

**UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS**



**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO  
TRABAJO DE INVESTIGACIÓN**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA EN EL  
DISTRITO DE VILLA EL SALVADOR, 2022.**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTOR:**

**LÓPEZ GORDILLO JUAN ANDRÉS**

**(ORCID: 0000-0002-8954-2687)**

**ASESOR:**

**BGAZO DE BEDOYA LUIS HERNANDO**

**(ORCID: 0000-0001-8916-5079)**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

**DERECHO PENAL, CIVIL Y CORPORATIVO**

**LIMA, PERÚ**

**ENERO, 2022**



## **Resumen**

Los contratos de arrendamientos dentro de un lapso establecido, cuando es requerido que el inmueble de parte del arrendador en la caducidad del plazo del contrato, no se convierta en un estado precario del arrendatario porque el título no expira, quedando como pendiente la obligación de liquidar y la posesión siendo de naturaleza no legítima.

Por consiguiente, no cumple con las causas de precariedad indicando que la posesión es ejercida con un título o un título fenecido, donde el artículo no tiene aclarado sobre un título caduco y existiendo la imprecisión en la ley.

El aporte de la investigación es importante a nivel de teoría porque permite el conocimiento de qué manera se viene desarrollando las demandas del desalojo por ocupación precaria, el estudio permite a que los legisladores muy aparte de utilizar la legislación actual, utilizando el criterio a la emisión de una sentencia.

**Palabras clave:** Desalojo, posesión precaria, contrato de arrendamiento.

### **Abstract**

Leasing contracts within an established period, when it is required that the property by the lessor at the expiration of the term of the contract, does not become a precarious state of the lessee because the title does not expire, leaving the obligation to liquidate as pending. and the possession being of a non-legitimate nature. Therefore, it does not comply with the causes of precariousness indicating that the possession is exercised with a title or a defunct title, where the article does not have clarification on an expired title and there is imprecision in the law.

The contribution of the research is important at the theoretical level because it allows knowledge of how the demands for eviction due to precarious occupation are being developed, the study allows legislators to use current legislation, using the criterion to issue of a sentence.

**Keywords:** Eviction, precarious possession, lease.

**Tabla de contenidos**

Resumen.....	iii
Abstract.....	iv
Tabla de contenidos .....	v
Introducción .....	1
Antecedentes nacionales e internacionales .....	2
Desarrollo del tema Bases teóricas .....	4
Conclusiones.....	9
Aporte de la investigación .....	10
Recomendaciones .....	11
Referencias.....	12

## **Introducción**

En las últimas décadas, es muy usual escuchar sobre inquilinos morosos, y es una principal causa que desmotiva a muchas personas a ser arrendadores de un bien, del cual son propietarios, y tienen el deseo de la obtención de ganancias para aprovechar el mismo, por cuanto de encontrarse frente a un hecho de falta de cumplimiento del contrato de arrendamiento, puede iniciar un proceso judicial engorroso largo del desalojo.

En la actualidad peruana existe una demora en el procedimiento de desalojos por motivo del vencimiento de contrato o los pagos ausentes de la renta, lo señalado genera preocupación, y siempre es un tema que ocasiona debates en la ley peruana. En el transcurrir de los años se crearon nuevas leyes, se modificaron también en el código civil.

Los operadores de justicia deben dar resolución a la controversia vinculada al desalojo en aspectos y con diversos conceptos que se ejecutan a la problemática. Motivado por las repercusiones sociales y económicas que aún permanece.

El trabajo de investigación tiene como propósito la armonización de las relaciones contractuales de los arrendantes y los inquilinos, porque la vivienda es un derecho irrenunciable de un ciudadano, por ello debe ser garantía y obtener una protección como tal, mencionando los parámetros del contrato, su derecho y obligaciones de las partes, el proceso y la sanción en caso que ocurra una discusión jurídica.

## **Antecedentes nacionales e internacionales**

### **Internacionales**

(Ortiz, 2017) concluye que la legislación señala que el propietario no tiene el derecho a ejecutar el precario, más bien debe ir a un proceso específico indicado por la ley para la resolución del conflicto entre las partes, porque estos juicios no solo se tiene la ventaja procesal para algunas que inclusive es superior al proceso sumario, también ha sido diseñado para orientar mejor la forma la defensa que puede dar una presentación en un conflicto sobre el arriendo de una propiedad

(Cajamarca, 2015) concluye que existe falta de conocimiento de parte del arrendador y del inquilino, porque no comparece en un centro de conciliación donde se puede resolver los inconvenientes ocasionados y evitar un procedimiento largo. Asimismo, las partes que están interviniendo en un contrato de arrendamiento no respeta la cláusula determinada en el contrato, y se busca que el juez solucione el problema.

(Tinajero & Venegas, 2015) concluyeron que la relación contractual del arrendamiento esta regulada en el momento de celebrar el contrato, pudiendo ser de carácter verbal o de forma escrita, y considerandose como ley para las dos partes, y en situaciones por ausencia de información de ambas partes, existe inequidad en dicha vinculación, ocasionando conflictos que puede ser evitado con una adecuada aplicación de la norma.

## Nacionales

(Gonzalez, 2021) concluye que un individuo posee la condición de propietario no permanente cuando se apodere de la propiedad de otro individuo sin el pago del alquiler y sin título que debe estar a su nombre, o cuando el título no ocasione una consecuencia protectora frente al solicitante para el individuo que lo tenga, porque caduco o expiro.

(La Madrid, 2020) concluye que el derecho de la utilización y habitación que es extendida a los hijos se opone frente a un procedimiento de desalojar por motivo de ocupación precaria, donde existe un hecho de posesión generado por la facultad de copropiedad que corresponda al ex conviviente y del padre del hijo de la posesionaria donde se mantuvo la posesión del inmueble como un sistema familiar, porque existe el derecho de posesión de corte directo, y no pertenece a un hecho del poseedor precario.

(Romero, 2019) concluye que incide en el procedimiento de desalojo porque se posee un proceso con un plazo más corto, donde verifica el notario, generando una comprobación del supuesto general donde el plazo del proceso judicial no se cuestiona y de la misma manera se realiza la emisión del título ejecutivo que prescinde de la fase de la cognición.

(Mejía, 2017) concluye que el poseedor precario no cuenta con un título que pueda avalar su posesión, tiene un título que caduco donde puede ser declarado por el juez sin el requerimiento de una instancia probatoria, y se puede decir que el poseedor precario no ejerce una posesión no legítima, sin la documentación que avale la misma.



## **Desarrollo del tema Bases teóricas**

### **La posesión según Savigny**

Solo poseen la calidad de poseedor el dueño, que actúa como el dueño “possessio ad usucapionem posesión con fines de prescripción”, el usurpador y el ladrón, se indica discrepancia de los romanos, que no era el que poseía el precarista, donde ninguno cuenta con el animus domini (Zeña, 2020).

### **La posesión según Ihering**

Aquí no se descarta que la voluntad esté presente en el tema de posesión, más bien debe ser visible a la voluntad de carácter especial de una conducción como el titular del bien “animus domini” (Gonzales, 2013 citado por Zeña, 2020).

### **Definición de desalojo**

El arrendador puede optar por el desalojo cuando culmine un contrato de arrendamiento y si la persona arrendataria no cumpla con la obligación de la entrega o la restitución del bien inmueble y generalmente cuando este último no cumpla con su obligación del pago de su renta (Leguizamón, 2014).

El desalojo es un proceso corto que es entablado hacia la persona arrendataria para que logre desocuparse y la deje con una total disposición (Hinojosa, 2008, citado por Castillo, 2015).

Por su parte, (Pareja, 2016) define el desalojo como el procedimiento que está orientado al logro de restituir de un bien donde tiene derecho, sea de un inmueble o de un mueble.

### **Sujetos activos y pasivos en el proceso de desalojo**

Según (Crisol, 2021), los sujetos y pasivos en el proceso de desalojo son los siguientes:

#### **Figura 1**

*Sujeto activo en el proceso del desalojo*

**Los sujetos activos en el proceso de desalojo son:**

- El propietario. Persona física o jurídica que tiene derecho de dominio sobre una cosa, especialmente sobre bienes inmuebles. Frente al inquilino, el dueño de la cosa alquilada. El arrendador o Locador En el contrato de locación se llama así quien concede el uso o goce de una cosa, ejecuta la obra o presta el servicio. Denominase también arrendador.
- El administrador Persona física o jurídica que administra sus propios bienes o los ajenos. En Derecho Público es administrador, por medio de sus organismos, el Estado en general y específicamente el Poder Ejecutivo en sus diversos aspectos.
- Todo aquel que considere tener derecho a la restitución, salvo que el actual poseedor haya interpuesto interdicto (art 586º - primera parte CPC).

Fuente: (Crisol, 2021, pág. 23).

**Figura 2**

*Sujeto pasivo en el proceso del desalojo*

**Los sujetos pasivos en el proceso de desalojo son:**

- El arrendatario. En el contrato de locación se llama así el que paga el precio por el uso o goce de una cosa, por la recepción de un servicio o la ejecución de una obra. Se denomina también arrendatario o inquilino.
- El subarrendatario. El que arrienda para sí lo que otro tenía a su vez arrendado. El precario. (Dícese de aquello que se tiene por un título que autoriza al propietario a revocar en cualquier momento el uso o tenencia).
- Cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución (art 586º segunda parte – CPC).

Fuente: (Crisol, 2021, pág. 23).

**Causas del inicio del proceso de desalojo**

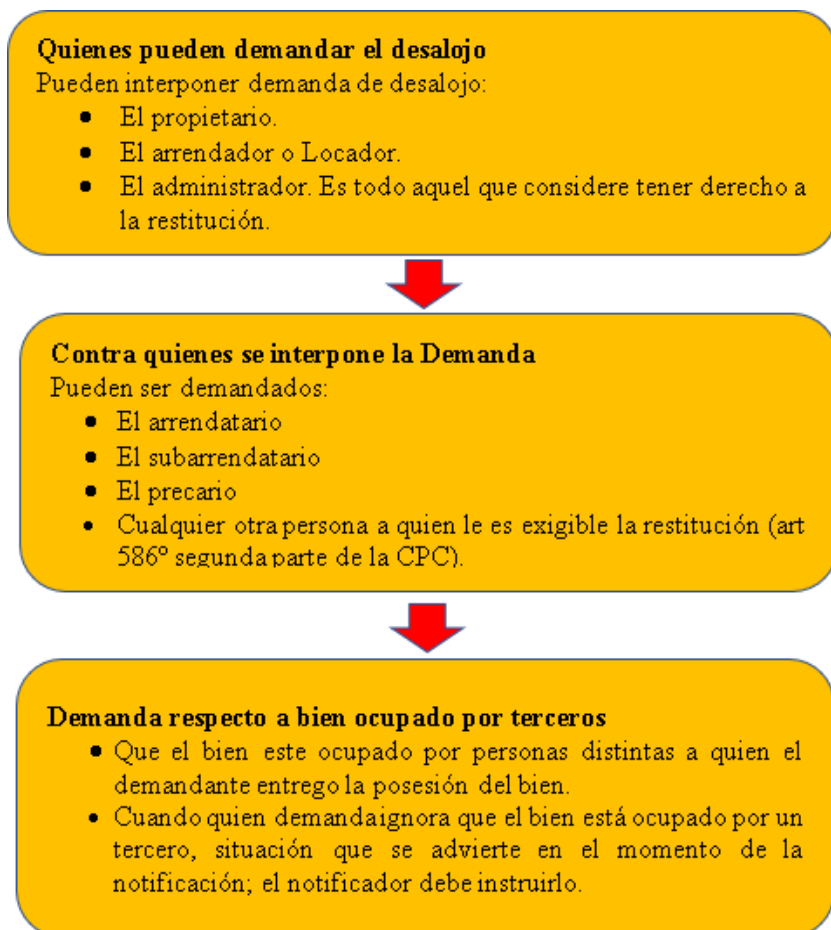
Según (Pareja , 2016), las causas de inicio del proceso de desalojo son las siguientes:

- Falta de pago del arriendo: Se da cuando no se cumple con el pago o retribución en concordancia con las partes de la utilización del bien.
- Vencimiento de los plazos sobre el contrato del arriendo: Se relaciona con la fecha que termina o concluye el plazo acordado por cada parte, donde hubo el otorgamiento del uso, o de la posesión del bien.

- Por ocupación precaria: Es ejercida frente a un bien, sin un título o cuando el individuo murió, en estos casos hay rescisión y se anula el contrato de arrendamiento.

### Figura 3

#### *Demanda y el desalojo*



Fuente: (Pareja , 2016, págs. 16-17).

### La posesión en Perú

Es el control de forma voluntaria de un bien, concerniente a una estabilidad, direccionado a un beneficio de corte propio, cuyo propósito es la utilización y poder disfrutar en cualquier momento, sin el requerimiento de un título jurídico que sea útil como sustento (Gálvez, 2020). Las principales características de la posesión son las siguientes:

### Figura 4

#### *Características de la posesión*

- a) Control sobre el bien.
- b) Autonomía.
- c) Voluntariedad.
- d) Potencialidad en el uso y disfrute.
- e) Irrelevancia de título jurídico

Fuente: (Gálvez, 2020, pág. 21).

La posesión según (Gonzales, 2018) tiene una protección de carácter especial en la legislación, donde se aúna los sustentos teóricos de corte absoluto y relativo, teniendo como propósito inmediato procurar la tutela hacia el sujeto frente a la privación de la posesión, tal acción “ilícita” solo es ocasiona inseguridades en la explotación de recursos.

### **Posesión precaria**

Es la manera de la adquisición de una posesión, generalmente de carácter ilegítimo y caso contrario al derecho. Es presentado en dos fases: cuando el individuo no cuenta con un título de propiedad y cuando el título que se posea caduco (Varsi, 2019).

Por su parte, el autor (Villena, 1994 citado por Varsi, 2019) señala que el poseedor que tiene el título presunto puede resultar un poseedor de carácter precario de buena fe.

### **¿Cuándo no existe posesión precaria?**

Según (González, 2012), no existe posesión precaria cuando se tiene un título de propiedad, también cuando se tenga sobre el inmueble que no es propio o es ajeno a uno, finalmente cuando se terminó el plazo del arrendamiento, y no hace que caduque el título de posesión y la persona arrendataria debe continuar con el pago de la renta.

### Definición de términos básicos

- **Contrato de arrendamiento.** Es un contrato donde una persona recibe el nombre de arrendador, tiene el compromiso de procurar al otro individuo denominado arrendatario, la utilización por un tiempo de corte temporal de una cosa mediante un precio que el arrendatario tiene el compromiso de pagar (Polanco, 2016).
- **Demandante.** Es el individuo que tiene el derecho de restituir la posesión (Crisol, 2021).
- **Demandado.** Es el arrendatario quien exige la restitución, y el ejercicio de la posesión sin título alguno o el que caduco (Crisol, 2021).
- **La renta.** Es la compensación que se debe pagar de parte del arrendatario en beneficio del arrendador por la utilización del bien (Polanco, 2016 citado por Cajusol, 2018).
- **Resolución del contrato.** Es la causa que ocasiona la falta de eficacia de los contratos, así como no repetir en causales asociadas con el esquema básico, resolver o terminar el contrato incluye una causa de falta de eficacia funcional (Taboada, 2002 citado por Pintado & Puscan, 2020).
- **Posesión precaria.** Viene a ser una posesión de corte ilegítimo, porque carece de título para sustentar su posesión, o en caso que haya un título legal para dar sustento a la posesión cuando haya terminado (López, 2019).

## Conclusiones

Los contratos de arrendamientos dentro de un lapso establecido, cuando es requerido que el inmueble de parte del arrendador en la caducidad del plazo del contrato, no se convierta en un estado precario del arrendatario porque el título no expira, quedando como pendiente la obligación de liquidar y la posesión siendo de naturaleza no legítima.

Por consiguiente, no cumple con las causas de precariedad indicando que la posesión es ejercida con un título o un título fenecido, donde el artículo no tiene aclarado sobre un título caduco y existiendo la imprecisión en la ley.

Así que, el contrato de arrendamiento de plazo determinado no necesariamente tiene que existir un aviso, porque aquellos se cursan cuando son contratos que poseen una naturaleza desvirtuada de indefinido y tiene complejidad para el dueño dentro del procedimiento porque es advertida una controversia de carácter alto en los supuestos 1699 y 1700 del código civil, ocasionando un dilema en la ley asociado a la acción adecuada que se debe proceder en el instante o momento de la exigencia de la tutela de un derecho.

### **Aporte de la investigación**

El trabajo de investigación es importante a nivel de teoría porque permite el conocimiento de qué manera se viene desarrollando las demandas del desalojo por ocupación precaria, el estudio permite a que los legisladores muy aparte de utilizar la legislación actual, utilizando el criterio a la emisión de una sentencia, se verifica la causa mínima para desalojar, también se desprenden derechos de la posesión, se requiere analizar de manera íntegra en relación al desalojo por posesión precaria.

## **Recomendaciones**

Aun cuando se cuente con las causas para el desalojo por ocupación precaria, existirá inconvenientes para la resolución de un tema concreto de parte de los operadores de justicia de las diferentes cortes a nivel peruano, porque es un tema controversial en relación al ocupante precario que nunca tendrá un solo supuesto ni sustento, siendo así no la motivación emitida por la justicia debe ser en concordancia con los medios probatorios que se presentan con la finalidad de que los efectos sean con justicia para las partes es decir demandado y el que demanda.

En la actualidad el sistema de justicia está resolviendo el procedimiento de desalojo en un tiempo lento y engorroso, y que se debe reducir el plazo actual y que sea más rápido, porque las diversas actualizaciones que tiene la legislación que lo está regulando, donde se sustenta la acción, siendo útil para brindar garantía sobre la facultad de posesión, por mediode alguna prueba brindada por las dos partes, y establecer el cual de ellas tiene la pertenencia del derecho a la posesión por medio de la resolución que emita el órgano de justicia correspondiente.

Existe acuerdo con la conducta de la Corte Suprema donde se resuelve la disputa, de igual modo, se sugiere al lector de manera general, que sea muy analítico con la interpretación del artículo 911 del código civil, que por no resulta muy útil y eficiente en el procedimiento del desalojo, no está basado en sustentos de corte textual, no se verifica el caso en concreto y se vulnera a un correcto llevado del caso del desalojo por ocupación precaria, como la facultad de utilización y de la habitación, facultad de asistir a la familia y la herencia como derecho.



### Referencias bibliográficas

- Cajamarca, P. (2015). *La terminación del contrato de arrendamiento y el proceso de desocupación o lanzamiento*. (Tesis de grado), Ambato, Ecuador: Universidad Técnica de Ambato.
- 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*. (Tesis de grado) , Chiclayo , Perú : Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo .
- Castillo, L. (2015). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario*. (Tesis de maestría), Perú: Universidad Privada Antenor Orrego.
- Crisol, H. (2021). *Desalojo por ocupante precario en el derecho peruano*. (Trabajo de suficiencia profesional), Huacho, Perú: Universidad San Pedro.
- Gálvez, P. (2020). *El ex arrendatario con contrato vencido y el desalojo por posesión precaria. análisis y propuesta para establecer la competencia de los jueces de paz letrado*. (Tesis de grado), Pimentel, Perú: Universidad de San Martín de Porres.
- Gonzales, G. (2018). *Proceso de Desalojo y posesión precaria*. Lima: Gaceta Jurídica.
- González, N. (2012). *Derecho civil patrimonial. Derechos reales*. Lima: Jurista.
- Gonzalez, S. (2021). *Desalojo Por Ocupación Precaria, En La Ciudad De Huaraz, Durante El Año 2020*. (Tesis de grado), Huaraz, Perú: Universidad Cesar Vallejo.
- La Madrid, M. (2020). *El derecho de uso - habitación extendido a los hijos es oponible al desalojo por ocupante precario – analizado exp. 00527-2013-0-3001-jr-ci-01*. (Trabajo de suficiencia profesional), Huancayo, Perú: Universidad Peruana de los Andes.

- Leguizamón, J. (2014). *El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos*. (Tesis de grado), Perú : Universidad Católica de Colombia.
- López, J. (2019). *¿En que consiste la litigación oral en el proceso civil?* Lima: Gaceta Jurídica.
- Mejía, C. (2017). *La posesión en virtud de un título manifiestamente nulo ¿debe ser considerada como posesión precaria?* Lumen, 37-50.  
<https://doi.org/10.33539/lumen.2017.v13.570>.
- Ortiz, V. (2017). *¿Por qué los arrendadores prefieren la acción de precario?* Revista de derecho, 141-158. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-591X2017000200141>.
- Pareja, J. (2016). *El proceso de desalojo y el arbitraje como justicia alternativa en favor de los litigantes de la corte superior de justicia de Lima Norte, en el año 2015*. (Tesis de grado), Perú : Universidad Nacional de Huanuco .
- Pintado, A., & Puscan, E. (2020). *Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo*. (Tesis de grado), Cajamarca, Perú: Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo.
- Polanco, C. (2016). *Arrendamiento y desalojo: Doctrina, jurisprudencia y casuística*. Lima: Adrus D&L Editores.
- Romero, R. (2019). *Análisis de la ley N° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo*. (Tesis de grado), Callao, Perú: Universidad Cesar Vallejo.
- Tinajero, R., & Venegas, M. (2015). *El sistema operativo de las relaciones contractuales de arrendamiento y su terminación en materia de inquilinato, en la ciudad de Quito, en el año 2013*. (Tesis de grado), Perú: Universidad Central del Ecuador.
- Varsi, E. (2019). *Tratado de derechos reales. Posesión y propiedad. Tomo 2*. Lima: Fondo Editoria de la Universidad de Lima.

Zeña, M. (2020). *La posibilidad de discutir la unión de hecho como título posesorio en el proceso de desalojo por ocupación precaria*. (Tesis de grado) , Chiclayo , Perú :  
Universidad de San Martín de Porres .