

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA DE DERECHO



**La competencia jurisdiccional en los procesos de desalojo derivados del
contrato de arrendamiento en el Perú**

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE

ABOGADO

AUTOR

Renato Alonso Sandoval Diaz

ASESOR

Manuel Omar Tafur Marquez

<https://orcid.org/0000-0002-0113-0929>

Chiclayo, 2024

**La competencia jurisdiccional en los procesos de desalojo
derivados del contrato de arrendamiento en el Perú**

PRESENTADA POR

Renato Alonso Sandoval Diaz

A la Facultad de Derecho de la
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo
para optar el título de

ABOGADO

APROBADA POR

Victor Javier Sanchez Seclen

PRESIDENTE

Betty Sulmi Anaya de Pauta

SECRETARIO

Manuel Omar Tafur Marquez

VOCAL

Dedicatoria

Quiero dedicar el presente trabajo de investigación en primer lugar a mi familia quienes siempre me brindaron su apoyo incondicional durante toda mi carrera universitaria que ha sido una de las mejores etapas de mi vida donde conocí a muchas personas y adquirí diversos conocimientos que me ayudaron a superarme y de la misma manera debo dedicar este artículo científico a todas las personas que sufrieron las pérdidas de sus familiares a causa del coronavirus.

Agradecimientos

De la misma manera quiero agradecer al Dr. Manuel Omar Tafur Márquez por transmitir sus conocimientos en Derecho y redacción que fueron piezas claves para poder culminar el presente artículo científico y cuya ayuda de sus constantes asesorías determinaron el rumbo de la siguiente investigación.

La competencia jurisdiccional en los procesos de desalojo derivados del contrato de arrendamiento en el Perú. Chiclayo, 2024

ORIGINALITY REPORT

19%

SIMILARITY INDEX

19%

INTERNET SOURCES

3%

PUBLICATIONS

8%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	hdl.handle.net Internet Source	5%
2	tesis.usat.edu.pe Internet Source	2%
3	repositorio.unc.edu.pe Internet Source	2%
4	repositorio.unfv.edu.pe Internet Source	1%
5	idoc.pub Internet Source	1%
6	lpderecho.pe Internet Source	1%
7	repositorio.ucp.edu.pe Internet Source	1%
8	repositorio.upla.edu.pe Internet Source	1%
9	repositorio.autonoma.edu.pe Internet Source	1%

Índice

Dedicatoria	3
Agradecimientos	3
Resumen	7
Abstract	8
Introducción	9
I. Revisión literaria	10
1.1. Antecedentes	10
1.1.1. <i>Sobre la celebración del contrato de arrendamiento</i>	11
A. <i>Derecho Personal</i>	12
B. <i>Derecho Real</i>	12
C. <i>Doctrina dividida</i>	13
1.1.2. <i>Sobre las interpretaciones vinculantes adoptados por el 4to Pleno Casatorio Civil</i>	13
1.1.3. <i>Sobre las consideraciones interpretativas posteriores del PlenoJurisdiccional Nacional Civil 2017 - Lambayeque</i>	14
1.2. Bases teóricas	15
1.2.1. <i>Fenecimiento de contrato</i>	15
1.2.2. <i>Competencia funcional del proceso de desalojo</i>	15
2. Materiales y métodos	17
3. Resultados y discusión	18
3.1. <i>Analizar las conclusiones del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2017 a fin de demostrar la ineficacia de su aplicación jurisdiccional.</i>	18
3.2. <i>La contradicción de la aplicación de la Casación N° 4628-2013-Arequipa</i>	19
3.2.2. <i>Desarrollar la figura de la cláusula de allanamiento futuro como sistema de prevención contra inquilinos morosos.</i>	22
3.3. <i>Decreto legislativo 1117 el régimen de promoción del arrendamiento para viviendas</i>	23

<i>3.4. Consideraciones interpretativas del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil – Lambayeque</i>	<i>23</i>
<i>3.5. Exaltar el título fenecido como mecanismo sustentatorio suficiente para sustentar la demanda por desalojo.</i>	<i>24</i>
<i>3.6. La competencia jurisdiccional al juez de paz letrado como el facultado para conocer los procesos de desalojo por ocupante precario y por vencimiento de contrato.</i>	<i>25</i>
<i>3.7. Contradicciones del IV Pleno Casatorio Civil y el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil – Lambayeque</i>	<i>26</i>
CONCLUSIONES	28
RECOMENDACIONES	28
REFERENCIAS	30
Libros	30
Tesis	30
Revistas	31
Artículos periodísticos	31
Sitios Web	31
Jurisprudencia	31
ANEXOS	32
Matriz de Consistencia	32

Resumen

El presente trabajo recoge la información brindada por nuestro legislador en materia civil en cuanto al contrato de arrendamiento, específicamente en aquellos contratos donde se discute la terminación del mismo, generando una problemática respecto a la devolución del bien inmueble. Ante ello, en la ciudad de Chiclayo se desarrolla el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2017, el mismo que comprende el núcleo materia de investigación debido a que en el mencionado Pleno, se desarrolla un particular criterio acerca de la desvinculación del supuesto de ocupante precario, generado ante la conclusión del contrato de arrendamiento, que traería una “posible” solución en cuanto al juez que debe conocer el caso a fin los sujetos del proceso puedan acortar el tiempo que involucra el proceso sin mayores dilaciones por competencia procesal, sin embargo, en lugar de encontrar una solución a los asuntos controvertidos, se genera un nuevo tema de discusión y confusión para los arrendadores quienes son los más interesados en que se regule de manera eficiente este tipo de contratos ya que las demandas de desalojo son las más infructuosas debido a que necesitan de un largo periodo de tiempo y recursos para recuperar el bien. Por esa razón, con respecto al desalojo por ocupación precaria surge la necesidad por dilucidar a partir de la controversia generada entre la interpretación literal y funcional de la norma, teniendo como objetivo general analizar la propuesta en mayoría adoptada por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil - 2017- Chiclayo.

Palabras claves: Contrato de arrendamiento, Competencia territorial, cuantía, Cláusula de allanamiento futuro.

Abstract

This work gathers the information provided by our legislator in civil matters regarding the lease contract, specifically in those contracts where the termination of the same is discussed, generating a problem regarding the return of the property. In response to this, the 2017 National Civil Jurisdictional Plenum was held in the city of Chiclayo, which encompasses the core subject of research because in the aforementioned Plenum, a particular criterion is developed regarding the disassociation of the assumption of a precarious occupant, generated upon the conclusion of the lease contract, which would bring a "possible" solution regarding the judge who should hear the case so that the subjects of the process can shorten the time involved in the process without further delays due to procedural jurisdiction. However, instead of finding a solution to the controversial issues, a new topic of discussion and confusion is generated for the lessors, who are the most interested in having this type of contract regulated efficiently, since eviction lawsuits are the most unsuccessful because they require a long period of time and resources to recover the property. For this reason, with respect to eviction due to precarious occupation, the need arises to clarify the controversy generated between the literal and functional interpretation of the rule, having as a general objective to analyze the majority proposal adopted by the National Civil and Civil Procedural Jurisdictional Plenum - 2017 - Chiclayo.

Keywords: Leasing contract, Territorial and amount jurisdiction, Future raid clause.

Introducción

La institución jurídica del arrendamiento en el Perú ha sido motivo de controversia, por un lado por la estructura débil en la constitución del contrato de arrendamiento ya que puede celebrarse de forma verbal y por otro lado, el modo en la que se desvinculan las partes contractuales, este último aspecto es el que atañe a la presente investigación dado que a partir de la publicación del 4to Pleno Casatorio Civil (ahora en adelante 4° Pleno), se ha generado un gran debate al regularse la institución jurídica del ocupante precario en la figura de desalojo, lo que a su vez, también forma parte de la materia de investigación debido a la extinción del contrato de arrendamiento, ya que al creer darle mayor seguridad a las partes contractuales en especial al arrendatario, el 4° Pleno convirtió un proceso que por imperio legal constituye un litigio breve, en uno con característica de extenso.

Es labor del presente trabajo exponer los parámetros establecidos por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2017, para simultáneamente analizar mediante las fuentes del derecho si es posible que el pleno haya optado por una salida infructuosa e inoficiosa en referencia a la aplicación de los derechos procesales civiles. Partiendo desde la controversia generada, debido a que existe un grupo bajo la hipótesis que a partir de la publicación del IV Pleno Casatorio los jueces de Paz Letrado, quedan impedidos de conocer los procesos en aquellos casos donde el arrendador envió previamente una carta notarial al arrendatario solicitando la devolución de su bien, convirtiéndolo así en ocupador precario, por lo que el juez ideal para conocer estos procesos es el especializado, además quedando impedido el arrendador de interponer demanda por razón de vencimiento de contrario, sino estrictamente por ocupación precaria. Por otro lado, existe otro grupo que considera la hipótesis de la interpretación literal de la norma, ya que el IV Pleno Casatorio Civil no establece de forma implícita que el arrendador debe obligatoriamente demandar por vencimiento de contrato, cuando ha enviado previamente una carta notarial al arrendador, sino que de forma alternativa puede elegir demandar entre dicha causal o la de ocupación precaria. Sin embargo, el problema de competencia jurisdiccional no solo radica en la interpretación del juez, sino también en la falta de claridad normativa que permite diversas interpretaciones.

En conclusión, se propondrá una modificatoria legislativa sobre el IV Pleno Casatorio Civil, en referencia a la competencia de los jueces de Paz Letrado en casos de desalojo por ocupación precaria cuando se ha enviado una carta notarial, evitando así que la competencia se determine únicamente por excepción propuesta por la parte demandada, con la finalidad de

proteger el derecho fundamental a la propiedad y de esta manera, convertir a uno de los contratos más utilizados e importantes del Perú, en un contrato seguro, en quienes las partes pueden confiar y resolver cualquier controversial bajo la circunstancias de efectividad procesal.

I. Revisión literaria

1.1. Antecedentes

Existe doctrina nacional de diversos autores que identifican el contrato de arrendamiento como un contrato de “estructura débil” en cuanto a que la formación de este contrato no tiene un límite restrictivo para su constitución, tal es así que puede celebrarse hasta de manera verbal que es lo que comúnmente sucede en el Perú lo que no solo fomenta la informalidad sino también la inseguridad jurídica.

Es por eso que, Carpio, J. Y. (2018). en “Deficiencias normativas en el decreto legislativo 1177 que establece el régimen de promoción del arrendamiento para viviendas”. [Tesis de bachillerato, Universidad Santo Toribio de Mogrovejo]. Repositorio de Tesis USAT. <https://cutt.ly/Kv8RGfa> contribuirá con la investigación para exponer los términos de la resolución del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano y extraer diversa doctrina y jurisprudencia acerca de los casos respecto a la desvinculación de esta figura jurídica.

Es importante determinar el origen de la figura que desencadena el conflicto del contrato de arrendamiento, es por eso que, Araujo, H. (2019) . "Naturaleza jurídica de la posesión precaria en el derecho civil peruano". [Tesis de maestría, Universidad Nacional de Cajamarca]. Repositorio de Tesis UNC. <https://cutt.ly/Av8TrUH> en su tesis desarrolló la figura del ocupante precario, el cual resulta útil para la presente investigación ya que es el principal sujeto procesal junto con el arrendador en el proceso por desalojo que desarrolla el Pleno, por lo tanto, con la cooperación de esta tesis comprenderemos el desarrollo jurídico del ocupante precario en nuestro ordenamiento jurídico.

Asimismo, Castillo, L. E. (2018). en "El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario.". [Tesis de licenciatura, Universidad Privada Antenor Orrego]. Repositorio de Tesis UPAO <https://cutt.ly/Hv8R5wR>, En su tesis comprueba los fundamentos del vencimiento de contrato en el Perú y es de suma importancia puesto que es vital para la presente investigación, partir de lo establecido por el pleno acerca del vencimiento del contrato

y las nuevas disposiciones que conlleva la corta notarial.

Del mismo modo, Manrique, G. D. (2019). en “Contexto actual del ocupante precario y la interpretación del art. 911° del código civil en la provincia de Huaura- año- 2016”. [Tesis de maestría, Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión]. Repositorio de Tesis UNJFSC. <https://cutt.ly/wv8RNzP>, con su tesis colabora con el presente artículo científico para ubicar la institución del ocupante precario en nuestra legislación civil e interpretar jurídicamente el contexto legal para aplicarlo en el caso.

Finalmente, García, D. K. (2017). en "La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria.". [Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo]. Repositorio de Tesis UCV <https://cutt.ly/Nv8R2qL> quien con esta tesis aporta a la investigación como posible solución planteada por la doctrina y jurisprudencia posterior al pleno y que nos ayudará también en el análisis de la propuesta y verificar si cumple con los requisitos necesarios y es acorde a derecho.

1.1.1. Sobre la celebración del contrato de arrendamiento

Castillo es un autor que describe de manera eficiente la naturaleza jurídica de este contrato, determinando que;

El contrato de arrendamiento respecto a la nominación es un contrato nominado. Según Castillo Freyre, en cuanto a su regulación es un contrato típico, pues está regulado en el Código Civil. (Castillo, 2002)

En cuanto a su estructura, Castillo indica que es un contrato simple, pues genera una relación jurídica. En cuanto a su contenido el arrendamiento es de naturaleza civil o mercantil. (Castillo, 2002)

Al mismo tiempo, es un contrato de duración que puede ser determinada, determinable o indefinida. En cuanto a su función económica, el arrendamiento es un derecho de uso, ya que está orientado a utilizar el inmueble en alquiler sin tener que disponer de él. En cuanto a su

clasificación, el alquiler es predominantemente un contrato constitutivo, aunque excepcionalmente podría encontrarse en contratos modificatorios, pero no será determinante, ya que el arrendador siempre estará obligado a poner la propiedad en uso por parte del arrendatario y el arrendatario asume la obligación de pagar.

En cuanto a los proveedores que están obligados a alquilar, se trata de un contrato individual, ya que las obligaciones derivadas del mismo se refieren exclusivamente a quienes lo celebran. En lo que respecta a la disposición, el arrendamiento es en principio un acuerdo de beneficio bilateral, doble o recíproco. Una parte, el arrendador, está obligada a transferir temporalmente el uso del bien al arrendatario, mientras que el arrendatario se compromete a pagar una determinada contraprestación por el alquiler pactado.

A. Derecho Personal

Algunos autores de la teoría obligacionista del arrendamiento tienen como parte de sus tesis que el contrato de arrendamiento es un derecho personal ya que el contrato vincula a las partes por medio de obligaciones y en virtud de este contrato, aquellas son recíprocas y por lo tanto exigibles, en consecuencia, este contrato contiene más prestaciones de naturaleza obligacional que real y debe ser considerado como tal.

Teniendo en cuenta los cimientos del derecho romano, la antiquísima justicia de España y del ancestral derecho en Francia, se argumenta que solo el arrendador asume la obligación de solicitarle al ocupante, en los casos donde se incumplan los pagos, la entrega del bien, así como de los accesorios en función del acuerdo, además de poder exigirle una prestación para que se lleve a cabo de forma consistente en que se mantenga en la utilización del bien. (Peralta, 2005)

B. Derecho Real

El arrendamiento y su naturaleza real se vincula en la generación de un poder en beneficio del arrendatario, sobre el bien alquilado, permitiendo que disfrute todo el uso que abarque de ella, con excepción del resto de las personas, su objetivo radica en la inclinación de defender al arrendatario como usuario del bien alquilado.

Según Pasco (2022) en la revista La Ley: menciona que se confunde comúnmente la nomenclatura en el significado de arrendatario con el hecho de que a través de esta palabra se confieran derechos reales de uso. Las diferencias son notables y el Código Civil Peruano expresa que “Como efecto de la naturaleza del derecho real de uso, la extinción no se verá influenciada por la transferencia del bien dentro del transcurso de la vigencia, salvo cuando el nuevo propietario así lo disponga o sea su voluntad, en los casos de ventas de un bien alquilado en conformidad a lo establecido en el C.C en su artículo 1708°, inciso 2°”

C. Doctrina dividida

Aunque existen autores que afirman la existencia de doble dimensión jurídica de esta figura contractual, lo cierto es que la autonomía de la libertad contractual distribuye facultades sobre arrendador y arrendatario y por lo tanto cualquiera que fuesen los términos estipulados en el contrato, deben ser respetados como tales.

Del mismo modo, Cuadros comenta que existe una controversia entre los especialistas en referencia al contrato de arrendamiento, un grupo sostiene que es derecho real, mientras que otro grupo considera que es un derecho personal, hasta la actualidad se mantiene esta división de pensamientos teóricos, a pesar de que se considera una prevalencia en relación a que es un derecho personal del arrendatario, ya que es el sujeto pasivo para la obligación. (Cuadros, 1997)

Arias afirma que el tema de la naturaleza jurídica del acuerdo de alquiler es por su propio carácter, cuestionada y debatible, y que en efecto es verdad que, en virtud de los argumentos esgrimidos, se inclinan por aceptar la idea de que es un derecho personal, tal cual lo adoptó entre sus líneas el Código Civil, actual. (Arias, 1989)

De igual modo Miranda afirma que la doctrina de carácter civil y clásica argumenta que, el contrato de alquiler es un “acto administrativo” y no de disposición, porque no es parte de una enajenación del bien, ni tampoco autoriza al conductor de un derecho real sobre este, sino que por el contrario procura la subsistencia de un patrimonio. (Miranda, 1995)

1.1.2. Sobre las interpretaciones vinculantes adoptados por el 4to Pleno Casatorio Civil

La Corte Suprema de la República ha preparado dos plenarios directamente relacionados con el tema del ocupante precario. En 2012, el IV Pleno de Casatorio Civil, que identificó diversas áreas de atención para el proceso de desalojo por posesión precaria. Posteriormente, el IX Pleno

Casatorio de 2016 abordó el estudio del otorgamiento de escritura pública; sin embargo, introdujo una modificación a las sentencias aprobadas como precedente en el Pleno de Casatorio de 2012, como se detalla a continuación.

El IV Pleno en principio tiene siete reglas precedentes, esto significa: a) Una persona se constituye en ocupante precario cuando habite la propiedad ajena sin pagar renta y sin título. b) Cuando se hace referencia a la ausencia del título no se refiere al título de propiedad. Se hace referencia a cualquier documento que autorice la posesión por parte del demandado. Esto debido a que en este proceso no se discute la propiedad, sino la posesión. c) Cuando el art. 585 del Código de Procesal Civil habla de restitución, esta debe ser entendida como pleno disfrute de la posesión del bien. d) dispone criterios de legitimidad para obrar según lo dispuesto por el art 586 del Código de Procesal Civil, al respecto, no solo el propietario del bien es quien tiene la legitimidad activa, sino que puede extenderse hacia todo aquel que alegue tener derecho a la restitución del bien. Por otra parte, la legitimidad pasiva la puede gozar quien ocupa el bien materia de litigio sin sustentar su derecho a permanecer en posesión.

Esto último se debe a que el título que sustentaba su posesión feneció o nunca tuvo título alguno. e) Como quinto argumento se introduce la resolución extrajudicial de contrato, en estos supuestos se configura el fenecimiento del título y al ocupante en precario de mantenerse en posesión del bien. f) Como sexto acuerdo, se exhorta de acuerdo a competencias, al juez que conoció el proceso, a pronunciarse sobre el fondo, quedando impedido de expedir sentencias inhibitorias, esto brinda seguridad jurídica respecto al derecho de posesión, quedando pendiente materia de investigación, asegurar si los magistrados en la práctica realmente aplican esta disposición. g) finalmente esta última habla sobre los plazos para interponer la defensa posesoria en el desalojo, refiriéndose a que, si el demandante no interpone la pretensión interdictal dentro del plazo, el mismo no podrá interponer el desalojo, una disposición cuestionable debido a que la ley es quien tiene la facultad para establecer los pasos, además actualmente no existe una disposición normativa que establezca plazos para interponer interdictos o desalojo.

1.1.3. Sobre las consideraciones interpretativas posteriores del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2017 - Lambayeque

Manrique, G. D. (2019). *“Contexto actual del ocupante precario y la interpretación del art. 911° del código civil en la provincia de Huaura- año- 2016”*. [tesis de maestría, Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión]. Repositorio de Tesis UNJFSC.

<https://cutt.ly/wv8RNzP>

Esta tesis colabora con el presente artículo científico para ubicar la institución del ocupante precario en nuestra legislación civil e interpretar jurídicamente el contexto legal para aplicarlo en el caso.

García, D. K. (2017) . *"La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria."*. [tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo]. Repositorio de Tesis UCV <https://cutt.ly/Nv8R2qL>

Esta tesis aporta a la investigación como posible solución planteada por la doctrina y jurisprudencia posterior al pleno y que nos ayudará también en el análisis de la propuesta y verificar si cumple con los requisitos necesarios y es acorde a derecho.

1.2. Bases teóricas

1.2.1. Fenecimiento de contrato

Los puntos de vista doctrinales del derecho civil peruano sobre la posesión precaria se pueden recapitular básicamente en dos. “De un lado está encontrar aquellos que consideren que la posesión precaria no puede separarse de su antecedente romano, el precarium” (Gonzales, 2005)

En esta secuencia se deriva obligatoriamente de una relación contractual existente, en lo referente a que se debe asimilar a la condición de poseedor inmediato a que es precario, porque perdió algún tipo de derecho o legitimidad de seguir ejerciendo una competencia sobre el bien, mientras que; Avendaño y Lama, consideran que la posesión precaria, según lo regulado en el Código Civil, es un concepto de posesión pero ilegítima, que se llega a alcanzar no solamente a partir de la expiración de la posesión conferido por el propietario, sino que además por cualquier escenario donde no esté vinculado obligatoriamente a un acuerdo previo. (Avendaño, 1986); (Lama, 2010).

1.2.2. Competencia funcional del proceso de desalojo

De acuerdo con el artículo 28 del Código Procesal Civil, tenemos que: “La competencia funcional queda sujeta a las disposiciones de la Constitución, de la Ley Orgánica del Poder Judicial y de este Código”. En ese sentido, al momento de designar a un juez competente, se debe cumplir no solo por motivo de una característica del litigio, sino que, por una característica

de la actividad del cargo, es decir, de la función que está siendo llamado a ejercer el juez. La aplicación de este presupuesto incita a que se distinga entre juez *quo* y juez *ad quem*, lo que significa, juez de primera instancia y de segunda. Dicha competencia divide los litigios a los jueces, especificando quien debe realizar el primer análisis del conflicto y quien debe sucederle en la función. (Narváez, 2008)

En el Perú, es interesante circunscribir una posibilidad a los procesos de desalojo porque se ha convertido en un agobio de dimensiones inimaginables. Según la investigación de Padilla y Pizarro (2024) donde se tuvo como objetivo determinar de qué manera se relaciona los procedimientos que hacen exclusivo el desalojo por mediación de Notario en el incumplimiento del contrato de arrendamiento, con una metodología básica, cuya demostración es correlacional, de diseño no experimental- transeccional, realizando una evaluación a 20 familias en situaciones de desalojo en el mencionado contexto, concluyeron que, de su población de arrendatarios el 100% afirmó haber incumplido con el pago mensual de alquiler algunas veces, del mismo modo se identificó que el 100% de los inquilinos desconocen los derechos del arrendatario sobre el inmueble alquilado. Lo que explica el número elevado de propietarios que tienen que demandar desalojo para exigir la restitución de sus bienes.

Un proceso de desalojo, por su propia naturaleza es rápido, sin embargo, esto generalmente no ocurre en nuestro país ya que probablemente los arrendatarios a sabiendas de esta información aprovechan esta situación perjudicial para los arrendadores en los procesos de desalojo ya que son conscientes de la duración de este proceso y esto aumenta el índice malicioso "Costo- Beneficio", que significa dejar de pagar durante todo el proceso jurídico. En consecuencia, si adecuadamente sabemos que en el Poder Judicial -ya sea por cargaprocesal, falta de vocación y quizás corrupción- los procesos son lentos y agotadores.

El artículo 547 del Código Procesal Civil dispone que, en los procesos de desalojo, los jueces civiles son competentes si el alquiler mensual supera las cincuenta Unidades de Referencia Procesal o si no hay una cuantía determinada. Por otro lado, especifica que los jueces de paz letrados son los competentes cuando la cuantía no excede las cincuenta Unidades de Referencia Procesal.

En este sentido, es importante aclarar que esta cuestión de competencia es crucial. Tramitar un proceso ante un Juzgado de Paz Letrado significa que dicho proceso terminará en segunda instancia en un juzgado civil especializado, lo que impide que llegue a la Corte Suprema

mediante un recurso de casación. Esto evita las demoras asociadas y favorece los objetivos del proceso en cuestión.

2. Materiales y métodos

Se busca con el método analítico, dividir el objeto de estudio en sus componentes o dimensiones fundamentales. Luego, se analiza la información obtenida de diversas fuentes bibliográficas o documentales, con el objetivo de identificar las relaciones y diferencias entre distintas teorías. Finalmente, se elaboran propuestas teóricas fundamentadas. En relación a esto, Arias (2012) señala que:

"La investigación bibliográfico-documental se fundamenta en el análisis y recopilación de datos mediante un estudio bibliográfico de carácter analítico. Por esta razón, es esencial incluir en la metodología una explicación de los procedimientos lógicos y analíticos que se emplearán para alcanzar los objetivos." (pág.44).

Por lo tanto, esta investigación utilizará el método analítico para examinar las propuestas teóricas en línea con los objetivos planteados. Este proyecto se clasifica como una investigación documental, teórica o bibliográfica, ya que analiza su objeto de estudio basándose en fundamentos teóricos y conceptuales. Este enfoque permite profundizar en los contenidos encontrados en diversas fuentes bibliográficas, tanto físicas como virtuales, tales como libros, revistas académicas y científicas, otras publicaciones periódicas, tesis y otros materiales escritos.

De acuerdo con Arias (2012), la investigación documental es un proceso que se centra en la búsqueda, recuperación, análisis, crítica e interpretación de datos secundarios, los cuales han sido obtenidos y registrados por otros investigadores en diversas fuentes documentales, ya sean en formato papel, audiovisuales o electrónicos. Al igual que en cualquier investigación, el objetivo de este proyecto es contribuir con nuevos conocimientos. (p. 27)

Según este autor, en investigaciones de este tipo, los datos de las fuentes bibliográficas no se limitan a ser registrados literalmente, sino que se reflexionan e interpretan críticamente para generar nuevos conocimientos. Por lo tanto, el objetivo de esta investigación es analizar el objeto de estudio utilizando como principales recursos documentos como libros, artículos de prensa, revistas y otros similares.

3. Resultados y discusión

3.1. Analizar las conclusiones del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2017 a fin de demostrar la ineficacia de su aplicación jurisdiccional.

A raíz del problema de la devolución del bien por parte del poseedor inmediato, nuestro Código Civil Peruano en su artículo 1704 así como nuestro Código Procesal Civil en su artículo 679, ambos contemplan que el desalojo puede ser invocado tanto por la posesión precaria como por vencimiento de contrato. En resumen, en el primer supuesto nos encontramos ante un inquilino a quien se le exige la entrega de la posesión del inmueble lo que lo configura en precario. En el segundo supuesto nos encontramos con un inquilino a quien a la fecha no se le exigió, vía extrajudicial, la entrega del bien por lo tanto no se puede configurar al mismo de precario.

Asimismo, a partir de ello los jueces establecieron que la competencia procesal de los sujetos quienes incurren en el primer supuesto, es decir quienes exigieron la devolución, les corresponde a los jueces especializados y no a los de paz letrados al no configurarse cuantía. Sin embargo, la implementación jurisdiccional de estas conclusiones ha demostrado ser ineficaz en varios aspectos. Uno de los principales problemas es la confusión generada en la interpretación de la normativa, ya que se ha producido una controversia entre la interpretación literal y funcional de las disposiciones relacionadas con el desalojo por ocupación precaria. Esta ambigüedad ha llevado a decisiones judiciales inconsistentes, prolongando innecesariamente los procesos judiciales.

Además, la propuesta del Pleno Jurisdiccional de que los jueces especializados deben conocer los casos de desalojo cuando el arrendador ha enviado una carta notarial al arrendatario ha sido problemática. Esta medida, en teoría, debería agilizar los procedimientos, pero en la práctica ha añadido una capa adicional de complejidad procesal. Los jueces de Paz Letrado, que tradicionalmente manejaban estos casos, se ven ahora limitados, y los procesos se han trasladado a los juzgados especializados que ya están sobrecargados, resultando en mayores demoras y costos para los arrendadores.

Esto constituiría un grave error debido a que, para estos casos en concreto, existiría una cuantía histórica que en primer momento constituyó el vínculo dinerario de los sujetos de derecho, estamos hablando de la renta y sus derivados desde el momento del adelanto y garantía

del bien hasta los meses pagados y por pagar. De esta manera podríamos resumir que la competencia se traslada a los jueces de paz letrados debido a que esta cuantía estaría por debajo de los 1URP-50URP.

La ineficacia también se evidencia en la falta de una solución clara y dinámica a los problemas de desalojo. El Pleno intentó abordar la ocupación precaria mediante una supuesta solución que permitiría a los sujetos del proceso acortar el tiempo involucrado. Sin embargo, en lugar de resolver los asuntos de manera eficiente, ha creado nuevos puntos de discusión y confusión, perjudicando a los arrendadores que buscan recuperar sus propiedades de manera expedita. La falta de una normativa precisa y la sobrecarga de los juzgados especializados han contribuido a que los procesos de desalojo sigan siendo largos y costosos.

La necesidad de modificar aspectos del IV Pleno Casatorio Civil, tal como se discute en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2017, radica en poder aclarar si el arrendador está obligado a demandar únicamente por ocupación precaria en estos casos o si puede optar por demandar por vencimiento de contrato y, además, la posible modificatoria buscará aclarar la competencia de los jueces de Paz Letrado en estos casos y determinar si deben ser derivados a jueces especializados. Porque, las soluciones propuestas hasta ahora no han logrado reducir la carga procesal ni formalizar adecuadamente los contratos de arrendamiento. Por lo tanto, es crucial que el Congreso evalúe y revise estas conclusiones para implementar reformas que realmente mejoren la eficiencia del sistema judicial y protejan los derechos de los arrendadores de manera efectiva.

3.2.La contradicción de la aplicación de la Casación N° 4628-2013-Arequipa

La Casación N° 4628-2013-Arequipa ha generado una contradicción significativa en su aplicación práctica, especialmente en relación con los procesos de desalojo por ocupación precaria. Esta casación establece que, para que proceda una demanda por desalojo, es necesario que el arrendador haya enviado una carta notarial al ocupante, solicitando la devolución del bien. Sin embargo, en la práctica, esta disposición ha generado interpretaciones divergentes entre los jueces, complicando aún más el proceso judicial.

Primero, la casación plantea una contradicción al diferenciarse de la práctica judicial común antes de su emisión. Tradicionalmente, los jueces de Paz Letrado manejaban los casos de

desalojo por ocupación precaria de manera más expedita. Con la nueva casación, se exige que estos casos sean conocidos por jueces especializados una vez enviada la carta notarial, lo que ha sobrecargado a los juzgados especializados, ralentizando los procesos y aumentando los costos para los arrendadores. Esta situación contrasta con el objetivo inicial de la casación de agilizar y simplificar los procedimientos de desalojo.

Segundo, la Casación N° 4628-2013-Arequipa ha generado incertidumbre entre los propietarios y los operadores jurídicos. Algunos jueces interpretan que, una vez enviada la carta notarial, solo puede proceder la demanda por ocupación precaria, mientras que otros consideran que el arrendador aún puede elegir entre demandar por vencimiento de contrato o por ocupación precaria. Esta disparidad en la interpretación crea una inseguridad jurídica que afecta negativamente la confianza en el sistema judicial y en la efectividad de los procedimientos de desalojo.

La casación también ha sido criticada por su falta de claridad y precisión en cuanto a los criterios y procedimientos que deben seguirse. Esto ha llevado a que muchos casos sean retrasados debido a objeciones y apelaciones basadas en la interpretación de la casación. En lugar de proporcionar una solución clara y eficaz, la casación ha complicado los procesos judiciales, aumentando el tiempo y los recursos necesarios para resolver disputas de desalojo.

El pleno ha omitido los criterios planteados por la citada Casación donde se consideró que: “Constituyendo la conciliación un acto de requerimiento de devolución del inmueble arrendado, desde la referida fecha el contrato de arrendamiento se constituye en un título fenecido y por tanto deviene en precario el poseedor”.

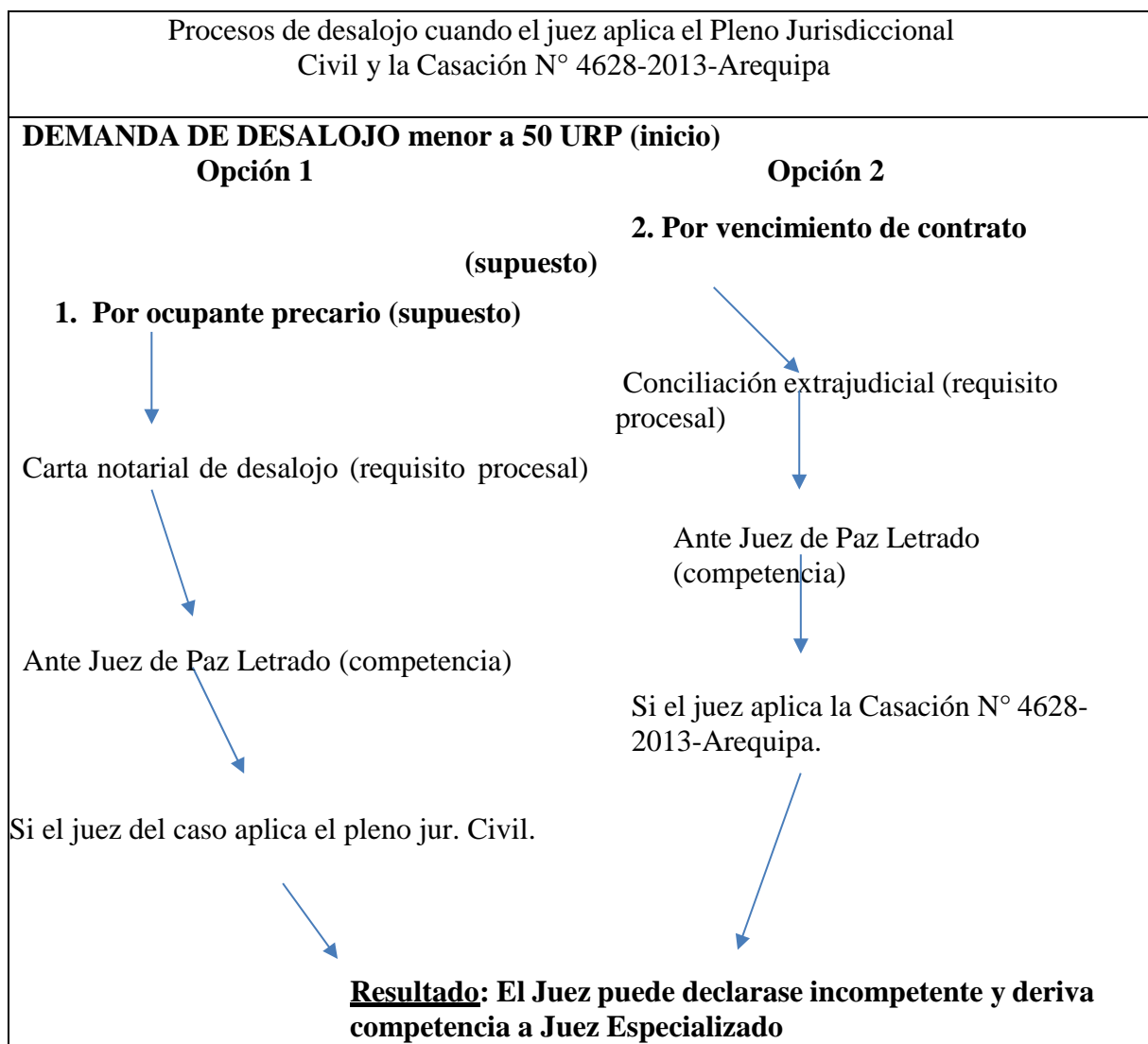
Es decir, el título fenecido que indica el artículo 911 del Código Civil siempre será el de un título objeto de ser conocido por un juez especializado en un caso donde se discute la posesión y no los títulos fenecidos.

El tratamiento judicial que se llevaría la combinación de criterios, tanto del Pleno como de la citada Casación convendría en que tanto el curso de la carta notarial como la conciliación extrajudicial constituirían un acto de requerimiento de devolución del inmueble por lo tanto el vínculo se perfecciona en fenecido y, en consecuencia, el poseedor para a ser precario.

La Casación N° 4628-2013-Arequipa establece precedentes específicos sobre la ocupación

precaria y los derechos del arrendador, su carácter vinculante es limitado a los casos con hechos similares. Esta casación no contradice directamente mi propuesta, pero su aplicación debe ser considerada en armonía con los plenos casatorios y jurisdiccionales para evitar decisiones inconsistentes.

A continuación, se presenta la siguiente gráfica que plasma las conjeturas de los pronunciamientos judiciales objeto de investigación:



El diagrama explica el tratamiento que desarrolla un proceso de desalojo, que ubica al demandante en una gran desventaja de tiempo respecto a la defensa de sus derechos de posesión, pues al iniciar la demanda, ya sea, por por ocupante precario o por vencimiento de contrato, el resultado sería el mismo si se aplica tanto el pleno jurisdiccional civil como la casación de Arequipa, pues el juez que conocería el caso, podría ser el especializado en todos los supuestos.

3.2.2. Desarrollar la figura de la cláusula de allanamiento futuro como sistema de prevención contra inquilinos morosos.

La cláusula de allanamiento es un previo pacto donde es posible la inclusión en los contratos, un compromiso de desalojo del predio de manera inmediata previo requerimiento judicial al presentarse cualquiera de los escenarios tales como la conclusión del contrato o resolución por falta de pago.

Al estar presente esta cláusula en el contrato el arrendador puede acudir a instancia judicial alegando el vencimiento o falta de pago en cuyo caso el demandante no podrá invocar otro alegato válido más que la demostración efectiva de que el contrato sigue vigente o hay una renta previa pagada antes de la resolución del mismo.

De no ser el caso, no será posible una audiencia ni prueba diferente que demuestre la posesión. De esta manera el juez ordenará el lanzamiento dentro de los 15 días hábiles siguientes a la resolución.

Al respecto el Código Civil mantiene que no habrá algún mecanismo de impugnación que retrase el proceso de desalojo. En resumen, este proceso debería ser tramitado en pocos meses. Para tal efecto todos los pactos y cláusulas referentes a la de allanamiento deben ser en estricto, escritas y con firmas legalizadas ante un juez de paz o notario público correspondiente.

Al respecto, Castillo, L. E. (2018). *"El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario."*. [Tesis de licenciatura, Universidad Privada Antenor Orrego]. Repositorio de Tesis UPAO <https://cutt.ly/Hv8R5wR> con su tesis comprueba los fundamentos del vencimiento de contrato en el Perú y es de suma importancia puesto que es vital para la presente investigación, partir de lo establecido por el pleno acerca del vencimiento del contrato y las nuevas disposiciones que conlleva la corta notarial.

Según el autor de la mencionada investigación, la cláusula de allanamiento futuro es una herramienta preventiva útil para los arrendadores preocupados por el cumplimiento de sus inquilinos. Proporciona una vía legal para el acceso rápido a la propiedad en situaciones de incumplimiento contractual, asegurando así la protección de los intereses del arrendador mientras se equilibran los derechos del inquilino. Sin embargo, su implementación debe ser cuidadosamente considerada y estar en conformidad con las leyes locales y los estándares éticos para garantizar su efectividad y validez.

a. Decreto legislativo n°1177 el régimen de promoción del arrendamiento para viviendas

El Decreto Legislativo 1177 busca promover el arrendamiento de viviendas a través de un régimen especial. Su objetivo principal es dinamizar el mercado inmobiliario, ofreciendo un marco legal que incentive tanto a arrendadores como a arrendatarios. Sin embargo, uno de los puntos críticos es la implementación y la eficacia real de estas normativas para generar confianza y seguridad jurídica en ambas partes involucradas.

Una de las principales deficiencias del decreto es la falta de claridad en algunos de sus artículos, lo que puede dar lugar a interpretaciones ambiguas y conflictos legales. Además, no aborda de manera exhaustiva las garantías necesarias para los arrendadores en caso de incumplimiento por parte de los arrendatarios, lo que podría desalentar la oferta de viviendas en alquiler. La carencia de mecanismos efectivos para la resolución de disputas también es un punto débil.

Aunque el decreto pretende beneficiar a un amplio sector de la población que no tiene acceso a vivienda propia, la realidad muestra que su impacto ha sido limitado. La rigidez de algunos requisitos y la falta de incentivos fiscales adicionales para los arrendadores pueden estar frenando su adopción masiva. Además, no se contempla adecuadamente la protección de sectores vulnerables, lo cual es crucial en contextos de crisis económica.

b. Consideraciones interpretativas del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil – Lambayeque

El Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2017 en Lambayeque fue fundamental para

interpretar de manera uniforme varios aspectos legales del Decreto Legislativo 1177. Este pleno abordó principalmente la interpretación del régimen de promoción del arrendamiento, destacando las necesidades de seguridad jurídica y la protección de derechos tanto para arrendadores como para arrendatarios.

Según la interpretación de los especialistas, una de las contribuciones significativas del pleno fue la clarificación de ambigüedades presentes en el decreto. Se establecieron criterios más claros sobre los derechos y obligaciones de las partes, incluyendo aspectos relacionados con la terminación de contratos y los mecanismos de resolución de disputas. Esto permitió una aplicación más consistente y predecible del decreto en diversas jurisdicciones.

El pleno también se enfocó en la protección de los arrendatarios, especialmente aquellos pertenecientes a sectores vulnerables. Se discutieron medidas para asegurar que los arrendatarios no fueran desalojados de manera injusta o arbitraria. Esto incluyó la consideración de plazos razonables para desalojos y la necesidad de procedimientos judiciales adecuados antes de la terminación forzosa de un contrato de arrendamiento.

c. Exaltar el título fenecido como mecanismo sustentatorio suficiente para sustentar la demanda por desalojo.

El título fenecido es un elemento crucial en el contexto legal del arrendamiento, ya que proporciona la base sobre la cual el propietario puede exigir el desalojo de un inquilino. Este término se refiere al vencimiento o finalización del plazo especificado en el contrato de arrendamiento. Cuando un arrendador demuestra que el período de arrendamiento ha expirado de acuerdo con los términos acordados, establece una justificación clara y legal para iniciar el proceso de desalojo.

En primer lugar, el título fenecido constituye la prueba fundamental de que el inquilino ya no tiene derecho de ocupar la propiedad una vez finalizado el período de arrendamiento. Este hecho es esencial para demostrar que ha surgido una causa legal para el desalojo, proporcionando al arrendador el derecho a reclamar la posesión de la propiedad y recuperar su uso para otros fines o para un nuevo arrendamiento.

La presentación del mencionado título en un proceso judicial de desalojo fortalece la posición del arrendador al garantizar que cumple con todos los requisitos legales para solicitar

la recuperación de la propiedad. Al probar que el período de arrendamiento ha terminado de manera legal y adecuada, el arrendador establece una base sólida que los tribunales pueden reconocer y respaldar al decidir sobre el caso de desalojo.

Además, no solo demuestra la finalización legal del contrato de arrendamiento, sino que también proporciona al arrendador un fundamento sólido y suficiente para iniciar un procedimiento de desalojo. Es una herramienta esencial en la protección de los derechos del propietario, asegurando que pueda ejercer su derecho a la propiedad de manera justa y conforme a las leyes aplicables en materia de arrendamiento.

La solemnidad y método de constitución de los contratos de arrendamiento tendría que establecerse de manera estricta y bajo responsabilidad al crear este tipo de vínculos contractuales lo que beneficiaría tanto a los involucrados como a los mecanismos de tributación y formalidades posteriores adoptando figuras de arrendamiento norteamericano como el leasing o arrendamiento financiero.

La observación judicial del fenecido que contiene el plazo extinguido y no renovado del contrato de arrendamiento convendría ser un proceso sencillo y concreto de clara competencia para el juez de paz letrado quien tendrá la responsabilidad de verificar la vigencia del mismo. Un proceso que no puede durar años de extensión debido a que el estado debe garantizar derecho fundamental a la propiedad que mantiene el propietario del inmueble.

d. La competencia jurisdiccional al juez de paz letrado como el facultado para conocer los procesos de desalojo por ocupante precario y por vencimiento de contrato.

Con la finalidad de agilizar los procesos de desalojo y otorgar la continuidad del ejercicio del desarrollo del derecho a la propiedad por parte de los arrendadores, este trabajo propone que los jueces competentes encargados para conocer los casos de desalojo en cualquiera de sus modalidades, bien sea por ocupante precario o por vencimiento de contrato, sean los jueces de paz letrados y de esta manera, regularizar la promoción del ahorro de tiempo en estos casos ya que lo que se quiere evitar es que los arrendatarios morosos continúen ocupando el bien mientras el proceso está en curso y al final del mismo, salgan de la vivienda sin haber pagado alguna retribución pecuniaria.

Del mismo modo se demuestra que las conjeturas debido al exceso de carga procesal, se

incrementaría el número de recurso de casación y perjudicando de ese modo al demandante-arrendador porque el tiempo para recuperar el bien arrendado se dilataría.

e. Análisis controversial del IV Pleno Casatorio Civil y el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil – Lambayeque

El IV Pleno Casatorio Civil establece que el ocupante precario es aquel que detenta un bien sin título alguno o con un título insuficiente para justificar su posesión. Este pleno casatorio se enfoca en la falta de derecho del ocupante para justificar la tenencia del bien. Su interpretación se centra en la ausencia de un derecho legal que justifique la ocupación, lo que lleva a considerar al ocupante como precario y, por lo tanto, sujeto a desalojo sin necesidad de probar la mala fe del ocupante.

El Pleno Jurisdiccional Nacional Civil – Lambayeque, por su parte, ofrece una interpretación más flexible de la figura del ocupante precario. Se reconoce como tal a quien ocupa el bien sin un título suficiente, pero se introducen matices sobre la situación de hecho y la intención del ocupante. Este pleno jurisdiccional enfatiza la necesidad de evaluar las circunstancias específicas del caso, incluyendo la buena o mala fe del ocupante y la existencia de un título aparente que, aunque insuficiente, pueda justificar temporalmente la ocupación.

La principal controversia radica en la vinculatoriedad y aplicación práctica de ambas resoluciones. Los plenos casatorios tienen carácter vinculante para todos los jueces a nivel nacional. Establece un precedente obligatorio sobre la figura del ocupante precario, que debe ser seguido en todos los casos similares. La finalidad de los plenos casatorios es unificar criterios y promover la seguridad jurídica, evitando interpretaciones contradictorias que puedan afectar la predictibilidad del sistema judicial.

Los plenos jurisdiccionales tienen una vinculatoriedad más limitada, aplicándose principalmente en el ámbito de la región donde fueron emitidos, en este caso, Lambayeque. No obstante, pueden ser considerados como jurisprudencia persuasiva en otras regiones. El Pleno Jurisdiccional ofrece Nacional Civil – Lambayeque ofrece una interpretación que puede ser más adecuada en contextos específicos, permitiendo a los jueces tener en cuenta las particularidades de cada caso.

En mi opinión, el grado de vinculatoriedad del IV Pleno Casatorio Civil es superior debido a su carácter nacional y obligatorio, lo que lo convierte en el principal referente para la

interpretación de la figura del ocupante precario. Este pleno proporciona un marco claro y uniforme que los jueces deben seguir para garantizar la coherencia y predictibilidad del sistema judicial peruano.

Sin embargo, la flexibilidad ofrecida por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil – Lambayeque no debe ser desestimada. En situaciones donde las circunstancias del caso requieran una interpretación más matizada, los jueces pueden y deben considerar las directrices del Pleno Jurisdiccional como jurisprudencia persuasiva, es decir como una herramienta adicional para la interpretación y aplicación del derecho. Esta consideración permite a los jueces tomar decisiones más justas y equitativas, adaptadas a las particularidades de cada situación.

CONCLUSIONES

❖ En conclusión, aunque el IV Pleno Casatorio Civil tiene un mayor grado de vinculatoriedad y debe ser el principal referente, los jueces pueden utilizar el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil – Lambayeque como una herramienta adicional para enriquecer sus decisiones, siempre que esto no comprometa la seguridad jurídica y la uniformidad que el pleno casatorio busca asegurar.

❖ La aplicación de las directrices del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal 2017 – Lambayeque puede tener repercusiones desfavorables para los arrendadores. Al permitir la ocupación por parte de poseedores que no son titulares del bien, se limita el derecho de propiedad del arrendador. Esta situación podría prolongar considerablemente el proceso judicial, obligando al arrendador a presentar su caso ante un juez especializado en materia civil y, en algunos casos, llevar el litigio hasta la Corte Suprema, con un tiempo promedio de resolución que puede extenderse hasta cuatro años.

❖ Para mitigar los problemas derivados de la prolongación del proceso, se sugiere que los jueces eviten declararse incompetentes de oficio en estos casos, a menos que la parte demandada plantee una excepción de competencia procesal. Esta medida podría contribuir a evitar demoras innecesarias en el proceso judicial, facilitando una resolución más rápida y eficiente del conflicto.

❖ La utilización de mecanismos alternativos, como la vía notarial, representa una solución potencialmente más expedita y eficaz para los casos de desalojo. Este procedimiento permite verificar rápidamente la vigencia del título del arrendatario mediante los registros notariales y públicos, ofreciendo una respuesta más ágil y directa. Al optar por esta vía, se evitarían los prolongados trámites judiciales, proporcionando una resolución más rápida y efectiva de los conflictos de arrendamiento.

RECOMENDACIONES

❖ Proponer una enmienda para definir claramente cuándo un arrendatario se convierte en ocupante precario tras una notificación notarial, contribuyendo a la seguridad jurídica y a la predictibilidad de las decisiones judiciales.

❖ Unificar criterios interpretativos entre el IV Pleno Casatorio Civil y el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil – Lambayeque, proporcionando a los arrendadores y

arrendatarios una guía clara sobre sus derechos y obligaciones, facilitando la resolución rápida y equitativa de los conflictos de arrendamiento.

❖ Promover el uso correcto de los procesos de desalojo, ya sea por vencimiento de contrato o por ocupación precaria, y clarificar el uso de cláusulas de allanamiento futuro, asegurando una correcta aplicación de la justicia, sin que se refleje un abuso de la norma en perjuicio del arrendador.

REFERENCIAS

Libros

- Peralta, J. (2005). *Fuentes de las Obligaciones en el Código Civil*. Idemsa Palacios P. M. (2008). *El Ocupante Precario*. Juristas Editores. 2da Edición
- Torres V. A. (2006). *Derechos Reales*. Idemsa. Tomo I.
- Ramírez C. E. (2004). *Tratado de los Derechos Reales*. Rodhas 2da Edición
- Hinostroza, A. (2008). *Procesos Civiles Relacionados con la Propiedad y la Posesión*. Gaceta Jurídica. 1ra Edición
- Arias. F. (2012). *Introducción a la Metodología Científica*. Editorial Episteme. 5ta Edición.
- Avendaño, J. (1986). *La posesión ilegítima o precaria*. Themis
- Gonzales, G. (2019). *Curso de Derechos Reales*, Jurista editores. 4ta Edición

Tesis

- Araujo, H. (2019). "*Naturaleza jurídica de la posesión precaria en el derecho civil peruano*". [tesis de maestría, Universidad Nacional de Cajamarca]. Repositorio de Tesis UNC. <https://cutt.ly/Av8TrUH>
- Carpio, J. Y. (2018). "*Deficiencias normativas en el decreto legislativo 1177 que establece el régimen de promoción del arrendamiento para viviendas*". [tesis de bachillerato, Universidad Santo Toribio de Mogrovejo]. Repositorio de Tesis USAT. <https://cutt.ly/Kv8RGfa>
- Castillo, L. E. (2016). "*El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario*". [tesis de licenciatura, Universidad Privada Antenor Orrego]. Repositorio de Tesis UPAO <https://cutt.ly/Hv8R5wR>
- García, D. K. (2017). "*La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria*". [tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo]. Repositorio de Tesis UCV <https://cutt.ly/Nv8R2qL>
- Lama More, H. (2010). *La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano: El nuevo concepto de precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano* (Tesis para optar el grado de magíster con mención en derecho civil). Repositorio de Tesis PUCP <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/99>
- Manrique, G. D. (2019). "*Contexto actual del ocupante precario y la interpretación del art. 911° del código civil en la provincia de Huaura- año- 2016*". [tesis de maestría, Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión]. Repositorio de Tesis UNJFSC. <https://cutt.ly/wv8RNzP>
- Padilla, L. P., & Pizarro, M. F. (2024). Procedimiento especial de desalojo con intervención de notario y el incumplimiento del contrato de arrendamiento—Santa Anita—2021. [Tesis de

licenciatura, Universidad Peruana de los Andes]. Repositorio de tesis UPLA. <https://repositorio.upla.edu.pe/handle/20.500.12848/7500>

Revistas

Gonzales Barrón, G. (2007). Nuevamente sobre el precario (réplica a un reciente artículo). Foro Jurídico, (07), 70-81. Recuperado a partir de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/18459>

Gonzales Barrón, G. (2013). Poseedor Precario. Dialnet. Recuperado el 23 de 10 de 2019, de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5475834.pdf>

Castillo Freyre, Mario, Tratado de los contratos típicos. El contrato de mutuo – el contrato de arrendamiento, t. xi, vol. xix, Lima: PUCP, 2002.

Pasco, A. (2022) El Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2022: entre el legicidio y la incoherencia. <https://laley.pe/2022/05/13/el-pleno-jurisdiccional-nacional-civil-2022-entre-el-legicidio-y-la-incoherencia/>

Artículos periodísticos

Salas, L. El Comercio . (12 de Julio de 2020). Conflictos por arrendamientos. <https://elcomercio.pe/economia/peru/sector-retail-conflictos-por-arrendamientos-en-el-sector-comercio-se-agudizan-y-llegan-hasta-el-80-de-contratos-conflictos-arrendamiento-rentas-comercio-arbitraje-postpago-ncze-noticia/>

Sitios Web

Torres,A.Eanibaltorresvasquez.2012.

https://www.etorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html

Jurisprudencia

IV Pleno Casatorio supremo civil, Casación 2195-2011-Ucayali (Corte Suprema de Justicia del Perú 13 de Agosto de 2012).

Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2017- Chiclayo

Legislación utilizada

Código Civil Peruano

Constitución Política del Perú

ANEXOS

Matriz de Consistencia

LINEA DE INVESTIGACION : <u>Ordenamiento jurídico nacional</u>	
TEMA: LA COMPETENCIA JURISDICCIONAL EN LOS PROCESOS DE DESALOJO DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL PERU ¿Qué tipo de competencia es aplicable a los procesos de desalojo devenido del contrato de arrendamiento en el Perú?	
PROBLEMA:	
TESISTA: Renato Alonso Sandoval Díaz ASESOR : Omar Tafur Márquez	
VARIABLES (CATEGORÍAS CONCEPTUALES)	OBJETIVOS:
1. Fenecimiento de contrato	GENERAL:
	Analizar la propuesta en mayoría adoptada por el Pleno Jurisdiccional Civil – 2017 Lambayeque respecto al tema de desalojo por ocupación precaria.
2. Competencia del proceso de desalojo	ESPECIFICOS:
3. Poseedor precario	Proponer la inaplicación de la propuesta en mayoría respecto al tema de desalojo por ocupación precaria adoptada por el pleno.
	Análisis de los criterios de competencia jurisdiccional en los procesos de desalojo en los contratos de arrendamiento.
HIPÓTESIS	Si nuestro Código Procesal Civil contempla el proceso de desalojo como un proceso donde el Juez de Paz Letrado es el competente para conocer el proceso, por razón de cuantía, las consecuencias de enviar al juez especializado como lo indica el Pleno en este tipo de procesos serían las siguientes: - EL arrendatario está facultado de apelar hasta la Corte Suprema. - Durante el proceso, arrendatario seguiría en posesión del bien. - El arrendador ve perjudicado sus intereses ya que al finalizar el proceso.
APORTE	Después del análisis crítico respecto de la competencia procesal en este tipo de casos, se propondrá la posición que resulte adecuada para facilitar mecanismos de protección procesal para el arrendatario que está siendo perjudicado con los contratos de arrendamiento que establece nuestro código civil.