-precario/>
- García, M. (2017, Noviembre 13). Desalojos de inquilinos incumplidos, dolor de cabeza para la justicia. *El Tiempo.* Obtenido de <https://www.eltiempo.com/justicia/cortes/alerta-por-caos-en-desalojo-de-inquilinos-incumplidos-150428>
- Gómez, L. (2008). *La necesidad de reformar los procedimientos de desocupación y desahucio en la legislación Guatemalteca.* Obtenido de http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_7554.pdf
- Gonzales, G. (2013). Acción Reivindicatoria y desalojo por precario. *Derecho y Cambio Social*, 1-41. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5475834.pdf>
- Gonzales, G. (2016). *Proceso de desalojo (y posesión precaria).* Juristas Editores.
- Gustavo, B. (s/f). *Aspectos relevantes en el juicio de desalojo.* Obtenido de <http://servicio.bc.uc.edu.ve/derecho/revista/55/55-13.pdf>

- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2017). *Metodología de la Investigación*. MC Graw Hill Educación. Obtenido de http://docs.wixstatic.com/ugd/986864_5bcd4bbbf3d84e8184d6e10eecea8fa3.pdf
- Impresionantes datos del Propio Poder Judicial: La carga procesal del Poder Judicial es de más de 3 millones de expedientes. (2019, Marzo 03). *La Ley*. Obtenido de <https://laley.pe/art/7369/la-carga-procesal-del-poder-judicial-es-de-mas-de-3-millones-de-expedientes>
- Izquierdo, L. (2019). *La afectación a la tutela jurisdiccional efectiva en el proceso de desalojo por ocupación precaria: a propósito del PJNC del año 2017*. Obtenido de <http://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/UNPRG/8048/BC-4471%20GONZALES%20BAZAN.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Lama, H. (2011). *La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano. El nuevo concepto del precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano*. Obtenido de http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/99/LAMA_MORE_HECTOR_POSESION_POSESION_PRECARIA.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Leguizamón, J. (2014). *El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio Comparado entre Colombia y los estados unidos*. Obtenido de <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2552/1/Desalojo-contrato-arrendamiento-estudio-comparado-Colombia-EU.pdf>
- Ninamanco, F. (2017). Análisis del Pleno Nacional Jurisdiccional Civil 2017. Es perjudicial el primer acuerdo del Pleno Nacional 2017 sobre desalojo. *La Ley*. Obtenido de <https://laley.pe/art/4338/fort-ninamancco-es-perjudicial-el-primer-acuerdo-del-pleno-nacional-2017-sobre-desalojo>
- Paredes, A. (s/f). *Principios del código procesal civil peruano*. Obtenido de <http://www.geocities.ws/cindeunsch/doc/public/Artur01.pdf>
- Pasco. (2017). A propósito del Pleno Nacional Civil 2017. Desalojo contra (ex)arrendatario por fenecimiento del título: cuando la lavada sale más cara que la camisa. *Gaceta Civil & Procesal Civil*. Obtenido de https://works.bepress.com/alan_pasco/62/
- Pasco, A. (2019). Horrores en la Ley de Desalojo Notarial. *La Ley*. Obtenido de <https://laley.pe/art/7760/horrores-en-la-ley-de-desalojo-notaria>
- Pozo. (2015, Agosto 21). *IUS 360*. Obtenido de Un nuevo Proceso de Desalojo: ¿Único y de Ejecución?: <https://ius360.com/un-nuevo-proceso-de-desalojo-unico-y-de-ejecucion/>
- Pozo, J. (2014). Breves apuntes sobre el nuevo desalojo express para inquilinos bajo la cláusula de allanamiento futuro. *Actualidad Civil*. Obtenido de <https://es.slideshare.net/JulioPozoSnchez/desalojo-express-en-actualidad-civil-n-1-agosto-2014>
- Pozo, J. (2015). Breves comentarios al nuevo Proceso Único de Ejecución de Desalojo. *Actualidad Civil*. Obtenido de https://works.bepress.com/julio_pozo_sanchez/11/download/
- Priori, G. (2004). Competencia en el proceso civil peruano. *Derecho & Sociedad. Asociación Civil*, 1-15. Obtenido de

- <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/16797/17110>
- Proceso de restitución de inmueble arrendado: para las partes es más barato conciliar. (2018). *Ecuador Documents*. Obtenido de <https://fdocuments.ec/document/guia-proceso-de-restitucion-de-inmueble-arrendado>
- Rafaelo, B. (2018). *Actores que influyen en la ineficacia del desalojo express en la ciudad de Huánuco, 2016*. Obtenido de <http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/1391/RAFAELO%20CONVERSO%2c%20Beatr%c3%adz.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Soto, E. (2019). *La falta de Uniformidad de Criterios Judiciales sobre Competencia en materia de Desalojo y su repercusión sobre el Procedimiento de Desalojo generado por la Cláusula de Allanamiento Futuro*. Obtenido de https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/4015/MAE_DER_DE-DC_1902.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Tamayo, G. (2015). *La rebeldía del arrendatario y sus efectos en el desahucio por terminación del plazo de arriendo*. Obtenido de <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/11643/1/FJCS-DE-841.pdf>
- Torres, A. (s/f). *Estudio Anibal Torres Abogados*. Obtenido de Posesión Precaria: https://www.ettorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html
- Trigo, E., & Pérez, E. (2006). Cuestiones procesales prácticas relativas al juicio de desahucio por impago de rentas. *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*. Obtenido de <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/1612/documento/art03.pdf?id=2122>
- Varsi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 71-79. Obtenido de https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi_derecho_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Vasquez, A. (2011). *Derechos Reales* (4ta Edición ed.). San Marcos.
- Vasquez, J. (2017). *La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano*. Obtenido de http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/15374/Vasquez_GJJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Vásquez, M. (2018). *El desalojo notarial express, una nueva forma de desalojo*. Obtenido de Academia.Edu.: https://www.academia.edu/38115301/El_desalojo_notarial_express_una_nueva_forma_de_desalojo?auto=download
- Vidal, R. (s/f). *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble*. Obtenido de www2.congreso.gob.pe: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

Anexos

Matriz de consistencia

Título: Competencia de los Juzgados de Paz Letrado en el Desalojo por Ocupación Precaria Derivada para Garantizar y Promover la Celeridad y Economía Procesal.

VARIABLES	PROBLEMA	HIPÓTESIS	OBJETIVOS
<p style="text-align: center;">INDEPENDIENTE:</p> <p>Competencia de los Juzgados de Paz Letrado en el Desalojo por Ocupación Precaria</p>	<p>¿De qué manera influye que los jueces de paz letrado tengan competencia en los procesos de desalojo por ocupación precaria derivada del fenecimiento de un contrato de arrendamiento?</p>	<p>Sí los Juzgados de Paz Letrado son competentes en los procesos de desalojo por ocupación precaria derivada del fenecimiento de los contratos de arrendamiento, entonces se evitará la dilación procesal a causa de los conflictos de competencia y, se garantizará la celeridad y economía procesal a favor del arrendador o propietario, a quien se le vulnera el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, cuando los procesos de desalojo se extienden hasta casación, pése a que la causa se tramita en un proceso sumarísimo.</p>	<p>GENERAL: <i>Determinar</i> los efectos jurídicos de la competencia de juzgados de paz letrado en el desalojo por ocupación precaria derivada del fenecimiento de un contrato de arrendamiento.</p>
<p style="text-align: center;">DEPENDIENTE:</p> <p>Garantizar y Promover la Celeridad y Economía Procesal.</p>	<p>¿De qué manera influye que los jueces de paz letrado tengan competencia en los procesos de desalojo por ocupación precaria derivada del fenecimiento de un contrato de arrendamiento?</p>	<p>Sí los Juzgados de Paz Letrado son competentes en los procesos de desalojo por ocupación precaria derivada del fenecimiento de los contratos de arrendamiento, entonces se evitará la dilación procesal a causa de los conflictos de competencia y, se garantizará la celeridad y economía procesal a favor del arrendador o propietario, a quien se le vulnera el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, cuando los procesos de desalojo se extienden hasta casación, pése a que la causa se tramita en un proceso sumarísimo.</p>	<p>ESPECÍFICOS:</p> <p>1.-Identificar los supuestos de la ocupación precaria derivada en el Perú.</p> <p>2.-Evaluar la eficacia de la regla establecida por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017 sobre la competencia en los procesos de desalojo por ocupación precaria.</p> <p>3.-Proponer la modificación del artículo 547 del Código Procesal Civil para inaplicar la competencia por cuantía en los procesos de desalojo por ocupación precaria.</p>

Jurisprudencia

1. EXPEDIENTE N° 01899-2019-0-1706-JP-CI-02

2° JUZGADO DE PAZ LETRADO CIVIL

EXPEDIENTE : 01899-2019-0-1706-JP-CI-02

MATERIA: DESALOJO

JUEZ : INGRID FIORELLA MENDOZA CIEZA

ESPECIALISTA : MERIDA ROSA SANTOS DE SANCHEZ

DEMANDADO : VINCES CERNA, KATTYA CECILIA

DEMANDANTE : MONJA RODRIGUEZ, RODRIGO

RESOLUCIÓN NÚMERO: UNO

Chiclayo, dieciséis de setiembre del año dos mil diecinueve. -

AUTOS Y VISTOS: Dado cuenta con la demanda y anexos que anteceden y, **CONSIDERANDO:**

PRIMERO.- El derecho a la tutela jurisdiccional se concreta admitiendo a trámite la postulación del proceso, lo que presupone el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad y procedencia que se requieren en cada caso ó declarando la inadmisibilidad o improcedencia del acto postulatorio de demanda, lo que no puede ser entendido como cierta vulneración del derecho de Tutela Jurisdiccional Efectiva.

SEGUNDO.- Del análisis de la demanda presentada por Rodrigo Monja Rodríguez, se advierte que su pretensión versa sobre Desalojo por la causal de ocupante precario, toda vez que el demandado no tiene ningún título actual y vigente que justifique la posesión que detenta, encaminada a que la demandada Kattya Cecilia Vincés Cerna desaloje el inmueble ubicado en ***Av. Wilfredo Valdivieso N° 177 -1er piso Departamento 1 Urb. La Primavera - Chiclayo.***

TERCERO: Puede ser declarada de oficio la incompetencia en cualquier estado y grado del proceso, tal como así lo ordenaba y ordenada el vigente artículo 35° del acotado Código, modificado por Ley N° 30293. Cabe entender que, dicha declaración oficiosa opera en caso de irregularidades que afecten la competencia absoluta, tendiendo a su importancia y al hecho de que sus reglas son de orden público; en cambio, si la ley no prohíbe expresamente la prórroga de la competencia por razón de territorio, no podrá declararse de oficio la incompetencia basada en dicho factor. En efecto, el principio conforme al cual las partes no pueden modificar las reglas de competencia establecidas por la ley no se aplica en el caso de la competencia territorial, pues las partes sí pueden modificar las reglas de competencia territorial prevista por la ley, salvo algunas reglas de competencia territorial que, por disposición de la propia ley, no pueden ser modificadas¹. Es decir, si bien es cierto que, por regla general, la competencia no es prorrogable, en materia territorio sí lo es, salvo en aquellos casos en los que la ley disponga expresamente que la competencia territorial no sea prorrogable.

CUARTO: Ahora bien, en cuanto a la competencia por razón de la materia, Giovanni Priori Posada (La Competencia en el proceso Civil Peruano), citando a Carnelutti, refiere que éste tipo de competencia “tiene que ver con el modo de ser del litigio”². Es decir, la competencia por razón de la materia se determina en función de la relación jurídica³ que subyace al conflicto de intereses o a la incertidumbre jurídica que sirven de sustrato al

¹ Es el caso, por ejemplo, del artículo 19 del Código Procesal Civil, el mismo que dispone que en materia sucesoria la competencia territorial es improrrogable. Nótese cómo en este caso se hace preciso que la norma establezca de manera expresa que la competencia territorial es improrrogable, de lo contrario, siendo materia territorial, se entendería que es prorrogable.

“Artículo 19 del Código Procesal Civil.- Sucesiones.- En materia sucesoria, es competente el Juez del lugar donde el causante tuvo su último domicilio en el país. Esta competencia es improrrogable”.

² CARNELUTTI, Francesco. Sistema de derecho procesal civil. Uteha: Buenos Aires. Tomo II. Pág. 311.

³ ROCCO, Ugo. Tratado de Derecho Procesal Civil. Temis: Bogotá – Depalma: Buenos Aires, 1983. Tomo II. Pág. 64.

proceso y, en especial, por la pretensión y/o pretensiones que, respecto de ese conflicto o esa incertidumbre, se plantean en el proceso. Por ello, para proceder a la determinación de este criterio de la competencia, se hace preciso analizar los elementos de la pretensión planteada en el proceso, es decir, tanto el *petitum* como la *causa petendi*. El *petitum* a fin de establecer qué efecto jurídico es el que busca el demandante que le otorgue el órgano jurisdiccional y la *causa petendi* a fin de establecer los hechos que delimitan el contenido de la pretensión, entre los cuales está, por cierto, la relación jurídica que subyace al conflicto. Ese es, en cierta forma, el criterio que adopta el Código Procesal Civil, al momento de establecer qué se entiende por este criterio de determinación de competencia⁴. Nada importa, a efectos de establecer la competencia por razón de la materia, el valor económico de la pretensión. La razón que está detrás de este criterio es lograr la especialización de los tribunales. En ese sentido, en el Perú existen jueces en función de las siguientes materias: civil, penal, laboral, contencioso administrativa y de familia. Esto, sin embargo, es absolutamente variable y depende del nivel de especialización con el que se quiere contar en la solución de una pretensión así como del distrito judicial respectivo.

QUINTO: Con dichas nociones, corresponde ahora determinar, si la pretensión traída a este órgano jurisdiccional, por razón de la materia de desalojo por la causal de ocupante precario, es de competencia de los Juzgados de Paz Letrados. Así pues, conforme al numeral 4) del artículo 546° del Código Procesal Civil, se tramitan en proceso sumarísimos los siguientes asuntos contenciosos: “(...) 4.- Desalojo (...)”. Por

otro lado, en el artículo siguiente el código establece que: “Son competentes para conocer los procesos sumarísimos indicados en los incisos 2) y 3), del artículo 546, los Jueces de Familia. En los casos de los incisos 5) y 6), son competentes los Jueces Civiles. Los Jueces de Paz Letrados conocen los asuntos referidos en el inciso 1) del artículo 546. **En el caso del inciso 4) del artículo 546, cuando la renta mensual es mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los Jueces Civiles. Cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, 1son competentes los Jueces de Paz Letrados.** En el caso del inciso 7) del artículo 546, cuando la pretensión sea hasta diez Unidades de Referencia Procesal, es competente para sentenciar el Juez de Paz y hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal para resolver mediante conciliación; cuando supere esos montos, es competente el Juez de Paz Letrado.⁵”.

SEXTO: En tal sentido, el Código Procesal Civil otorga a los Jueces de Paz Letrados y a los Jueces Civiles competencia para conocer dentro de los Procesos Sumarísimos pretensiones por razón de cuantía; es decir; pretensiones de condena o de derecho subjetivo pecuniario y, además, deja a los Jueces Especializados los tipos de pretensiones declarativas, que precisamente propugnan el reconocimiento de la existencia o inexistencia de un determinado derecho subjetivo o relación jurídica, que por su naturaleza entrañan una mayor complejidad⁶; calificando particularmente los procesos de desalojo la competencia de los juzgados de paz letrados, cuando esta se sustenta solo en razón al incumplimiento de la renta y cuando ésta sea inferior a cincuenta unidades de referencia procesal.

SEPTIMO: Ahora bien, en el caso en concreto, y en base a lo expuesto líneas arriba y en base a los hechos descritos en la demanda, se advierte que la naturaleza de la **pretensión postulada, desalojo por ocupante precario, no se encuentra dentro de la competencia habilitada para los jueces de paz letrados**; pues *causa petendi* de la parte actora, se orienta a obtener una sentencia de carácter declarativa en razón a la presunta situación de la posesión precaria de la parte demandada, pues conforme

a los argumentos expuestos en la demanda, el actor alega que: *“habiendo notificado a la parte demandada en dos ocasiones,*

⁴ *“Artículo 9 del Código Procesal Civil.- Competencia por materia.- La competencia por razón de la materia se determina por la naturaleza de la pretensión y por las disposiciones legales que la regulan”.*

⁵ Cabe precisar que dichas normas procesales se encontraron y se encuentran vigentes desde la fecha de la interposición de la demanda

⁶ Criterio establecido también por el Consejo Nacional de la Magistratura en la Resolución N°030-2015- PCNM.

mediante carta notarial de resolución del contrato y el pago de la deuda; y otra carta notarial requiriendo la deuda y la devolución del bien; esto extingue el vínculo contractual, quedando resuelto el contrato, por lo que existe ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada, ya que no tiene título que sustente su posesión, constituyéndose en ocupante precario...”; advirtiéndose también de las Cartas Notariales que obran como anexos “1D” y “1E” de la demanda, que el demandante está solicitando a la demandada para que en el plazo de setenta y dos y cuarenta y ocho horas cumpla con desalojar el bien y la cancelación de los meses de renta sin pagar y otros; siendo ello así la demandada no tendría título alguno; lo cual importa que este Órgano Jurisdiccional no resulta competente para conocer la pretensión planteada, toda vez que, evidentemente nos encontramos ante una posesión precaria, conforme lo establece el artículo 911° del Código Civil: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

OCTAVO: Sobre el particular, cabe abonar, que de acuerdo a los fundamentos señalados en la demanda, la demandada estaría en posesión precaria, por cuanto estaría poseyendo el bien inmueble pese a que no cuentan con título **actual, vigente y válido** para ocupar el inmueble del presunto titular del bien; ahora bien, dicho supuesto jurídico, se encuentra dentro de los supuestos de posesión precaria

establecidos en la primera de las conclusiones de Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011-Ucayali; del cual se tiene la siguiente regla:

“Una persona tendrá la condición de precario cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”.

Así mismo en el Pleno jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil celebrado en Chiclayo los días 3 y 4 de noviembre del año dos mil diecisiete se concluyó que:

“Luego de la Publicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, los jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos que exista requerimiento de restitución del bien(cartas notariales) de parte del arrendador hacia el arrendatario(Art. 1704 CC); toda vez que en todos estos casos éste último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el Especializado, quedando impedido arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato sino únicamente por ocupación precaria”.

Con ello queda claro entonces que nos encontramos ante una presunta posesión precaria cuya competencia no le asiste a los juzgados de paz letrados, sino más bien a los jueces especializados en lo civil, por cuanto, la materia de desalojo planteada, por ocupante precario, se rige por la naturaleza de la posesión precaria del demandado, como ha señalado el mencionado Pleno Casatorio y el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, criterio que es adoptado por éste órgano Jurisdiccional; en ese sentido, si bien la competencia como presupuesto procesal constituye un requisito de fondo de la demanda, su ausencia conlleva a la improcedencia de la incoada; tal como lo prescribe el inciso 4 del artículo 427 del Código Procesal Civil; sin embargo, cabe señalar que, conforme al artículo 36º del

Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 30293, vigente a la fecha de la presente resolución (atendiendo, además, a que las normas procesales son de aplicación inmediata) se dispone que” (...) *El Juez al declarar su incompetencia lo hace en resolución motivada y **dispone la inmediata remisión del expediente al órgano jurisdiccional que considere competente***”; por esta razón es conveniente, en aras de los principios de celeridad y economía procesal, remitir el expediente al Juzgado Especializado en lo Civil.

Por tales consideraciones y en virtud de las normas legales glosadas:

SE RESUELVE:

[I] Declarar **LA INCOMPETENCIA** de este Órgano Jurisdiccional por razón de la materia, respecto de la demanda presentada por **RODRIGO MONJA RODRIGUEZ**, contra **KATTYA CECILIA VINCES CERNA**, sobre **DESALOJO, por ocupante precario**.

[II] **REMITASE AL JUZGADO CIVIL DE TURNO DE CHICLAYO**, para su conocimiento. **Notifíquese** conforme a ley.

2. Casación N° 4489 - 2017 ICA Desalojo por Ocupación Precaria

Requerimiento de Previo Conforme al IV Pleno Casatorio Civil, cuando existe contrato de arrendamiento, el arrendador debe requerir la devolución del inmueble antes de presentar la demanda de desalojo por ocupante precario. ***Ese requerimiento puede consistir en la solicitud de invitación a conciliar extrajudicialmente, pues allí se precisa el pedido de devolución del bien y es anterior al inicio del proceso.***
Lima, diez de julio de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número cuatro mil cuatrocientos ochenta y nueve - dos mil diecisiete, y con los acompañados, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia: I. **ASUNTO** Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por

el demandante Francisco Javier Rojas Arellano, por derecho propio y en representación de sus hermanos Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, María Rita, Luis Adolfo y José Juan Rojas Arellano, mediante escrito de fecha ocho de setiembre de dos mil diecisiete (página doscientos dieciséis), contra la sentencia de vista de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecisiete (página ciento cuarenta y tres), que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha seis de junio de dos mil diecisiete (página ciento dieciocho) que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en los seguidos con José Mercedes Hernández Ramos. II. **ANTECEDENTES 1. DEMANDA** Mediante escrito de fecha tres de octubre de dos mil dieciséis (página treinta y cuatro), Francisco Javier Rojas Arellano, por derecho propio y en representación de sus hermanos Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, María Rita, Luis Adolfo y José Juan Rojas Arellano interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra José Mercedes Hernández Ramos, para que se le restituya la posesión del bien inmueble de su propiedad, ubicado en la Calle Ayabaca N° 139-141, del cercado de Ica, provincia y departamento de Ica; bajo los siguientes argumentos: - Que han adquirido la totalidad de las acciones y derechos sobre el inmueble que se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 02016398, amparando su demanda en el artículo 911 del Código Civil, y en los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil. - Que en el Asiento B00002 se inscribió la numeración del inmueble “Calle Ayabaca N° 139-141”, conforme a la resolución número cincuenta y siete del quince de noviembre de dos mil once, corregida por la resolución número cincuenta y ocho del dieciocho de noviembre de dos mil once, ambas expedidas por el Juez del Tercer Juzgado de Paz Letrado de Lince y San Isidro. - En el Asiento C00003 se materializa la transferencia de dominio de acciones y derechos por sucesión intestada a favor de Juan Ysidoro Rojas Trigoso (hijo), Rodolfo Adrián Rojas Trigoso (hijo), quienes adquirieron de lo que le correspondía a Rita Trigoso viuda de Rojas, fallecida el dieciséis de diciembre de mil novecientos dieciocho al haber sido declarados herederos, según la Partida N° 11023731 de SUNARP de Ica.

En el Asiento C00004 se materializa la transferencia de dominio de acciones y derechos por sucesión intestada a favor de Gerardo Rojas Arias, Rita Aurora Rojas Arias, Francisco Rojas Espinoza y Germán Rodolfo Rojas Arias en calidad de hijos, respecto a lo que correspondía a Rodrigo Adrián Rojas Trigos, fallecido el once de diciembre de mil novecientos cincuenta. - En el Asiento C00005 se materializa la transferencia de dominio de acciones y derechos por sucesión intestada a favor de Gerardo Rojas Arias, Rita Aurora Rojas Arias y Francisco Rojas Espinoza en calidad de hermanos, respecto a lo que correspondía a Germán Rodolfo Rojas Arias, fallecido el ocho de enero de mil novecientos sesenta. - En el Asiento C00006 se materializa la transferencia de dominio de acciones y derechos por sucesión intestada a favor de Rita Aurora Rojas Arias y Francisco Rojas Espinoza en calidad de hermanos, respecto a lo que correspondía a Gerardo Rojas Arias. - En el Asiento C00007 se materializa la transferencia de dominio de acciones y derechos por sucesión intestada a favor de Francisco Javier, Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, Luis Adolfo, María Rita y José Juan Rojas Arellano, respecto a lo que correspondía a Rita Aurora Rojas Arias, fallecida el veintinueve de setiembre de mil novecientos noventa y dos. - En el Asiento C00008 se materializa la transferencia de dominio de acciones y derechos por sucesión intestada a favor de Francisco Javier, Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, Luis Adolfo, María Rita y José Juan Rojas Arellano, en calidad de hijos, respecto a lo que correspondía a Francisco Rojas Espinoza (rectificado en el Asiento C00009).

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Mediante escrito la página sesenta y dos, José Mercedes Hernández Ramos contesta la demanda con los siguientes fundamentos: El trámite judicial de numeración respecto al predio materia del proceso debió de realizarse en Ica, y no en Lima, por lo que se ha violado la competencia y jurisdicción; agrega que resulta extraño que las sucesiones intestadas se hayan realizado en un mismo juzgado, secretario y las resoluciones se han emitido a los tres días, señalando, además, que viene encontrándose en posesión del bien inmueble por más de cincuenta años, y que viene tramitando un proceso de prescripción adquisitiva, tal como obra anotado en la partida registral; por lo que debe de considerarse título que justifique su posesión.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fecha seis de junio de dos mil diecisiete (página ciento dieciocho) declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, bajo los siguientes fundamentos: - En mérito de la Partida N° 02016398 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica, que corre a página quince y siguientes, se puede apreciar que los demandantes Francisco Javier, Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, María Rita, Luis Adolfo y José Juan Rojas Arellano ostentan la propiedad sobre el bien inmueble, ubicado en Calle Ayabaca N° 139-141, del cercado de Ica; puesto que fue adquirido por herencia. - En su contestación, el demandado hace mención a que viene poseyendo hace cincuenta años y que viene tramitando un proceso de prescripción adquisitiva; sin embargo, teniendo a la vista el Expediente N° 3130-2006, se aprecia que mediante sentencia de fecha ocho de agosto de dos mil catorce, se declaró infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, interpuesta por José Mercedes Hernández Ramos, la misma que fue confirmada por sentencia de vista de fecha seis de abril de dos mil quince, y con fecha siete de setiembre de dos mil quince, se declaró improcedente el recurso de casación solicitado por José Mercedes Hernández Ramos.

En la sentencia de vista del referido proceso se señala expresamente que: “(...) Con estas consideraciones, es factible colegir que efectivamente el actor tiene la condición de arrendatario del inmueble sub – litis, por tanto, no ejerce la posesión del inmueble en calidad de propietario (...)”. - Así, siendo la citada sentencia de vista, una sentencia que ha adquirido la calidad de cosa juzgada, es de apreciarse que el demandado ostenta la condición de arrendatario, no obrando en autos documento por el cual se haya dado por concluido el vínculo contractual, conforme a lo establecido por el artículo 1700 del Código Civil, según el cual: “Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento”, además debe tenerse en cuenta el Cuarto Pleno Casatorio

donde se indica que “(...) También constituirá un título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que, con el requerimiento de la conclusión del contrato y devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato.

Dicha comunicación debe ser indubitable, de lo contrario, dará lugar a que la demanda de desalojo por precario se declare infundada (...); por tanto, no corresponde establecer que el demandado es ocupante precario. 6. **APELACIÓN** Por escrito de página ciento treinta y uno, Francisco Javier Rojas Arellano, por derecho propio y en representación de sus hermanos Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, María Rita, Luis Adolfo y José Juan Rojas Arellano, fundamenta su recurso de apelación, señalando que: - No se habrían analizado los actuados del expediente de prescripción adquisitiva, que desvirtuarían lo afirmado por el demandado en el sentido que se le entregó la posesión el dos de febrero de mil novecientos sesenta. - De otro lado, expresa que los considerandos octavo y noveno se sustentan en los artículos 1700 y 1704 del Código Civil, los cuales no serían aplicables al caso sub júdice, pues no existiría contrato de arrendamiento.

SENTENCIA DE VISTA Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Sala Superior mediante resolución de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecisiete (página ciento cuarenta y tres), confirmó la sentencia, señalando que: - De autos se evidenciaría que los demandantes, tendrían la calidad de propietarios del predio materia del proceso; sin embargo, estos no han demostrado idóneamente que hayan requerido al demandado la devolución del inmueble por conclusión del contrato de arrendamiento, lo que, conforme lo prescribe el artículo 1700 del Código Civil, es un requisito previo, necesario e indispensable para considerar la conclusión del contrato de alquiler, de lo contrario se entiende que dicho contrato continúa en las mismas estipulaciones, hasta que se requiera la devolución del predio, lo que puede producirse en cualquier momento.

Esto es, la acotada norma legal establece que, el contrato de arrendamiento continúa vigente, aun habiendo vencido el plazo de duración estipulado en respectivo contrato, en el caso que el arrendador no le haya puesto fin o no haya requerido la restitución del inmueble mediante documento indubitable. - Asimismo, conforme a las reglas vinculantes contenidas en el IV Pleno Casatorio Civil, se entenderá fenecido el título de posesión -contrato de arrendamiento, entre otros- cuando de modo indubitable se ha demostrado el requerimiento de devolución del inmueble y la comunicación de la conclusión del respectivo contrato de arrendamiento. Lo que guarda coherencia con lo estipulado en el artículo 1704 del Código Civil. - En síntesis, se establece que los demandantes Francisco Javier Rojas Arellano y otros, no han cumplido con acreditar este aspecto que sustenta la pretensión de desalojo. - Siendo esto así, en el caso de autos no es posible establecer de modo categórico y sin lugar a dudas que el demandado tenga la calidad de ocupante precario del predio materia del proceso.

III. RECURSO DE CASACION

FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA Primero.- Necesidad de respetar los Plenos Casatorios La vinculación de los órganos judiciales al Pleno Casatorio responde a la lógica de uniformizar la jurisprudencia atendiendo a uno de los fines del recurso de casación. En efecto, la existencia de numerosos jueces implica que puedan existir tantas interpretaciones como juzgadores existan. Para evitar esa anarquía jurídica que atenta contra la unidad del derecho nacional que “quedaría amenazada y destruida por la superposición, sobre la ley nominalmente única, de numerosas interpretaciones judiciales contemporáneas, ya de suyo perjudiciales, pero más temibles todavía como fuentes de perturbación de la jurisprudencia futura” se constituyó el órgano casatorio que sirve como intérprete final ofreciendo orientaciones uniformes de cómo deben entenderse las normas, generales y abstractas.

Esta unificación, es una en el espacio, no en el tiempo, lo que posibilita que pueda reinterpretarse la norma de acuerdo a los nuevos alcances que puedan existir. Ella, además, se vincula a los principios constitucionales de igualdad y seguridad jurídica,

por el que ante supuestos semejantes la norma jurídica se aplicará o interpretará de manera similar. En realidad, con más propiedad debe hablarse del principio de igualdad en la aplicación de la ley, lo que implica “un derecho subjetivo a obtener un trato igual, lo que significa que a supuestos de hecho iguales, deben serle aplicadas unas consecuencias jurídicas también iguales”, protegiéndose así la previsibilidad en la resolución judicial, “esto es, la razonable confianza de que la propia pretensión merecerá del Juzgador la misma respuesta obtenida por otros en casos iguales²”.

Con respecto a la seguridad jurídica lo que se busca -ha dicho Guzmán Flujá- es establecer “una línea unitaria de aplicación legal para conseguir un cierto grado de previsibilidad del contenido de las resoluciones judiciales de las controversias”³ .

Segundo.- La doctrina jurisprudencial vinculante Como se advierte de la lectura de la sentencia impugnada, se ha declarado infundada la demanda considerándose que si bien los demandantes han acreditado ser propietarios del bien y que los demandados tienen la condición de arrendatarios, no se ha cumplido con el requisito de procedibilidad establecido en la cláusula 5.4 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, que prescribe que para que los enajenantes coloquen en la condición de precario al arrendatario, es necesario comunicación previa poniendo fin al arrendamiento.

Tercero.- Sustento de la doctrina jurisprudencial establecida Lo señalado en el numeral 5.4 del referido Pleno Casatorio, se encuentra justificado en el fundamento 63.IV de la referida ejecutoria. Allí se dice: “La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil. En este caso, para que proceda la demanda de desalojo por precario, se deberá exigir que el demandante haya requerido en forma previa a la demanda, mediante documento de fecha cierta, la devolución del inmueble o, en todo caso, que en el contrato de compraventa haya manifestado que no continuará en el arrendamiento.

En este último supuesto, tal decisión debe ponerse en conocimiento del demandado, a partir del momento en que se celebró el contrato de compra venta, acto después del cual el ocupante devendrá en precario” (el resaltado es nuestro). **Cuarto.-** Requisitos para establecer la condición de precario en caso de enajenación del bien *De tal precepto se tiene como presupuestos para establecer la condición de precario del ocupante del inmueble: a) enajenación, lo que implica la transferencia de un derecho real de un patrimonio a otro, que en el caso de autos se dio en mérito a la sucesión a favor de los demandantes, b) bien arrendado, conforme se advierte del expediente acompañado de prescripción adquisitiva de dominio se ha establecido que el demandado tiene condición de arrendatario, c) la no inscripción en registros públicos del arrendamiento, lo que se cumple, pues no obra en autos medio probatorio que demuestre lo contrario, d) que el adquirente no se hubiere comprometido a respetar el contrato de arrendamiento, en el caso de autos no se ha demostrado con medio probatorio alguno que los nuevos adquirentes hayan suscrito o manifestado voluntad de que continúe contrato de arrendamiento alguno; y e) requerimiento previo a la demanda. Quinto.- Requerimiento previo No se ha cuestionado ninguno de los requisitos señalados en el considerando anterior, salvo el último, esto es, se señala que hay inexistencia de requerimiento previo a la demanda. Ese es el punto en debate.*

Estando a ello debe señalarse lo siguiente: 1. Se advierte de la carta de fecha treinta de setiembre del año dos mil cuatro, página trescientos sesenta del expediente acompañado de prescripción adquisitiva de dominio, que María Rojas Arellano, copropietaria del bien, le solicita al demandado la devolución del inmueble. 2. *Además, conforme al artículo 6 de la Ley N° 26872, la conciliación extrajudicial constituye un requisito de procedibilidad anterior a la demanda, y ella, tal como lo prescribe el Reglamento de la Ley (artículo 12), se inicia con una solicitud que contiene los hechos que dieron lugar al conflicto y la pretensión indicada con orden y claridad. Siendo ello así, se aprecia en la página veintisiete del expediente que el apoderado de los demandantes invitó a conciliar, antes de la presentación de la demanda, al demandado a fin de que este le restituya la posesión del inmueble*

materia de litigio, bien que fue descrito a cabalidad. 3. Por consiguiente, a criterio de este Tribunal Supremo, con los documentos señalados, los demandantes acreditan su voluntad de terminar con el arrendamiento y haber hecho el requerimiento previo a la demanda, por lo que se cumple con el requisito de procedibilidad exigido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil.

Sexto.- Pronunciamiento de fondo Aunque se trata de sentencia inhibitoria, este Tribunal Supremo estima que es posible emitir pronunciamiento de fondo, *porque, como se advierte de la impugnada se han evaluado los temas propios del desalojo por ocupación precaria, esto es, el título por el que se demanda y el título por el que se posee, tal como se observa de la lectura del considerando octavo de la resolución recurrida.* Así las cosas, se tiene: 1. Los demandantes han probado ser titulares del bien y lo han acreditado con las inscripciones de la Partida Registral N° 02016398, que aparecen en las páginas quince a veintiséis del expediente. 2. Los demandados carecen de título para poseer; en efecto, no solo su demanda de prescripción adquisitiva ha sido declarada infundada, sino en ese proceso se determinó que tenían la condición de arrendatarios (página novecientos ochenta y tres del expediente acompañado). 3. De los documentos glosados en el considerando quinto, se llega a la conclusión que se ha puesto fin al contrato de arrendamiento y que los demandados tienen la calidad de ocupantes precarios Siendo ello así, debe ampararse la demanda presentada. VI. **DECISIÓN** Por estas consideraciones y de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil: 1. Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Francisco Javier Rojas Arellano, por derecho propio y en representación de sus hermanos Rodolfo Armando, Fernando José, Elsa Cristina, Rosa María, María Rita, Luis Adolfo y José Juan Rojas Arellano, mediante escrito de fecha ocho de setiembre de dos mil diecisiete (página doscientos dieciséis); en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecisiete (página ciento cuarenta y tres); y, actuando en sede de instancia: **REVOCARON** la sentencia de primera instancia de fecha seis de junio de dos mil diecisiete (página ciento dieciocho) que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, **REFORMÁNDOLA** la declararon

fundada, en consecuencia **SE ORDENA** el demandado José Mercedes Hernández Ramos desocupe el bien inmueble ubicado en la Calle Ayabaca N° 139-141, del Cercado de Ica, provincia y departamento de Ica en el plazo de seis días de notificado con el decreto que declara consentida la presente ejecutoria suprema, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costos y costas. 2. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Francisco Javier Rojas Arellano y otros con José Mercedes Hernández Ramos, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo Calderón Puertas.- TÁVARA CÓRDOVA, HURTADO REYES, HUAMANÍ LLAMAS, SALAZAR LIZÁRRAGA, CALDERÓN PUERTAS.

3. Pleno Jurisdiccional Nacional Civil Y Procesal Civil De 2017

Conclusiones Plenarias

1. Tema: Proceso de Desalojo: consecuencias del envío de la carta notarial requiriendo la desocupación del bien cuando el contrato de arrendamiento ha vencido

***Pregunta:** Tras la emisión del IV Pleno Casatorio Civil, ¿ha quedado impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato cuando ya realizó el requerimiento (carta notarial) de restitución del bien, o es facultativo que lo haga valer por esa causal o por ocupación precaria?*

Conclusión: El Pleno acordó por MAYORÍA que «Luego de la publicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, los jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 CC); toda vez que en todos estos casos éste último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el Especializado, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria».

4. Sentencia del Tribunal Supremo Español 1293/2015 - ECLI: ES:TS: 2015:1293

Ponente: Ignacio Sancho Gargallo

Numero de Resolución: 359-2013

Procedimiento: Civil

Numero de Resolución: 079-2015

Fecha de Resolución: 27 de febrero de 2015

Emisor: Tribunal Supremo- Sala Primera de lo Civil

ENERVACIÓN DE LA ACCIÓN DE DESAHUCIO. ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA. El contrato de arrendamiento de industria, en cuanto que el arrendamiento no lo es de una finca urbana o rústica, queda excluido de este régimen especial de la enervación de la acción.

En la Villa de Madrid, a veintisiete de Febrero de dos mil quince.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos respecto la sentencia dictada en grado de apelación por la sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, como consecuencia de autos de juicio verbal sobre desahucio por impago de rentas seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Martorell.

El recurso fue interpuesto por la entidad Campsa Estaciones de Servicio S.A., representada por el procurador Joaquín Fanjul de Antonio.

Es parte recurrida la entidad Olium-BCN Consulting S.L., representada por la procuradora Beatriz Sordo Gutiérrez,

ANTECEDENTES DE HECHO

Tramitación en primera instancia

1. La procuradora Ana Mª Montal Gibert, en nombre y representación de la entidad Olium-BCN Consulting S.L., interpuso demanda de juicio verbal sobre desahucio por impago de rentas ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Martorell, contra la sociedad Campsa Estaciones de Servicio S.A., para que se dictase sentencia:

"por la que estimando la demanda, se decrete el desahucio de la demandada respecto de la estación de servicio nº 31.481 de Olesa de Montserrat que viene ocupando, con condena a la expedita entrega de la misma."

2. El Juez de Primera Instancia núm. 7 de Martorell dictó Sentencia con fecha 29 de octubre de 2010 , con la siguiente parte dispositiva:

"FALLO: Que, con estimación total de la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales Doña Ana María Montal como demandante, en nombre y

representación de Olium-BCN Consulting S.L. contra Campsa Estaciones de Servicio, S.A. como demandada, y representado por el Procurador de los Tribunales Doña María Gallardo de la Torre debo declarar y declaro resuelto el contrato de arrendamiento celebrado entre la actora y el demandado de fecha 22 de julio de 2005, decretando el desahucio de la demandada de la estación de servicio 31.481 de Olesa de Montserrat.

Se apercibe al arrendatario condenado que, firme que sea esta resolución, y para el caso de que no desalojara el antecitado inmueble objeto del arrendamiento de industria, se practicará la diligencia de lanzamiento, a su costa, el día 22 de noviembre de 2010 a las 10:00 horas.

Se imponen las costas al demandado.".

Tramitación en segunda instancia

3. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación la entidad Campsa Estaciones de Servicio, S.A.

La resolución de este recurso correspondió a la sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, mediante Sentencia de 4 de julio de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"FALLO: Desestimando el recurso de apelación formulado por la representación procesal de Campsa Estaciones de Servicio, S.A. contra la sentencia de fecha 29 de diciembre de 2010 dictada en el juicio verbal núm. 590/10 del Juzgado de 1ª Instancia núm. 7 de Martorell , se confirma íntegramente dicha resolución, con expresa imposición a la parte recurrente de las costas de la apelación.".

Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación

4. El procurador Francisco Fernández Anguera, en representación de la entidad Campsa Estaciones de Servicio S.A., interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 13ª.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

"1º) Infracción del art. 439 de la LEC en relación con el art. 254.1 de la LEC .

2.) Infracción del art. 24 de la Constitución Española .
3.) Infracción del art. 24 de la Constitución Española .".

El motivo del recurso de casación fue:

"1º) Infracción del art. 22 de la LEC .".

5. Por diligencia de ordenación de 14 de enero de 2013, la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 13ª, tuvo por interpuestos el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación mencionados, y acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo con emplazamiento de las partes para comparecer por término de treinta días.
6. Recibidas las actuaciones en esta Sala, comparecen como parte recurrente la entidad Campsa Estaciones de Servicio S.A., representada por el procurador Joaquín Fanjul de Antonio; y como parte recurrida la entidad Olium-BCN Consulting S.L., representada por la procuradora Beatriz Sordo Gutiérrez.
7. Esta Sala dictó Auto de fecha 7 de enero de 2014 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"Admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación, interpuestos por la representación procesal de Campsa Estaciones de Servicio S.A. contra la sentencia dictada el 4 de julio de 2012 por la Audiencia Provincial de Barcelona (sección 13ª), en el rollo de apelación nº 412/2011 , dimanante del juicio verbal nº 590/2010 del Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Martorell .".
8. Dado traslado, la representación procesal de la entidad Olium-BCN Consulting, S.L., presentó escrito de impugnación a los recursos formulados.
9. Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 4 de febrero de 2015, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Resumen de antecedentes

1. Para la resolución del presente recurso debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia.

Olium-BCN Consulting, S.L. (en adelante, Olium-BCN) es propietario de la Estación de Servicio núm. 31.481 de Olesa de Montserrat. En julio de 2005, concertó un contrato de arrendamiento de industria sobre la estación de servicio con Campsa Estaciones de Servicio, S.A. (en adelante, Campsa).

La renta anual pactada era de 48.080 euros, que debía abonarse de la siguiente forma: 30.000 euros anuales directamente a Olium-BCN; y 18.080 euros iría destinado a cancelar la deuda pendiente de Area D'Olesa, S.L. con Repsol.

2. Olium-BCN interpuso una demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago, en la que alegaba que Campsa le adeudaba la suma de 129.263,93 euros, por las rentas correspondientes al periodo comprendido entre noviembre de 2007 y el día 30 de junio de 2010, en que se presentó la demanda.

En primera instancia, Campsa, al comparecer el día señalado para la vista del juicio verbal, no cuestionó la inadecuación del procedimiento, pero se opuso a la demanda por considerar que había existido mora accipiendi (mora del acreedor), y además consignó la suma de 85.570,94 euros para enervar la acción.

3. El juzgado de Primera Instancia estimó la demanda, al rechazar que la falta de pago fuera debido a una actitud del arrendador renuente al cobro. Luego denegó la enervación de la acción de desahucio, por entender que no cabía ejercitar esta facultad en los arrendamientos de industria. Y, a mayor abundamiento, razonó que sólo se habían consignado las cantidades que debían pagarse directamente a Olium-BCN, pero no la parte de la renta destinada a cancelar la deuda con Repsol, cuando para provocar el efecto enervatorio debían haberse consignado todas las cantidades.
4. En su recurso de apelación, Campsa cuestionó la inadecuación de procedimiento, puesto que debía haberse seguido el juicio ordinario, al no resultar de aplicación el art.

250.1 LEC . El recurso, al impugnar la sentencia de primera instancia, volvió a reiterar lo manifestado en su contestación.

La Audiencia Provincial desestima íntegramente el recurso de apelación. Entiende que no queda acreditada la mora accipiendi , y sí el impago de las rentas. También ratifica el criterio del juzgado acerca de que no cabe aplicar al arrendamiento de industria la facultad de enervación de la acción prevista en el art. 22 LEC .

5. Frente a la sentencia de apelación, Campsa formula recurso extraordinario por infracción procesal, sobre la base de tres motivos, y recurso de casación articulado en un único motivo.

Recurso extraordinario por infracción procesal

6. Formulación de los motivos primero y segundo . El motivo primero se formula al amparo del ordinal 3º del art. 469.1 LEC y denuncia la infracción art. 439 LEC , en relación con el art. 254.1 LEC , como consecuencia de la decisión de la Audiencia Provincial de no dar el trámite correcto a la cuestión de la adecuación del procedimiento, a pesar de ser una cuestión de orden público, y por ello apreciable de oficio.

En el desarrollo del motivo se razona que «si bien existía una clara inadecuación de procedimiento al seguirse por los cauces del juicio verbal de desahucio y no ser éste aplicable al arrendamiento de industria, ni estima la petición de Campsared en ese sentido, ni la declara de oficio (pese a ser una cuestión de orden público, directamente apreciable por la Sala)».

El motivo segundo se ampara en el ordinal 4º del art. 469.1 LEC , y se funda en la «vulneración del artículo 24 de la Constitución Española , como consecuencia de la decisión de la Audiencia Provincial de no atender a la petición realizada por Campsared en el motivo Tercero in fine del recurso de apelación, pese a haber formulado formalmente en el suplico la desestimación de la demanda». La petición desatendida fue que, por ser inadecuado el procedimiento, debería haberse dictado sentencia desestimatoria.

Procede desestimar ambos motivos por las razones que exponemos a continuación.

7. *Desestimación de los motivos primero y segundo . Para la resolución de estos dos motivos, debemos atender a dos cuestiones, que deben analizarse de forma sucesiva: hemos de examinar si el presente procedimiento debía haberse tramitado por el juicio verbal de desahucio o por el juicio ordinario; y, en este último caso, advertir si la inadecuación del procedimiento, además de suponer la infracción de normas legales que rigen los actos y garantías del proceso, ha provocado indefensión al demandado.*

Conforme a la dicción literal del art. 250.1.1º LEC , el juicio verbal es el procedimiento adecuado por razón de la materia para las demandas « que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca ».

Es claro que la demanda de reclamación de rentas debidas y la de resolución y desahucio por impago de rentas o por expiración del plazo fijado en el contrato o por la Ley, debe referirse necesariamente a una finca urbana o rústica. Bastaría una interpretación literal del precepto para advertir que la referencia a los arrendamientos urbanos y rústicos, que se regulan por sus respectivas normativas especiales (la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, y la Ley 83/1980, de 31 de diciembre de arrendamientos rústicos), y sin perjuicio de la referencia al arrendamiento financiero, excluye el resto de los arrendamientos de bienes, entre los que se encuentra el arrendamiento de industria, que se regula por las normas generales previstas en el Código Civil para el contrato de arrendamiento.

La procedencia de esta interpretación literal, se corrobora con las especialidades que la propia Ley de Enjuiciamientos Civil prevé para el juicio verbal de desahucio (arts. 439.3 , 440.3 y 444.1 LEC), que se justifican por la finalidad de dotar de un procedimiento ágil a la resolución de los contratos de arrendamientos urbanos, permitiendo incluso la acumulación de la reclamación de las rentas debidas que han

justificado el desahucio, y facilitar que pueda ejercitarse, en su caso, la enervación de la acción a tiempo.

De este modo, la resolución de un contrato de arrendamiento de industria, como es una estación de servicio, no debía haber seguido el cauce del juicio verbal previsto para el desahucio por falta de pago o por expiración del término de la relación arrendaticia en el art. 250.1.1º LEC , sino el del juicio ordinario, conforme a las reglas previstas en el art. 249.2 LEC .

El legislador, lo que prevé en el precepto que el motivo del recurso cita como infringido, el art. 254.1 LEC , es el control de oficio por parte del tribunal de la procedencia del procedimiento escogido por razón de la materia, que no es el caso.

Por lo que respecta al otro precepto que se denuncia infringido, el art. 439 LEC , en su apartado 3, también regula otro supuesto diferente, cuando dispone que «(n) o se admitirán las demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario si el arrendador no indicare las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no, en el caso concreto, la enervación del desahucio ». Tan sólo podría tenerse en consideración el apartado 5, según el cual « tampoco se admitirán las demandas de juicio verbal cuando no se cumplan los requisitos de admisibilidad, que, para casos especiales, puedan establecer las leyes », si entendiéramos que con ello se refiere a la previsión de los casos en que se asigna el juicio verbal por razón de la materia, y no sólo a los específicos requerimientos de admisibilidad que la ley pueda establecer en algún caso.

Estas dos puntualizaciones no impiden al tribunal advertir de oficio la inadecuación de procedimiento por razón de la materia y darle el curso que corresponde. De igual modo, si el demandado lo plantea, en el marco de la audiencia previa del juicio ordinario (art. 423 LEC) o, en su caso, al comienzo de la vista del juicio verbal (art. 443 LEC), el tribunal, caso de apreciar la inadecuación de procedimiento, puede proveer que continúe con arreglo al trámite que corresponde conforme al procedimiento adecuado.

En este caso, es en apelación cuando el demandado plantea esta objeción, sin que conste que en la primera instancia hubiera tratado de hacer valer un medio de defensa que no le fuera permitido en el marco del juicio verbal de desahucio, ni por ello la inadecuación de procedimiento le hubiera provocado realmente indefensión.

En cualquier caso, por lo que respecta al motivo segundo, la inadecuación del procedimiento alegada en el recurso de apelación no podría justificar la revocación de la sentencia de primera instancia y que en su lugar se desestimaría la demanda. La inadecuación de procedimiento, si se aprecia en primera instancia, debe dar lugar a reconducir el procedimiento al trámite procesal que corresponda y, en su caso, la nulidad de lo actuado para que pueda continuarse por el cauce procesal adecuado. Y si se aprecia en segunda instancia tan sólo puede provocar la nulidad de actuaciones, si se cumplen las exigencias que establece la jurisprudencia.

8. Conforme a la jurisprudencia de esta Sala, que arranca de cuando estaba vigente la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 (entre otras, Sentencias 25 de noviembre de 1992 , de 27 mayo de 1995 , 1004/2000, de 8 noviembre , y 314/2008 , de 9 mayo), y se ha reiterado bajo la actual Ley procesal de 2000 (Sentencia 171/2012, de 20 de marzo), «el mantenimiento del juicio elegido no invalida la conducción procesal de la pretensión deducida por la actora, en base, entre otros, a los siguientes factores: a) la relativización creciente que se observa en las directrices jurisprudenciales en torno al valor de esta excepción, si el procedimiento elegido, aunque no sea exactamente el adecuado cumple su finalidad en relación con la cuestión debatida; b) la flexibilidad de criterio que ha de utilizarse en esta materia, y, que, por ello, debe favorecer interpretaciones que se inclinen en pro de la economía procesal, ante las inevitables dudas que muchas veces suscita entre los profesionales la elección de un determinado procedimiento a causa de las superposiciones históricas que ofrece nuestra legislación procesal; y c) la consideración formal de que el procedimiento cuestionado contiene las garantías procesales necesarias para el desenvolvimiento de la pretensión, sin que haya lugar a indefensión».

Con carácter general, cuando se ha seguido el juicio ordinario, en vez de un juicio verbal, como es el de desahucio, en cuanto que está dotado de mayores garantías

de defensa, es difícil que pueda apreciarse indefensión por esta inadecuación de procedimiento; mientras que en sentido contrario, si el juicio seguido es el verbal y el que procedía era el ordinario, podría llegar a apreciarse una merma efectiva de medios de defensa. Pero esta aproximación general no exime a quien invoca este vicio y pretende la nulidad de lo actuado, el deber de acreditar en qué medida, en su caso, la inadecuación de procedimiento le ha provocado indefensión. Esto es, tiene que poner de manifiesto de qué concreta facultad de defensa se ha privado con la inadecuación de procedimiento, y mostrar por qué esta privación le ha generado indefensión.

En nuestro caso, no se ha manifestado qué excepción se hubiera querido oponer a la pretensión del demandante y no pudo oponerse, como consecuencia del procedimiento seguido; ni qué medio de defensa hubiera querido emplear y no pudo, por las mismas razones. No basta pues la mera denuncia de la inadecuación del procedimiento, máxime cuando se hizo valer una vez concluida la primera instancia, sino que es preciso acreditar la indefensión para que esta infracción procesal pueda justificar la nulidad del procedimiento con ocasión del presente recurso extraordinario por infracción procesal.

9. Formulación del motivo tercero . El motivo se ampara en el ordinal 4º del art. 469.1 LEC , y se funda en la vulneración del artículo 24 de la Constitución Española , como consecuencia de la decisión de la Audiencia Provincial de no proceder a la enervación de la acción aun cuando se daban todos los requisitos para ello (art. 22 LEC).

Procede desestimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

10. Desestimación del motivo tercero . Sin perjuicio de los efectos procesales que provoca la enervación de la acción, regulada en el art. 22.4 LEC , no deja de ser una facultad que se confiere al arrendatario para impedir la resolución del contrato de arrendamiento cuando, de acuerdo con la normativa legal, concurre causa de disolución por el impago de las rentas. Por esta razón, apreciamos más conveniente que la impugnación de la sentencia basada en un erróneo entendimiento del alcance o ámbito de aplicación de esta facultad, en relación con qué clase de contratos de

arrendamientos confieren al arrendatario esta facultad de enervación, se haga mediante el recurso de casación, como la infracción de una norma aplicable para resolver las cuestiones objeto del proceso.

Recurso de casación

11. Formulación del motivo único . El motivo denuncia la infracción del art. 22 LEC , en cuanto que la sentencia recurrida ha negado indebidamente la aplicación de la facultad de enervación de la acción de desahucio contenida en el apartado 4 de este precepto, en un caso de desahucio de arrendamiento de industria.

Procede desestimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

12. Desestimación del motivo único . La enervación de la acción se regula en el apartado 4 del art. 22 LEC : « Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el secretario judicial si, requerido aquél en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 440, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de esta Ley , tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio ».

Esta norma, que ha de interpretarse de forma sistemática con las que regulan en juicio de desahucio por falta de pago (el citado art. 250.1.1º LEC , y los arts. 439.3 , 440.3 y 444.1 LEC), reconoce la facultad de enervar la acción de desahucio por falta de pago, mediante el pago o consignación de las rentas adeudadas, a los arrendatarios de contratos de arrendamiento de fincas urbanas (sujetas a las Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos), y, tras la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, también a los arrendatarios de fincas rústicas (sujetos a la Ley 83/1980, de 31 de diciembre de arrendamientos rústicos), sin

perjuicio, como ya advertíamos antes, de la referencia contenida en el art. 250.1.1º LEC al arrendamiento financiero, que también debe serlo sobre fincas urbanas o rústicas.

13. El contrato de arrendamiento de industria, en cuanto que el arrendamiento no lo es de una finca urbana o rústica, queda excluido de este régimen especial de la enervación de la acción. El arrendamiento de industria no es, como parece que pretende el recurrente, un arrendamiento de finca urbana destinado a un uso distinto del de vivienda, de acuerdo con la jurisprudencia de esta Sala (contenida en la Sentencia 137/2000, de 21 de febrero) sobre la distinción entre los arriendos de local de negocio y los de industria: mientras que en los arrendamientos de local de negocio, y en general en aquellos que ahora el art. 1 LAU califica de uso distinto al de vivienda, se cede un inmueble, un espacio construido y apto para que pueda realizarse una actividad profesional o empresarial; en el arrendamiento de industria el objeto de arrendamiento alcanza no sólo al local o establecimiento, susceptible de una explotación empresarial, sino también el negocio o empresa instalada y que se desarrolla en él, con los elementos necesarios para dicha explotación, de tal forma que constituyen un todo patrimonial.

En nuestro caso es muy claro que el arrendamiento de una estación de servicio no es propiamente el arrendamiento de un inmueble donde puede desarrollarse una actividad empresarial, sino un arriendo del negocio, que incluye el inmueble en el que se desarrolla y la propia empresa, con todos los elementos materiales necesarios para la explotación y, en este caso, también otros elementos necesarios para el desarrollo de la explotación de la estación de servicio, como es la necesaria concesión administrativa.

13. La enervación de la acción de desahucio es una excepción al régimen general de la resolución de los contratos por incumplimiento regulado en el art. 1124 CC , que permite al arrendatario continuar en el contrato a pesar de concurrir causa de resolución. Esta excepción, que responde al interés del legislador de conceder en los arrendamientos sobre fincas urbanas y rústicos una segunda oportunidad al arrendatario, para facilitar la continuación de los contratos, como toda excepción,

debe ser interpretada de forma restrictiva por lo que se refiere a su extensión a otros contratos de arrendamiento distintos.

En consecuencia, la demandada carecía de la facultad de enervar la acción de resolución del contrato por falta de pago del precio convenido, razón por la cual el tribunal de instancia que se la denegó correctamente.

Costas

14. Desestimados los el recurso de casación y el extraordinario por infracción procesal, procede imponer a la parte recurrente las costas generadas por cada uno de los recursos (art. 398.1 LEC).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

Desestimamos el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por la representación de Campsa Estaciones de Servicio, S.A. contra la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (sección 13ª) de 4 de julio de 2012, que resolvió el recurso de apelación (rollo núm. 412/2011) interpuesto contra la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Martorell de 29 de octubre de 2010 (juicio verbal núm. 590/2010), con imposición a la parte recurrente de las costas ocasionadas con su recurso.

Desestimamos el recurso de casación interpuesto por la representación de Campsa Estaciones de Servicio, S.A. contra la reseñada Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (sección 13ª) de 4 de julio de 2012 (rollo núm.412/2011), con imposición a la parte recurrente de las costas ocasionadas con su recurso.

Publíquese esta resolución conforme a derecho y devuélvanse a la Audiencia de procedencia los autos originales y rollo de apelación remitidos con testimonio de esta resolución a los efectos procedentes.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.-

Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.- Ignacio Sancho Gargallo.- Francisco Javier Orduña Moreno.- Rafael Saraza Jimena.- Sebastián Sastre Papiol.- Firmado y Rubricado.
PUBLICACIÓN. - Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Ignacio Sancho Gargallo , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.