



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de **DERECHO**

“DILACIÓN DEL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO Y VULNERACIÓN A LOS PRINCIPIOS DEL PROCESO. LIMA NORTE. 2024”

Tesis para optar al título profesional de:

Abogada

Autor:

Jhoscelin Baltazar Cerron

Asesor:

Dr. Emilio Augusto Rosario Pacahuala
<https://orcid.org/0000-0003-2421-548X>

Lima - Perú

2024

JURADO EVALUADOR

Jurado 1 Presidente(a)	LUIS FELIPE LOAYZA LEON
	Nombre y Apellidos

Jurado 2	RAUL IVAN MORALES VILLEGAS
	Nombre y Apellidos

Jurado 3	EMILIO AUGUSTO ROSARIO PACAHUALA
	Nombre y Apellidos

INFORME DE SIMILITUD



Página 2 of 114 - Descripción general de integridad

Identificador de la entrega brocid: 1299251419

14% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- ▶ Bibliografía
- ▶ Texto citado
- ▶ Texto mencionado
- ▶ Coincidencias menores (menos de 8 palabras)

Fuentes principales

- 13% Fuentes de Internet
- 2% Publicaciones
- 5% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar similitudes que generen un destino más de una entrega normal. Si advertimos algo inusual, lo marcamos como una alerta pero que puede resolverse. Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas, sin embargo, recomendamos que revise el texto y lo revise.



Página 2 of 114 - Descripción general de integridad

Identificador de la entrega brocid: 1299251419

DEDICATORIA

A mis papitos, por estar siempre conmigo en mis triunfos y en mis derrotas, por sus enseñanzas, por ese ejemplo de hacer lo correcto y el enseñarme el amor a mi prójimo.

A mi hijo, que es mi pilar para seguir adelante con mis proyectos, ya que es el amor incondicional para toda mi vida.

A mis hermanas, que son trascendentales en mi vida y porque junto a ellos somos una unidad amor, compañerismo y esfuerzo común para salir adelante.

Finalmente, a todos los catedráticos que con sus enseñanzas marcaron la formación de mi carrera forense.

AGRADECIMIENTO

Al Universidad Privada del Norte, por haberme acogido en sus aulas para la formación de la carrera forense, reconocimiento a su labor de difusión de la ciencia del derecho.

RESUMEN

En la esfera civil, uno de los procesos de mayor controversia, es la Litis en torno al precario, a pesar del esfuerzo de los juristas y el poder legislativo de emitir normas para tutelar los derechos fundamentales del propietario, el demandado asesorado por su defensa técnica realiza acciones para que el proceso se extienda, se dilate, y con ello perjudica al propietario. El objetivo general fue: Determinar de qué manera la dilación del proceso de desalojo por ocupante precario vulnera los principios del proceso civil. En la metodología se utilizó paradigma socio crítico, enfoque cualitativo, método hermenéutico, la población fueron 10 operadores de la judicatura civil y abogados concedores de la problemática. La tesis concluyó que las acciones dilatorias para detener el proceso extensión de los plazos, eludir la sentencia por actos de mala fe procesal, del procesador precario por las acciones dilatorias para no restituir el predio y la acción dolosa de no devolver el bien inmueble, vulnera los principios de económica procesal, celeridad procesal y debido proceso, porque no se logra, una administración de justicia eficaz, hay un incumplimiento de los plazos establecidos y no se logra un cumplimiento de los plazos establecidos.

Palabras clave: Desalojo, ocupante precario, principio de celeridad procesal, principio de economía, debido proceso.

ABSTRACT

In the civil sphere, one of the most controversial processes is the eviction process for a precarious occupant, despite the efforts of jurists and the legislative power to issue regulations to protect the fundamental rights of the owner, the defendant advised by his defense technique carries out actions so that the process is extended, delayed, and thereby harms the owner. The general objective was: Determine how the delay of the eviction process due to a precarious occupant violates the principles of the civil process. The methodology used a socio-critical paradigm, a qualitative approach, and a hermeneutic method. The population was 20 civil judiciary operators and lawyers knowledgeable about the problem. The thesis concluded that the dilatory actions to stop the process, extension of the deadlines, evading the sentence due to acts of procedural bad faith, the precarious processor for the dilatory actions to not return the property and the fraudulent action of not returning the real estate, violate the principles of procedural economy, procedural speed and due process, because a quick and effective administration of justice is not achieved, there is a failure to comply with the established deadlines and compliance with the established deadlines is not achieved.

Keywords: Eviction, precarious occupant, principle of speed, principle of procedural speed, principle of economy, principle of due process.

TABLA DE CONTENIDO

JURADO EVALUADOR	2
INFORME DE SIMILITUD.....	3
DEDICATORIA	4
AGRADECIMIENTO	5
RESUMEN.....	6
ABSTRACT.....	7
INDICE DE TABLAS	9
INDICE DE FIGURAS.....	10
CAPÍTULO 1. INTRODUCCION	11
CAPÍTULO 2. METODOLOGÍA	42
CAPÍTULO 3. RESULTADOS	45
CAPÍTULO 4. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	65
REFERENCIAS	91
ANEXOS.....	95

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Nivel académico.....	44
Tabla 2. Sexo.....	45
Tabla 3. Experiencia y conocimiento.....	46

INDICE DE FIGURAS

Figura 1. Nivel académico.....	44
Figura 2. Sexo.....	45
Figura 3. Experiencia y conocimiento.....	47

CAPÍTULO 1. INTRODUCCION

1.1. Realidad Problemática.

Uno de los problemas complejos en el derecho civil, es sin lugar a dudas, el poseedor precario, que antes de ser calificado como tal, ha sido un poseedor, que presentó primero una lectura ante la comunidad jurídica, que es la parte más endeble de la relación con el propietario, y muchas veces, se consideró, como la parte más endeble o desprotegida en relación con el propietario.

Ante este accionar, el titular del predio, incoa una demanda de desalojo, que como resaltaron Rosales y Jara (2024), ante la negativa injustificada de no devolver el predio, acude a la administración de justicia, iniciándose una odisea judicial.

que la pretensión de desalojo es un mecanismo de tutela de la posesión.

La respuesta del demandado, sería después recepcionar la carta notarial, o el conocimiento del término del contrato, o de la petición del predio que se retire, pero, al contrario, muchos de ellos inician una lucha judicial, se asesora para poder quedarse en el predio. Sabrera (2022), resaltó que realiza acciones, para no cumplir con el pago que le corresponde como arrendamiento, y las acciones dilatorias, maliciosas o de mala fe que utiliza para mantenerse en el predio.

A nivel internacional, el tema tiene su propia realidad y complejidad, en España, Francia o Italia, países donde se concentra una gran población de inmigrantes, donde muchos de ellos, buscan un arrendamiento, muchas veces

por diversos motivos, incumplen con el pago pactado, tiene que ser desalojados, por lo que los españoles Carrasco y Cordón (2021) llama un juicio de desahucio, al proceso de lanzamiento de aquellos arrendatarios que no cumplen con lo pactado en el contrato.

La etapa de la pandemia, tuvo efectos devastadores, en la economía del mundo, Europa fue el segundo continente que recepción dichas consecuencias que originaron, desempleo y una interrupción en la vida económica del país, y los más afectados fueron los inmigrantes, ante ello Carrasco (2021), destacó, el gobierno tuvo que intervenir, porque el clamor de las consecuencias sociales, era urgente intervenir, por lo que, en España, se promulgaron los decretos leyes 35/2020, así como 11/2021.

La normatividad señalada, suspendía los desahucios o desalojos en el caso de no cumplir con el pago, dichas normas se dieron en como el caso de Colombia, y en el Perú la situación afectó a muchas personas. Este país como muchos de países de Europa por el fenómeno migratorio, se viene presentando dilatados juicios para desalojar al precario. Esta realidad se ha agudizado, en estos años con las serias consecuencias que ha traído la pandemia como un mayor desempleo, los salarios han bajado, se ha intensificado la precariedad y la pobreza, siendo los más afectados la población inmigrante, aunque esta realidad, es propia de cualquier país de Latinoamérica.

A nivel nacional, se presentó una realidad que vulnera derechos, en el proceso de desalojo, que ya viene desde hace mucho tiempo, esto el

incumplimiento reiterado del arrendatario y su intención, de quedarse en el bien inmueble, utilizando las deficiencias o mecanismos que tiene el demandado, para dilatar el proceso. El arrendatario actúa, dolosamente, para no cumplir con el pago, y para quedarse el mayor tiempo posible en el bien, afectando un derecho fundamental como es el derecho de propiedad. Como precisó López (2022), las acciones dilatorias, lo único que hacen es entorpecer el normal desenvolvimiento de las causas judicial, prolongando con ello la actividad judicial.

El daño que ocasiona al propietario, es altísimo, porque no permite disfrutar los derechos que tiene como propietario y que son reconocidos por la Constitución y el derecho sustantivo, así como ingresar a un proceso tedioso, que se va judicializar en varias instancias, lo que Villanueva y Barnechea (2022), afirmaron que el poseedor precario, se mantiene en la propiedad, porque lo único que buscan es mantenerse en la propiedad en forma dolosa y en perjuicio del propietario.

La propiedad es pilar en la dinámica económica, por ende, es menester poseer un marco jurídico eficiente, garantía jurídica a la propiedad, institucionalidad para proteger este derecho con el fin de equilibrar el egoísmo natural, el bien colectivo y bien común. La dinámica de la economía realiza bienes, obligaciones, derechos vinculados a la propiedad. La macroeconomía y la construcción requieren esta base. Pero es menester advertir que, en la dinámica de bienes y servicios emanados en la economía, los niveles de ingreso, los bienes y demandas productivas, precios; también en la

microeconomía, los agentes, tales como consumidores, empresas y trabajadores no pueden realizarse sin la participación de titularidad de derechos, donde el sujeto es el titular del ejercicio de estos que exige la garantía de los derechos fundamentales y derechos humanos.

La malicia procesal del precario, es un comportamiento que vulnera los principios del Código Procesal, que se debe respetar en todo proceso como el principio de celeridad, esta norma rectora trascendental, no se cumple muchas veces en el proceso de desalojo, como factor que componen la optimización del sistema de justicia.

Como el caso de la Casación N° 3839-2021 Lima Norte del diez de julio de dos mil veintitrés, que como guardianes del predio tenían que devolverlo, pero con diferencias acciones dilatorias, este proceso duro dos años, los casos son diversos, donde se demuestra que al propietario no se le restituye su bien inmueble como corresponde a ley.

Todo proceso tiene que hacerse en el menor tiempo, muy al contrario, un proceso de desalojo a pesar de tener una vía diligente, en poco tiempo, es uno de los procesos que más dura o se dilatan por la habilidad de la defensa técnica del precario.

Así mismo todo lo que estamos inmersos en el quehacer judicial conocemos del alto costo social económico y de tiempo que genera estar de un proceso civil, entonces se vulnera el principio de la economía procesal y otros principios más porque lamentablemente el Estado no cumple con la protección de derechos a través de sus instituciones y servidores públicos.

1.2. Antecedentes:

La revisión se realizó a nivel nacional e internacional y se encontró lo siguiente investigación relacionada con el tema, que ayuda a sustentar la situación. En cuestión, una descripción detallada del diseño fenomenológico y la instrumentación.

Internacional

- a) **Sandoval y Ortegón (2023)** en la investigación sobre: el proceso de desalojo en el marco legal colombiano, cuales son las estrategias que se han implementado por parte del Estado en toro al desalojo forzoso. Desde una estrategia metodológica basado en el enfoque cualitativo, se hizo una análisis de cada pronunciamiento jurisdiccional, donde se concluye que tanto como la Constitución y las normas especiales protegen con amplitud al propietario, cuando un inquilino, no puede pagar o no quiere pagar, ocasiona un daño enorme al titular del predio, no observamos un acción diligente de los funcionario públicos que ejercen la justicia, manteniendo la vulneración de derechos que se le viene infringiendo al titular.
- b) **Valencia (2021)**, Tesis que presenta un análisis jurídico de la normatividad que se vincula al procedimiento judicial de lanzamiento de inquilinos en la realidad ecuatoriana una vez notificada el desahucio, se analizó la Norma sustantivas y procesales así como los artículos científicos en soporte digital publicados en las principales revistas como Scopus, Scielo, Latin dex, la tesis llega a la conclusión que a pesar de tener un procedimiento, que es calificado como diligente o expeditivo, la defensa técnica del inquilino moroso o que

incumple se aprovecha de las fisuras que tiene la administración de justicia y trata de evitar dichos lanzamientos de ir a necesidad de una activa modernización del sistema de tratamiento en el caso de desalojo.

- c) **Carrasco** (2021), en su investigación, analiza el Decreto ley, que introduce medidas urgentes para enfrentar situaciones de vulnerabilidad social y económica en la esfera de vivienda, esto es que impide los desalojos en el estado de emergencia. La norma se basa en la sensibilidad social, en busca de proteger aquellas personas que no pueden cumplir con el pago del arrendamiento, pero surge otro gran problema un alto porcentaje de personas viven de sus alquileres en España, y las deudas no solo son de un mes, sino de varios meses, ahora la emergencia de la pandemia no ha durado un periodo determinado, sino que sigue la problemática, vigente la norma y perjuicio para los propietarios, que no pueden recepcionar ni obtener los beneficios que corresponde.

Nacional

- a) **Rosales** (2024) en su tesis sobre: *"El análisis del proceso de desalojo por ocupación precaria y la nulidad de actos jurídicos en el proceso sumarísimo"* tesis presentada en la Universidad Peruana De Ciencias Aplicadas, investigación que tuvo como objetivo; El análisis de las dos categorías de estudio, tomando como base fundamental los postulados establecidos en el Cuarto y Décimo Primero Pleno Casatorio Civil en la esfera metodológica

adoptó el modelo socio crítico porque utilizó el enfoque cualitativo, esto es un estudio de la literatura especializada de ambas variables y el análisis y comparación de los pronunciamientos jurisdiccionales de la corte Suprema del Perú, la tesis llega a la conclusión: en el proceso sumarísimo de desalojo por ocupación precaria se va discernir solamente sobre la tutela resarcitoria de la posesión y por ende las pruebas, deben ser idóneas y precisas en torno a ello, sin embargo de acuerdo con los plenos citados, es totalmente factible que se presenten pruebas que pretendan acreditar derechos y nulidades que son susceptibles de ser declarados en procesos judiciales ordinarios.

b) Carrasco y Carrasco (2023), en su tesis sobre la falta de celeridad en los procesos de desalojo en la judicatura de Tambopata. La investigación plantea como objetivo determinar cómo afecta la falta de celeridad de la ejecución de los pronunciamientos jurisdiccionales, respecto al desalojo. La tesis en la esfera metodológica, utiliza el enfoque cualitativo, porque a través de la técnica de la entrevista, logra percibir la lectura que tiene los que están inmersos en el quehacer judicial, procesionales del derecho, donde se concluye que el principal factor de la falta de celeridad, es por los problemas propios de la administración de justicia, que no se han resueltos durante décadas como es la carga procesal, a pesar de haber ingresado a la esfera digital, todavía persisten los problema, esta falta de celeridad va ocasionar un serio daño al propietario, porque se vulnera sus derechos fundamentales, entre ellos el derecho de propiedad.

c) **Tolentino (2023)** en su tesis sobre: *·" El proceso de desalojo por ocupante precario entre familiares"* investigación que tiene como objetivo: Determinar los alcances de las diferentes pretensiones que tiene los sujetos participantes en este tipo de procesos. En el ámbito metodológico fue una tesis de análisis de derecho positivo en relación a la posesión precaria, la tesis llega a la conclusión que: teniendo en cuenta que nos encontramos en un Estado constitucional de derecho, las controversias de temas en torno a un proceso de desalojo por ocupación precaria resulta casi obligatoria, cuando se trata de temas por ejemplo de derecho de alimentos, teniendo en cuenta que se busca tutelar los derechos constitucionales de los alimentistas, el proceso de desalojo, busca devolver a quién es el titular o el administrador del predio, de acuerdo a los documentos que tenga respecto a la propiedad que le corresponde y ello debe primar porque el derecho a la propiedad, es un derecho fundamental protegido no solo por la Constitución sino por los instrumentos internacionales de los derechos fundamentales.

1.3. Bases teóricas:

Realidad del proceso civil en el Perú.

Lamentablemente los peruanos estamos viviendo una etapa muy controversial por los diferentes problemas sociales, que cada vez se agudizan por un factor muy trascendental, que es la ineficacia de las políticas públicas, como consecuencia de un Estado endeble, con instituciones que no cumplen con sus funciones, se observa un constante enfrentamiento entre los poderes

del Estado que dan prioridad a otro tipo de problemas, como los problemas partidarios, venganza política, comisiones de investigación que buscan perjudicar al otro contendor político, pero que no otorgan preferencia a los verdaderos problemas que tienen los peruanos.

Cada vez más observamos los cambios que hay en los directivos de las diferentes instituciones del Estado que no se unen para dar solución en el ámbito de familia, seguridad ciudadana, derechos laborales etcétera, todo ello va a influir significativamente en la justicia del país, porque acarrea más carga procesal, son muchas las personas que acuden al sistema de Justicia para exigir el reconocimiento de derechos, como el proceso más común dentro de los derechos reales como es el proceso de desalojo.

A la problemática descrita, se unen el descontento del servidor público que en forma constante, ingresa a protestar, a ejercer su derecho colectivo de huelga y ahora hay que tener en cuenta las situaciones de fuerza mayor o cosa fortuita, como el caso de la pandemia que tanto daño hizo al Perú y afecta a las instituciones jurídicas entre ellas, como se puede observar es en el tiempo de los plazos procesales, o en el caso de la prescripción o la caducidad porque son situaciones fortuitas, las que impiden el cumplimiento de los plazos procesales que señala el código adjetivo que son improrrogables pero aparecen las situaciones que impiden al cómputo del plazo, ello afecta los procesos y en especial los procesos como el desalojo.

El derecho sustantivo civil peruano, regula las diferentes instituciones de derecho privado, y a lo largo de los años a través de modificaciones, Acuerdos Plenarios, ha venido perfeccionando las nuevas instituciones o situaciones que se presentan en el derecho, en el caso de la posesión precaria, ha sido muy activa en modificaciones, y las situaciones complejas, que se presentan se desenvuelven en torno al objeto de estudio.

Incumplimiento de las normas rectoras del proceso

La realidad nacional, en torno a la justicia es crítica como la carga procesal y otros problemas propios de la administración de justicia vulneran los derechos del ciudadano, sobre todo de la madre, niño o persona que interpone una demanda en la esfera del derecho de familia.

Bernilla (2022), manifestó que la función jurisdiccional sirve también a la ciudadanía como un medio de defensa de sus intereses y derechos frente a otros particulares. Coincidimos con el autor, porque a través de esta actividad, el Estado va intervenir con legitimidad para la resolución de conflictos de las personas que no pueden solucionar por ellos mismos. Es donde resalta la trascendencia del juez, porque su función se va convertir en un arma pacificadora a nivel social.

De acuerdo a Montoya (2009) el derecho judicial es un conjunto de normas que van a regular en amplitud el quehacer judicial, adicionada a cierta jurisprudencia especializada, doctrina, modos y costumbre que se desarrollan en su contexto. La función jurisdiccional ha sido establecida como una necesidad ineludible de estabilidad, armonía, orden del orden jurídico.

Los cambios en la justicia del país son impostergables y que debemos ponerles fin a los diagnósticos para entrar al terreno de la acción. Que la democracia se mide actualmente con la calidad de su justicia y que una sociedad sin justicia se hace realmente ingobernable. Nos quedamos con una frase del jurista Roberto MacLean, participante en la audiencia pública: "Las reformas que funcionan no dependen de los magistrados ni de las leyes, sino de millones de conciencias dispuestas al cambio". (Montoya, 2009, p.29)

El procedimiento de acceder a la tutela jurisdiccional del estado, en el ámbito civil es caótico, cuando uno quiere presentar una demanda tiene que hacerlo ante la mesa única de partes. Allí se inicia la odisea del justiciable, que por las tan nocivas acciones dilatorias se perjudica el proceso y los derechos de los que acuden a la administración de justicia.

El alto costo del proceso civil, en el caso de desalojo.

En la actualidad estar inmerso en un proceso civil tiene un alto costo social, no social, económico y de agotamiento de los que interviene en el proceso, porque primero el litigante tiene que enfrentar la vicisitudes fortuitas que tiene el país y la sociedad, hace poco, como se ha señalado hemos tenido una pandemia que nos ha llevado a una crisis en todas las esferas que esta inmersa la sociedad.

Uno de dichos graves problemas es la administración de Justicia, esto ha ocasionado un alto índice de carga procesal, problemas en los propios procesos y sobre todo mayor tiempo y efectos negativos en lo justiciables, porque al ingresar a un proceso, tiene un costo económico alto porque nuestro sistema tiene diligencias, audiencias, programaciones, presentación de escritos, tasas, aranceles, todo ello unido a la espera de que se haga justicia.

La descripción de los problemas, tiene mayor consecuencia en un litigante que incoa una demanda de desalojo, porque se encuentra ante una persona, arrendatario, administrador, familiar que reiteradas veces han cumplido con su compromiso de pago o ha quebrado una de las estipulaciones del contrato, por lo tanto inicia un proceso sabiendo ya que entra a un esquema engorroso dilatante y costoso.

Tutela Jurisdiccional efectiva.

Es en esta etapa donde se destaca el derecho de acción, que como precisa Sagastegui (2000) "constituye uno de los pilares del derecho procesal, ya que gracias al el derecho procesal deja de ser un apéndice del derecho civil, para constituirse en una disciplina" (p,22)

Principio de celeridad.

De acuerdo a Sanchez y Castillo (2024), el principio de celeridad procesal es la norma rectora que exige que el proceso en sus diferentes etapas se realice con el menor, uso de los tiempos aún sabiendo que el Código Procesal Civil señala plazos irreemplazables, plazos que no se pueden extender.

Lamentablemente los defensores técnicos conocen una serie de mecanismos, para que estos plazos que son inamovibles, que no pueden ser postergados, puedan ser burlados, entonces no se cumple con el principio de celeridad y esto no es solo en los procesos de desalojo lamentable se ve en procesos de mayor necesidad, como es el caso de los procesos de alimentos o el caso del cumplimiento de indemnizaciones, entonces el principio de celeridad que es una norma rectora que debe cumplirse en forma rigurosa en nuestro sistema es vulnerado en diferentes en diferentes situaciones.

Principio de economía procesal

Norma rectora del proceso civil, que es vulnerado en los procesos de desalojo, precisa claramente Sanchez y Castillo (2024), que el proceso se tiene que hacer tratando de evitar el mayor gasto posible pero parece que, el esquema real que tiene un proceso de desalojo o los demás procesos civiles, están enfocados a coadyuvar que sea el proceso con mayor costo económico.

Actuacion del juez.

El Código Procesal Civil, señala claramente cuáles son las facultades disciplinarias que cuenta el juez, para los actos de los sujetos procesales que van contra la norma, una de ellas es la sanción, como resaltó Díaz. (2020) lamentablemente por diversas razones, no se viene aplicando, por lo que muchas veces el abogado o las partes sabiendo dicha permisibilidad, realiza ese tipo de acciones, que perjudican al proceso y la otra parte.

Lamentablemente no se observa una labor de cumplimiento de funciones por parte del juez porque el mismo Código Procesal Civil, señala cuando debe de actuar para sancionar aquellos litigantes o aquella defensa técnica que utiliza acciones dilatorias, que traten de perjudicar el proceso. Es allí, donde encontramos el problema porque lo justiciables y la defensa técnica se sienten impunes y al ver una sanción que no se aplica como corresponde, no estamos exigiendo una sanción ejemplar, sino la sanción que debe aplicarse, como señala el código adjetivo civil, creemos o estamos seguros

que litigante o la defensa técnica lo va a pensar dos veces antes de utilizar estos mecanismos.

Se exige una inmediata intervención porque no se toma en cuenta los niveles de perjuicio que causa este accionar, afecta a la administración de justicia porque actúa en forma maliciosa y dolosamente, no intimidándole la sanción, que a pesar que existe no se aplica, se atreve muchas veces a inducir a error a la judicatura, que se va pronunciar en base a datos que no corresponde a la realidad, y sobre todo hay un perjuicio al propietario.

Poseedor Precario

Es definido por Tolentino (2023), como aquel poseedor de un bien inmueble, que antes tenía un vínculo jurídico con el propietario o su representante, y que ahora dicha relación a fenecido, o ya no tiene el título que lo hacía un poseedor legítimo.

El Derecho sustantivo civil peruano regula su figura en el artículo 911, cuando señala, que existen dos supuestos. El título que tenía ha fenecido o hay ausencia del título.

El poseedor precario durante décadas se ha venido afianzando como un poseedor que va a utilizar todos los mecanismos e instrumentos que tiene

para poder mantenerse en el predio, si alguna vez tuvo un documento que le otorgue la titularidad de la posición de la administración ya ha fenecido o si tenía, ya no lo tiene, ello cumple con las precisiones que hace el artículo 911 del Código Civil de 1984, cuando señala quién es el precario.

El desalojo por ocupante precario

Las deficiencias, fisuras y problemas se han descrito en la descripción del problema, como destacó Rodríguez (2022) el desalojo está diseñado para durar entre tres y seis meses, pues no se necesita más para decidir sobre el vencimiento de un plazo o si se pagó la renta, o no.

Acciones dilatorias propias del proceso civil.

Las dilaciones propias del sistema judicial, se dan por los problemas sociales que atañe a un sector de trabajadores en el ámbito del poder judicial, esto es el reclamo de una serie de reconocimientos laborales y sociales, que viene de larga data, como lo ha resaltado Cruzado (2018), los derechos colectivos que tiene el trabajador tiene un reconocimiento constitucional, así como los tratados internacionales, de los cuales el Perú es parte, per se, tiene que respetarse en forma irrestricta.

Sabemos del magro presupuesto, que el Estado destina al Poder Judicial y a su vez una serie de controversias de los diferentes regímenes laborales,

donde solo unos cuantos son los beneficiados y el resto, son perjudicados porque son los que llevan la carga laboral más pesada y son los que menos recursos pecuniarios obtienen por dicha labor, hay otros problemas que afectan al servidor público que se desenvuelve en el quehacer judicial y en determinados casos opta por un vía que le ha otorgado la Constitución como es el derecho de huelga que como resaltó Monereo (2021), en este ejercicio del derecho laboral de todo trabajador se suspende las labores, hay una paralización de la labor laboral.

En el caso de la realización de la huelga en la esfera jurisdiccionales, tenemos un panorama, donde el justiciable no puede obtener el reconocimiento de sus derechos sus reclamos o la solución de la Litis por este hecho, que ocurre en determinadas ocasiones, como es el que ha sucedido en el presente caso que vamos a analizar, este accionar tiene efectos en diferentes esferas, acá observaremos las que tiene implicancias en la institución de la caducidad.

Acciones dilatorias del poseedor precario.

Como resaltará Sanchez y Castillo (2024), además, una vez interpuesta sólo puede ser modificada excepcionalmente, de tal manera que debe prepararse con mucho cuidado.

Como señala Mantero (1995) También puede ser declarada improcedente cuando tiene algún defecto de forma. La demanda es así el acto de iniciación del proceso con el cual se ejercita el derecho de acción. Es un acto trascendental que tiene una pluralidad de efectos entre los cuales cabe mencionar" (p, 155).

Para Guerra (2010) "En su concepción particular, se trata del acto (demanda) por el cual se afirman como verdaderos unos hechos a partir de los cuales se exige una declaración de derecho o una conducta de la parte a quien se emplaza" (p,37).

Las Acciones dilatorias de la defensa del poseedor, incide en el impedimento del uso de la propiedad por el titular.

Marín (2014) sobre este accionar dilatorio señaló:

Las controversias con el incumplimiento del contrato de compraventa de bienes inmuebles en el Proyecto Fondo Mi Vivienda suscitados por parte del sistema judicial, que perjudican al comprador se generan desconocimiento de la problemática de los contratos de compra venta de fondo mi vivienda, dilación de tiempo innecesario en la interpretación documentaria, acciones dilatorias presentadas por las partes que dilatan el proceso innecesariamente, imposibilidad de hablar con el ad quo sobre el tema objeto de litigio, demoras en la gestión de resolución, criterios

jurisprudenciales de parcialización con el contratante, limitada supervisión del cumplimiento de los contratos y la actuación de las partes en el proceso.⁴ Las controversias con el incumplimiento del contrato de compraventa de bienes inmuebles en el Proyecto Fondo Mi Vivienda suscitados por parte de las responsabilidades del comprador, se generan por retrasos en el cumplimiento de la obligación de los pagos en los plazos pactados, demoras en la búsqueda de ayuda profesional para las variaciones de los procesos pactados. (p.17)

Estas acciones dilatorias de la defensa del poseedor, son acciones maliciosas para retardar el proceso, falta sancionar tanto en el derecho material como en el derecho adjetivo la Defensa maliciosa del precario, que perjudica el proceso de desalojo.

Como resaltaran Sanchez y Castillo (2024), ambos intereses son antagónicos, siendo que, el poseedor pretenderá extender indefinidamente en el tiempo su derecho de posesión sobre el predio, mientras que el titular pretenderá despojar al poseedor de su posesión valiendo de las vías legales a que hubiera lugar.

El poseedor precario asesorado por su defensa técnica va a utilizar una serie de acciones dilatorias fraudulentas, con mala fe procesal, para que el titular del predio, le conviene a que se retire, pero él se va a mantener sosteniendo la defensas de su derecho de posesión.

Lamentablemente la administración de justicia hasta el momento, a pesar de los cambios legislativos que se han venido dando, como la ley expresa el desalojo, no puede tener una respuesta contundente a este poseedor de mala fe a este poseedor que detente, el bien en forma dolosa sabiendo y perjudicando al dueño de la propiedad que lo único que tiene, es la restitución sumaria de su bien para poder ejercer los derechos que le confieren la Constitución y el Código Civil de 1984, como es el derecho de uso goce y disfrute.

Conducta dolosa de mantenerse en el predio

El contrato ya ha terminado, y el inquilino, muchas veces moroso no se quiere, retirar del predio, e inicia una resistencia, teniendo como mejor aliado a sistema de justicia, porque acude a ella tratando de demostrar que no es ocupante precario.

Casos de resolución extrajudicial de un contrato.

Caso de título de posesión fenecido, cuando se presenta el supuesto del artículo 1704 del Código Civil.

Invalidez absoluta y evidente del título posesorio acorde del artículo 220.

Enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos.

Cuando el demandado afirmado haber hecho edificaciones o modificatorias sobre el predio materia de desalojo.

La alegación de haber adquirido un bien por usucapión

Falta de devolución del bien inmueble

Ahora el artículo 912 del derecho sustantivo civil, precisa, que el poseedor es acreditado propietario mientras que no se pruebe lo contrario, estamos ante una presunción relativa o iuris tantum, la simple posición no resulta apta para el efecto jurídico de la usucapión. La posesión exige una serie de requisitos para sustentar la seguridad jurídica.

El artículo 950° del Código Civil Peruano establece que la propiedad inmueble se adquiere mediante la posesión continua, pacífica y publica, como propietario durante diez años. Una vez adquirido el bien por prescripción, puede incoar un proceso para que se le declare propietario. (Artículo 952 del Código Civil).

1.4. Justificación de Investigación

Justificación Teórica:

La investigación tiene una justificación y sustento teórico porque va a plasmar en su documento teorías extraídas de los antecedentes nacionales e

internacionales, que se ha seleccionado sobre la variables de estudio, así mismo ha recurrido artículo científicos de la plataforma digitales más reconocidas, como es el caso de Scopus, Scielo, latín dex, Dialnet, entre otros, se revisará el derecho comparado, esto es una mirada a nivel Internacional de la problemática que se ha identificado, así mismo se revisará los pronunciamientos jurisdiccionales tanto el Tribunal Constitucional, Corte Suprema en el Perú así como los pronunciamientos que he hecho la Corte Constitucional De Colombia y otros tribunales supremos comparados.

Justificación Práctica:

La tesis tiene una justificación práctica, porque propone una solución a un problema actual, que perjudica a muchos peruanos, por lo tanto no solo es un estudio jurídico, sino social y económico de las consecuencias que genera este accionar doloso, que tienen los poseedores precarios, entonces los beneficiados no solo son los justiciables, aquellos que acuden a la administración de Justicia, para obtener el reconocimiento de su derecho, sino que esto va a redundar en beneficio de todos los ciudadanos.

Justificación Metodológica

La tesis tiene una justificación metodológica porque ha planteado una estrategia en base a los postulados del método científico por ello a través de la elaboración de un cuestionario, sobre variables indicadores y dimensiones ha señalado una serie de interrogantes los cuales han dado una respuesta o

van a dar una respuesta que nos lleve a analizar la adhesión de estos profesionales del derecho.

1.5. Bases Legales

Constitución de 1993

Código Civil de 1984

Código Procesal Civil de 1991

IV Pleno Casatorio Civil

Ley N° 30201 publicado el 28/05/2014 (Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, norma que establece la inclusión de la Cláusula de Allanamiento a Futuro del Arrendatario en los Contratos de Arrendamiento de Inmuebles)

Decreto Legislativo N° 1177 publicado el 18/07/2015 (Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción de Arrendamiento para Vivienda)

1.6. Formulación del problema:

Problema General.

¿De qué manera la dilación del proceso de desalojo por ocupante precario vulnera los principios del proceso. Lima Norte. 2024?

Problemas Específicos

P.E.1. ¿Cómo la mala fe procesal del poseedor precario, impide el cumplimiento de la tutela jurisdiccional efectiva?

P.E.2. ¿De qué manera las acciones dilatorias para no restituir el predio, afecta el principio de celeridad procesal?

P.E.3. ¿Cómo la falta de devolución del bien inmueble perjudica el principio de economía procesal?

1.7. Objetivos

Objetivo General:

Determinar de qué manera la dilación del proceso de desalojo por ocupante precario vulnera los principios del proceso, desde la óptica de los abogados y operadores de la judicatura de Lima norte. 2024.

Objetivos Específicos:

O.E.1. Analizar cómo la mala fe procesal del poseedor precario, vulnera la tutela jurisdiccional efectiva

O.E.2. Evaluar de qué manera las acciones dilatorias para no restituir el predio, vulnera el principio de celeridad procesal.

O.E.3. Determinar como la falta de devolución del bien inmueble vulnera el principio de economía procesal.

1.8. Limitaciones

La limitación más apremiante es el factor tiempo, la investigadora realiza labores profesionales con horarios estrictos que se van a reestructurar previa coordinación con sus empleadores, para una dedicación parcial pero considerable a la investigación.

1.9. Definición de conceptos:

Arrendador

Es arrendador el propietario del bien y por supuesto, es quien que se obliga a ceder el uso de ese bien. Es la persona que da en arrendamiento aquello que le pertenece. Persona jurídica propietaria del bien que se alquila o arrienda" (Mascareñas. 2004. p, 133).

Arrendatario

"El arrendatario es la persona que adquiere el derecho a usar un activo a cambio del pago de un canon. Es la persona que toma en arriendo alguna cosa. Persona física o jurídica que alquila un bien" (Mascareñas. 2004. p, 133).

Auto de lanzamiento

Es la resolución que ordena que se despoja a una persona de la posesión material de un inmueble por orden de la autoridad gubernativa o judicial, en

ejecución de una resolución que declare el desahucio del arrendatario o del poseedor precario o como presupuesto previo a la entrega de la posesión al nuevo adquirente en procesos de enajenación forzosa de bienes inmuebles o de expropiación en favor de la administración pública" (Cabanellas. 1978. P, 253).

Carga procesal

"Una carga procesal son actos que realizamos para obtener resultados procesales favorables de acuerdo a nuestros intereses legales y evitar en ese sentido que sobrevenga un perjuicio procesal. O también es el exceso de expedientes y tramites en una judicatura" (Mascareñas. 2004. p, 133).

Cumplimiento de plazos

"Es el término del tiempo legal o contractualmente establecido que ha de transcurrir para que se produzca un efecto jurídico, usualmente el nacimiento o la extinción de un derecho subjetivo o el tiempo durante el que un contrato tendrá vigencia" (Mascareñas. 2004. p, 754).

Derecho de propiedad.

"El derecho de propiedad sería el derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra el

derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad. Habitualmente se considera que el derecho de propiedad pleno comprende tres facultades principales: uso (iusutendi), disfrute (iusfruendi) y disposición (iusabutendi)" (Mascareñas. 2004. p, 363).

Desahucio

El término jurídico desahucio se utiliza cuando se procede a privar al inquilino de la posesión (uso del inmueble) mediante una resolución judicial por un incumplimiento del contrato de arrendamiento (falta de pago de la renta o cualquier otro incumplimiento contractual" (Mascareñas. 2004. p, 228).

Deuda

La deuda (del latín debĭta, «lo que se debe a alguien») es un compromiso de pago obligado entre dos entidades (persona, grupo, empresa, Estado)" (Mascareñas. 2004. p, 769).

Inmuebles

Son todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves, o sea, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a

los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él"
(Castañeda. 1973. p. 13.).

Pago.

El pago es uno de los modos de extinguir las obligaciones, y consiste en el cumplimiento efectivo de la prestación debida" (Mascareñas. 2004. p, 546).

Poseedor ilegítimo

"El poseedor ilegítimo es aquel cuyo título que justifica su posesión resulta inválido. En tanto, el poseedor precario es quien ejerce la posesión sin título alguno. Así, en los procesos de desalojo por ocupación precaria el demandado deberá acreditar el título que justifica su posesión, aunque éste tenga la calidad de inválido" (Cuadros. 1995. p, 475).

Precariedad.

La precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o de arrendamiento, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien" (Cabanellas. 1978. p, 922).

Principio de celeridad.

"Este principio se presenta en forma diseminada a lo largo del proceso, por medio de normas impeditivas y sancionadoras a la dilación innecesaria,

así como a través de mecanismos que permiten el avance del proceso con prescindencia de la actividad de las partes. El hecho trascendente e indiscutible es que una justicia tardía no es justicia. Para ratificar esta concepción, el sistema publicístico busca proveer a los justiciables, a través de las instituciones reguladas, de una justicia rápida. Si es buena o mala, esta calidad será responsabilidad de todos sus protagonistas" (Monroy. 2004.p, 257).

Proceso de desalojo por posesión precaria.

En un proceso sobre desalojo por ocupación precaria el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien; y por su lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión sobre el bien, no siendo objeto de probanza en este proceso la validez o no de dicho título" (Zumaeta 2008. P, 344).

Desalojo

"Se define procedimiento como aquel que permite la restitución o devolución de un predio. Heredad o parcela de tierra. Etimológicamente es bien raíz, pero la palabra predio deriva de paaesdis, = garantía" (Zumaeta 2008. p, 415).

Notificación.

“La notificación es un acto jurídico por el cual se comunica legalmente a una persona una resolución judicial para que actúe procesalmente en el juicio” (Cabanellas. 1978.p, 532).

Posesión

“Es estrictamente el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o animus (la creencia y el propósito de tener una cosa como propia) y el elemento físico o corpus (la tenencia o disposición efectiva de un bien material)” (Zumaeta 2008. p, 365).

Debido proceso sin dilaciones injustificadas

El derecho a un debido proceso sin dilaciones injustificadas implica un equilibrio razonable entre el principio de celeridad y el derecho de defensa. La ley debe buscar entonces armonizar el principio de celeridad, que tiende a que el proceso se adelante en el menor lapso posible, y el derecho de defensa que, implica que la ley debe prever un tiempo mínimo para que el imputado pueda comparecer al juicio y pueda preparar adecuadamente su defensa” (Zumaeta 2008. p, 544).

Declaración de ocupante precario

Proceso iniciado en la vía sumaria, donde se declara que el poseedor es un ocupante precario" (Zumaeta 2008. p, 333).

Desautorización del derecho de posesión

Acción que realiza el titular del predio ordenando el retiro del predio" (Cuadros. 1995. p, 489).

Declaración de ejecución judicial

Resolución que declara la decisión del ad quo" (Cuadros. 1995. p, 387).

Mala fe

La mala fe es la convicción que tiene una persona de haber adquirido el dominio, posesión, mera tenencia o ventaja sobre una cosa o un derecho de manera ilícita, fraudulenta, clandestina o violenta" (Flores 1988. p, 455).

CAPÍTULO 2. METODOLOGÍA

2.1. Tipo de Investigación

Se utilizó el **Tipo básico**, de acuerdo a Bernal (2021), es aquella investigación, que tiene diferentes secuencias para reflexionar, análisis, objetivo, ordenado para descubrir o interpretar hechos o acciones de una determinada realidad.

El tipo de investigación está dentro del paradigma socio crítico, porque es a través de una observación y una apreciación crítica de la investigadora y la lectura de personas que están en la esfera de la problemática, dan su apreciación.

Así mismo se analizan documentos relevantes y trascendentes sobre el tema, el enfoque utilizado es cualitativo, esto es una mirada profundidad de la problemática planteada.

El nivel es descriptivo explicativo, porque no solo se va a observar y plasmar lo que ocurre en un periodo determinado, sino que vamos a explicar las causas y consecuencias que este fenómeno se presenta en la esfera jurídica de los derechos reales, como es el conflicto entre la defensa de la posesión y la propiedad que viene de muchos años y que ha sido objeto de un largo debate en la doctrina en los pronunciamientos jurisdiccionales y como se observa en las últimas investigaciones recientes.

2.2. Métodos

El término método de investigación es tecnologías específicas se refieren a diferente forma de investigación puede interactuar con sujetos de investigación.

Métodos disponibles el proceso de investigación es variable y en última instancia determinado por los sujetos de investigación.

Cada método tiene la búsqueda y mejora del conocimiento la realidad, a su vez, tiene formas propias y específicas de acercarse a los objetos, lo que puede dar lugar a distintos criterios de clasificación.

En la **investigación hermenéutica**, el investigador se involucra en un proceso dialéctico en el que explora la historia del texto, reflexiona focalizando la atención entre el texto y las estructuras de pensamiento del investigador, dialoga con el texto, interrogándolo y buscando respuestas a sus preguntas

En este orden de ideas, Sánchez (2018), reseña que la investigación hermenéutica tiene tres etapas principales y dos niveles. Las etapas son:

- a), material para su interpretación en torno al objeto de investigación.
- a) Interpretación del material seleccionado
- b) La interpretación de esos textos
- c) La construcción de teorías

2.3. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos

Los medios de recolección de información se realizaron a través de la técnica de la entrevista, esto es la percepción de los profesionales del derecho civil conocedores de los procesos de desalojo.

Se utilizará como instrumento es la guía de la entrevista, donde presentamos premisa o interrogantes, que se derivan de las categorías, principales así de las subcategorías, previamente seleccionadas de la matriz de categorización, premisas orientadas a sustenta la posición asumida por la investigadora, esto es demostrar la vulneración de derechos fundamentales en sus diferentes esferas, por la actual realidad jurídica

2.4. Aspectos éticos:

La investigadora ha actuado en concordancia con el reglamento de la universidad, respetando sobre todo la autoría de la información extraída, para ello ha utilizado el sistema APA, séptima edición.

CAPÍTULO 3. RESULTADOS

3.1. Aspectos generales.

La recolección de la información se realizó en base a los lineamientos establecidos en el proyecto de tesis, se puso en contacto con los profesionales del quehacer jurídico que conocen los procesos civiles en torno al desalojo por posesión precaria, como se ha precisado en la esfera metodológica, para la selección de ellos, se aplicaron los criterios de inclusión, cuando se logró contactarlos físicamente como virtual, previamente se manifestó a los entrevistados de la relevancia de la investigación, sobre todo despertando el interés. La población seleccionada con las siguientes características que fuimos anotando, y que presentamos para una mayor riqueza de la investigación, como nivel académico y sexo.

Como se ha elaborado la entrevista a profundidad, primero se presentan los datos generales que abarca el nivel académico, muy trascendental en la investigación, porque una profesional en derecho tendrá otra lectura objetiva del problema, y de la realidad del tema investigado, pero sobre todo a mayor nivel académico podremos obtener una lectura con mayor rigor de análisis y observación de la problemática.

El aspecto general también realizó una estadística de la participación por sexo en la investigación, se resalta también que la totalidad de los entrevistados, son personas de edad adulta

Sobre los aspectos generales, se observó lo siguiente:

Tabla 1.

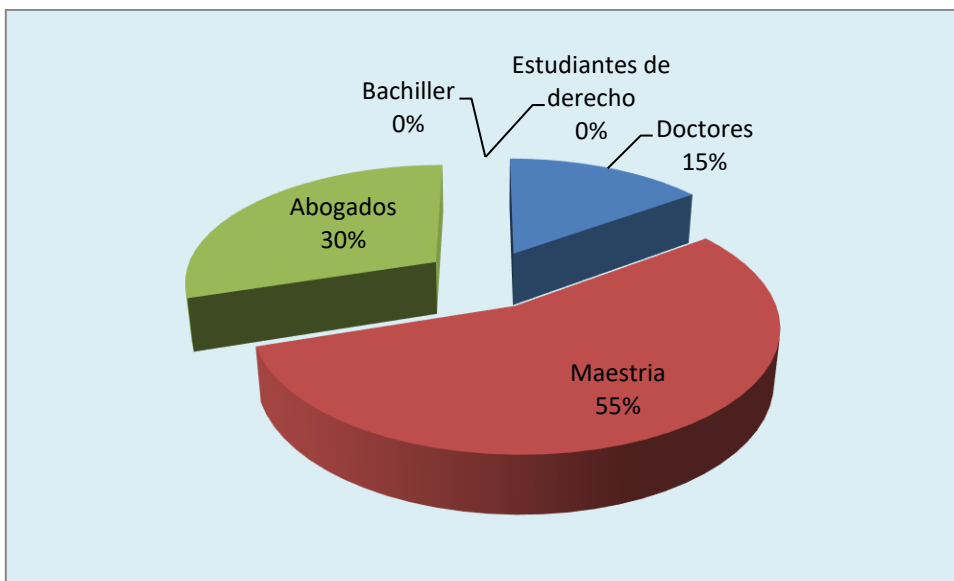
Nivel académico.

Alternativas	Respuesta	Porcentaje	Acumulado	Total
Doctor	3	15%	15%	15%
Maestría	11	55%	55%	55%
Abogados	6	30%	30%	30%
Bachiller	0	0%	0%	0%
Estudiantes de derecho	0	0%	0%	0%
Total	20	100%	100%	100.0%

Nota. Sintetizado en mayo del 2024

Figura 1.

Nivel académico.



Nota Sintetizado en julio del 2024

De los diferentes profesionales que están inmersos en la problemática, objeto de estudio, se ha obtenido una mejor selección, porque se ha preferido a los catedráticos, profesionales con doctorado y maestría, así como también los abogados que tienen especialidad o dominio en el ámbito de procesos civiles en

torno a los derechos reales, siendo de mayor porcentaje el nivel académico de maestría con un 55% de todos los entrevistados.

Tabla 2.

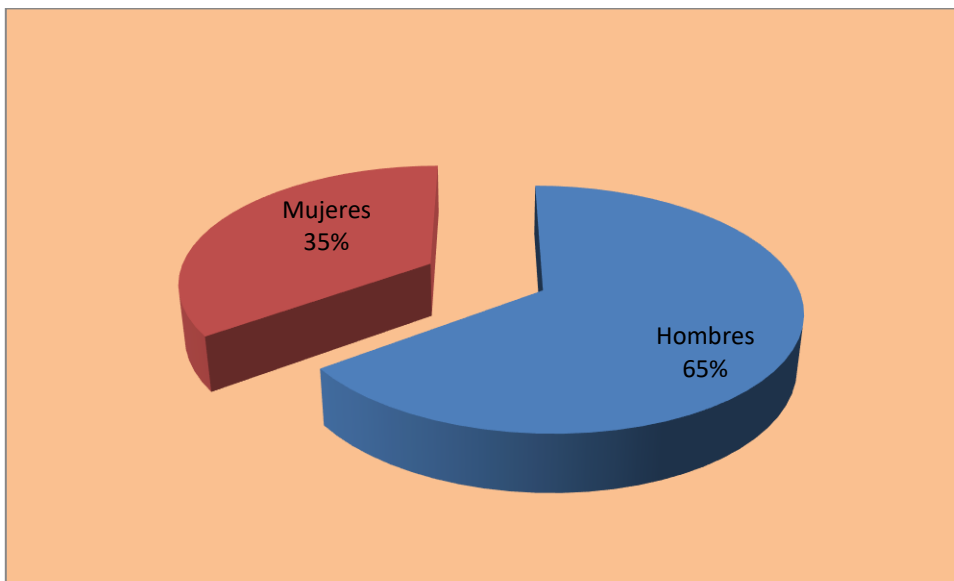
Sexo de la muestra.

Alternativas	Respuesta	Porcentaje	Acumulado	Total
Hombres	13	65%	65%	65%
Mujeres	7	35%	35%	35%
Total	20	100%	100%	100.0%

Nota. Tabulado en julio del 2024

Figura 2

Sexo de la muestra



Nota Tabulado en julio del 2024.

Nota. Elaboración propia.

Se observó de los profesionales entrevistados donde hay más presencia de profesionales del sexo masculino (65%) y del sexo femenino es menor, presentado un porcentaje del (35%), se adiciona, que se ha podido observar en el aspecto etario, que la edad de dichas personas en la mayoría fluctúa entre los 30 a 45 años.

PREGUNTAS SOBRE OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN

Siendo el **Objetivo General**: Determinar de qué manera la dilación del proceso de desalojo por ocupante precario vulnera los principios del proceso, desde la óptica de los abogados y operadores de la judicatura de Lima Norte. 2024.

1. ¿Tiene experiencia o conoce del proceso de desalojo por posesión precaria?

La respuesta fue la siguiente: **Alca Martínez**. Sí tengo conocimiento por haber sido defensa del demandante en proceso de desalojo. **Gonzales Concha**. Sí tengo experiencia, enseñé el curso de Derecho Constitucional. **López Cruz**. Sí tengo conocimiento. **Castillo Sinarahua**. Sí conozco. **Mendoza Guzmán**. Si tengo conocimiento. **Tapia Mazzotti**. Sí. **Campos Peralta**. Sí tengo conocimiento. **Vivar Pineda**. Si tengo conocimiento. **Alcocer Donohue**. Sí se viene trabajando hace unos años en la Corte Superior de Lima. **Del Castillo Coral**. Sí lo tengo.

Tabla 3.

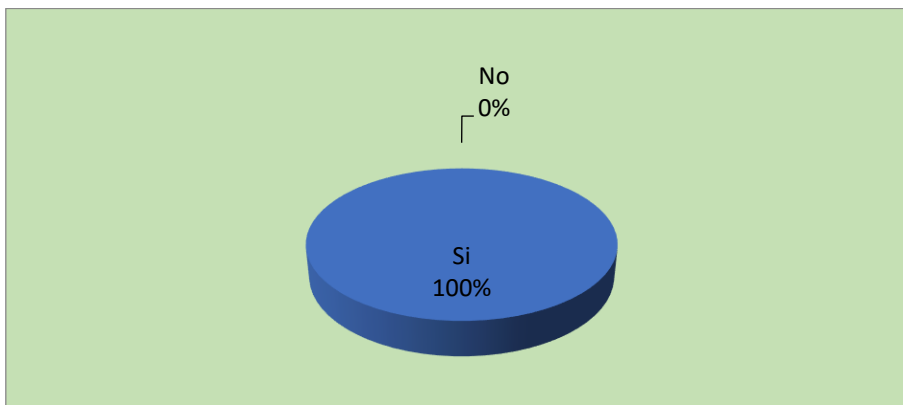
Experiencia y conocimiento.

Alternativas	Respuesta	Porcentaje	Acumulado	Total
Si	19	95%	95%	95%
No	1	5%	5%	5%
Total	20	100%	100%	100.0%

Nota. Elaboración propia.

Figura 3

Experiencia y conocimiento.



Nota. Elaboración propia.

3.2. Resultados en base a los objetivos

El **objetivo general** de la investigación fue: Determinar de qué manera la dilación del proceso de desalojo por ocupante precario vulnera los principios del proceso desde la óptica de los abogados y operadores de la judicatura de Lima Norte 2024.

2. Desde su experiencia la dilación del proceso de desalojo por ocupante precario por su mala fe procesal, acciones dilatorias, falta de evolución de inmuebles, vulnera los principios del proceso.

Alka Martínez, todas las acciones que ha mencionado la interrogante son conductas dolosas, deshonestas y engañosas del ocupante precario, que lo que quiere, es que este proceso judicial se demore y es indudable que estos actos van en contra de los principios de buena fe y equidad, el objetivo de este precario, es socavar la integridad del sistema jurídico y los derechos que le corresponden, como titular de la propiedad, al no devolver lo que le pertenece. **Gonzales Concha**. El ámbito del Derecho, tiene un sin número de peculiaridades y temas complejos que siempre causan discusión y debates, es el que dentro del contexto de los derechos

reales es conocido como la propiedad precaria, que muchas veces deriva de acciones legales del propietario o a quien le corresponde su administración. De allí de la relevancia de una modificación en la legislación civil y procesal teniendo en cuenta la revisión de la doctrina, legislación, jurisprudencia y experiencia comparada, que ofrezca una adecuada regulación de este proceso que tanto perjuicio causa a los titulares de los bienes inmuebles. **López Cruz**. Son los factores que impiden la restitución del bien inmueble a su propietario, y que vulneran los principios rectores del proceso civil. **Castillo Sinarahua**. Si vulneran los principios del proceso civil y perjudican al propietario del predio en Litis. **Mendoza Guzmán**. Totalmente de acuerdo, pero hay que tener en cuenta que la dilación del proceso no solo se hace por acciones de mala fe procesal, sino por hechos propio del sistema o de fuerza mayor como lo ocurrido durante la pandemia, o por una huelga en el poder judicial. **Tapia Mazzotti**. Sí, totalmente de acuerdo. **Campos Peralta**. Sí, he sido testigo de esta vulneración, porque he sido defensa de una asociación de propietarios de la Urbanización Tahuantinsuyo. **Vivar Pineda**, todas las alternativas señaladas son justamente las que vulneran los diversos principios procesales como la tutela jurisdiccional efectiva, el debido proceso, el principio economía procesal, el principio de celeridad, pero sobre todo un factor que la investigadora, no ha puesto énfasis, en la indiferencia del legislador de presentar una ley o reunir a los juristas para de una vez, dejar zanjado un procedimiento que evite que según él el derecho de propiedad no tener contemplaciones con aquella persona que actúa en forma dolorosa para permanecer en la propiedad como es el precario. **Dávila Cahuz**. Si totalmente de acuerdo. **Alcocer Donohue**, la dilación del proceso por ocupante precario, es producto de una actuación, a veces

negligente del juez, que tiene a primera mano, los medios los medios probatorios fehacientes, e indubitables que el proveedor el único objetivo que tiene, es quedarse con la vivienda y no devolverla, es allí donde el juez debe de actuar y evitar que se presenten, estas acciones que perjudican al Estado, la sociedad y sobre todo al propietario. **Del Castillo Coral**, se concuerda que la dilación del proceso de desalojo por ocupantes precario por su mala fe procesal acciones dilatorias falta de evolución de inmuebles vulnera el principio del proceso desde su punto de vista está de acuerdo usted que falta una actuación efectiva por parte de los jueces sancionar las acciones dilatorias, que interpone a la defensa técnica en favor del poseedor precario que permite la impunidad de sancionar.

Como objetivo específico 1: Analizar cómo la mala fe procesal del poseedor precario vulnera el principio de economía procesal.

3. Desde su punto de vista: ¿está de acuerdo usted, que falta una actuación efectiva por parte del juez, de sancionar las acciones dilatorias que interpone la defensa técnica en favor del poseedor precario, permite la impunidad de su accionar?

Alka Martínez, No estoy de acuerdo porque el juez, tiene una experticia en este tipo de procesos y conoce la realidad del propietario, cuando se ve amenazado en sus derechos fundamentales, por estas acciones que realiza el poseedor precario en forma temeraria, trata de aplicar justicia, ahora las acciones dilatorias van cubiertas de acciones que permite, la legislación, entonces evitan la sanción civil, que le corresponde esto obviamente genera un clima de impunidad, que tanto el precario demandado y su defensa técnica muy hábilmente saben explotar.

Gonzales Concha. El proceso de desalojo, es el procedimiento como aquel que permite la restitución o devolución de un predio. Se denomina predio, como heredad o parcela de tierra, y ella no se realiza por las acciones dilatorias, que interpone el demandado, pero sobre todo como afirma en la premisa por la falta de una actuación diligente por parte de la judicatura al ejercer sanción de las acciones dilatorias.

López Cruz. En determinados casos, se observa, como el juez no actúa acorde a los presupuestos que le ha otorgado el Código Procesal Civil. **Castillo Sinarahua.**

No estoy de acuerdo, el problema del precario, es de larga data, primero porque se observan las diferentes decisiones de la sala Suprema, le daba un respaldo al poseedor e incluso lo llevó a poner en condiciones equitativas con el propietario y es por hecho que muchas de esas sentencias llevaron a que la defensa técnica desarrolle una serie de argumentos, para que el poseedor que estaba demostrado con pruebas determinantes su precariedad, se mantengan en la vivienda ello ha evolucionado, ahora hay pronunciamientos donde se respeta el derecho de propiedad, pero aparecen estas acciones que la investigadora ha mencionado en forma muy pertinente, que perjudican al propietario entra pues una labor jurisdiccional activa de no permitir que la defensa técnica despliegue dichos argumentos, que perjudican al titular del predio, donde el juez responde como corresponde y otras, tiene que enfrentarse también a los diferentes recursos que tiene la defensa técnica. **Mendoza Guzmán.** De acuerdo, es el juez el filtro para detener las acciones que pueden perjudicar al propietario. **Tapia Mazzotti.** Si totalmente de acuerdo. **Campos Peralta.** Cuando se acredita la mala fe con la maniobra dilatorias con que actúa la defensa cuando seas no recurrente el juez tiene la oportunidad de actuar y sancionarlo el tema es que muchas

veces no lo realiza. **Vivar Pineda**. En determinadas ocasiones, el juez, no hace cumplir el derecho a un proceso sin dilaciones indebidas. **Dávila Cahuaz**. Si estoy de acuerdo, el juez tiene el deber de impedir y sancionar toda conducta en contra de la ley, en este caso dilatoria. **Alcocer Donohue**. Si, muchas veces el juez no actúa acorde a los presupuestos que le otorga la norma procesal, esto es impedir y sancionar. **Del Castillo Coral**. No comparto tal afirmación, puede presentarse casos, pero el juez aplicara la norma que corresponde.

4. Qué opina de la afirmación: ¿Está demostrado que, en la mayoría de los procesos de desalojo, lo único que se demuestra la mala fe del poseedor precario de mantenerse en la propiedad, afectando los derechos del propietario?

Alka Martínez responde: En la mayoría de los procesos de desalojo lo único, que se demuestra es la mala fe del poseedor precario de mantenerse en la propiedad afectando a los derechos del propietario, esta aseveración en base diagnóstico que la investigadora ha realizado, en los últimos años, habría que revisar si en casi todos los procesos de desalojo, hay un alto porcentaje de los procesos de desalojo, donde se demuestra la mala fe del poseedor precario, sí la hay, si existe en determinados casos, justamente este poseedor precario, asesorado, coludido con una defensa técnica muy hábil, logra a través de acciones que le permite la normatividad y el proceso, dilatarlo obviamente que esta actuación se hace con mala fe que lleva una cierta malicia, alejado de la rectitud y ambos demandado y defensa técnica son conscientes de su ilicitud. **Gonzales Concha**. Si de acuerdo con la afirmación, el problema gira en torno a la malicia procesal, mala fe del

demandando que asesorado por su abogado interpone una serie de acciones que hacen que un proceso que debe ser resuelto en forma sumaria se dilate innecesariamente donde el único perjudicado es el propietario y por lo tanto se vulnera el derecho de propiedad. **López Cruz**. Totalmente de acuerdo con la premisa. **Castillo Sinarahua**. El poseedor precario, demuestra su intención, desde que incumple el contrato, y pasa a la etapa de pretender poseer derechos que no le corresponden, y amparado de algunas fisuras del sistema de justicia, que conoce su defensa actúa impunemente, perjudicando al propietario. **Mendoza Guzmán**. De acuerdo con lo afirmando. **Tapia Mazzotti**. Si, la intención dolosa se muestra antes y durante, el proceso. A pesar de todas las cláusulas especiales, resolutorias, rescisorias y un contrato que no le deja ningún resquicio para que el arrendatario, pueda querer o tener intención dolosa de ir en contra de ella, se presentan los conflictos. No se cumple con la "mensualidad" y se incurre en causal de resolución del contrato de arrendamiento, o cumpliéndose el plazo para devolver el inmueble, el poseedor no quiere devolver el inmueble (los motivos son diversos y es por todos conocidos), hay que agregar que tiene a su disposición a los profesionales del derecho que saben cómo dilatar este tipo de proceso, excediéndose largamente, de todo plazo razonable. **Campos Peralta**. Si de acuerdo. **Vivar Pineda**. Correcto. **Dávila Cahuaz**. Así el único objetivo que tiene el poseedor precario es mantenerse en la propiedad. **Alcocer Donohue**. Totalmente de acuerdo con la afirmación vertida. **Del Castillo Coral**. Si, el sistema judicial, permite que la defensa del ocupante precario actué con mala fe procesal a través de las acciones dilatorias.

5. ¿Cuál es su percepción sobre la falta de devolución del bien inmueble no solo tiene efectos a los privados porque no solo perjudica propietarios sino también a la sociedad y al Estado

Alka Martínez así es este tema de gran trascendencia social que agota no solo al propietario no permitiendo hacer uso de los derechos que le corresponden, también desgasta el sistema judicial y por ende al Estado debiendo pues poner los correctivos necesarios a través del Adquo de no permitir que la defensa técnica a través del demandado haga este tipo de acciones. **Gonzales Concha**. Si este accionar de malicia, por parte del demandado afecta a varias esferas, no solo al propietario del bien, sino también a la sociedad y al Estado. **López Cruz**. Conforme con la premisa. **Castillo Sinarahua**, la percepción que tengo es que el sistema o la administración de justicia, permite la actuación dolorosa del poseedor precario. **Mendoza Guzmán**. Las consecuencias son diversas, el impacto es a nivel macro, porque es el Estado es quien tiene que ejercer su función jurisdiccional, a través de sus instituciones y los funcionarios públicos, así también afecta a la sociedad. **Tapia Mazzotti**. Totalmente de acuerdo. **Campos Peralta**. El comportamiento que tiene el poseedor precario, afecta a la sociedad, el Estado y por ende a todos nosotros. **Vivar Pineda**. Sí, el no restituir un predio involucra que estén inmerso en un proceso que hace el desgaste, no solo al propietario, sino también al Estado. **Dávila Cahuaz**. Lamentablemente nuevamente pone en discusión un derecho que tiene que ser tutelado por El Estado a través de la función jurisdiccional del juez, como es el derecho de propiedad y perjudica propietario o que no le permite ejercer los

derechos que corresponden. **Alcocer Donohue**. Si comparto lo afirmado en la premisa. **Del Castillo Coral**. Sí totalmente de acuerdo.

Respecto al **objetivo específico 2**: Evaluar de qué manera las acciones dilatorias para no restituir el predio vulneran el principio de celeridad procesal.

6.Cuál es su posición sobre: ¿La falta de devolución del bien inmueble, vulnera derechos fundamentales como el derecho a la propiedad, pero demuestra que el Estado no cumple con garantizar la tutela de derechos?

Alka Martínez. El Estado. desde hace décadas se ha vuelto una institución endeble que no cumple con los postulados de la norma Suprema de proteger los derechos fundamentales de los ciudadanos como todos venimos observando, el conflicto entre los poderes ha llevado a un desgaste, y a la preocupación en sus intereses personales partidarios o con el objetivo de destruir al oponente, ya sea en el ámbito ejecutivo, legislativo, judicial e instituciones autónomas, entonces no permite un accionar más efectivo de la protección del derecho a la propiedad. **Gonzales Concha**. De acuerdo con la interrogante, se vulneran derechos fundamentales como el derecho a la propiedad, que debe ser protegido por el Estado, que tiene que cumplir con los postulados del neoconstitucionalismo, esto es una real tutela de los derechos consagrados en la Constitución.

6. ¿Cuál es su posición sobre la falta de devolución del bien inmueble que vulnera derechos fundamentales como el derecho a la propiedad, pero demuestra que el Estado no cumple con garantizar la tutela de derechos?

Alka Martínez. El Estado debe cumplir con los postulados de protección de derechos, para ello debe esforzarse en darle la independencia, los recursos

económicos, y sobre todo designar a los juristas que conocen la problemática que tiene la administración de justicia y sobre todo del poseedor precario y la vulneración de derechos del propietario. **Gonzales Concha**. Totalmente de acuerdo se vulnera derechos fundamentales, y se demuestra que el Estado no cumple con los postulados del garantismo jurídico, esto es un postulado de Luigi Ferrajoli, que sostiene que el Estado debe garantizar los derechos fundamentales a través de las instituciones y los servidores y funcionarios de la administración pública. **López Cruz**. Un comportamiento de un sujeto procesal, que el juez no sanciona oportunamente. **Castillo Sinarahua**. La Ley a través del juez, tiene que cumplirse y no permitir vulneración de derechos. **Mendoza Guzmán**, se observa una falta de políticas públicas, para que los que menos tienen, tengan una vivienda y es cierto el problema es de larga data, los diferentes gobiernos, si bien es cierto han desarrollado estrategias para que el ciudadano tenga acceso a este derecho, ello no se cumplen en la realidad, cada cierto tiempo hay una labor endeble, para tener acceso al derecho a la vivienda u obtener una vivienda a través de un pago, acorde a lo que gana el trabajador, pero en la realidad ello se debilita y no se logra el objetivo, los políticos no toma en cuenta la realidad, de un país que atraviesa una grave crisis económica y social, producto del mal gobierno de diferentes periodos, así como claro consecuencias de la crisis económica mundial y lo que genero la crisis del Covid 19, como más pobreza y más personas quieren obtener una vivienda. **Tapia Mazzotti**. El Incumplimiento de la restitución sumaria en los procesos de desalojo, vulnera los derechos del propietario, es porque no permite, el cumplimiento de ejercer los derechos de propiedad, de uso, goce y disfrute. Hoy día a pesar de la crisis económica, en todo el Perú vemos ciudades

prosperas, con bastante inversión, puestos de trabajo y sobre todo un mayor acceso a la vivienda en todas sus formas, hay un boom de construcción, compra venta de bienes inmuebles, pero especialmente el ámbito del arrendamiento tiene una significación especial. **Campos Peralta**. El Estado no cumple con el rol de tutela de derechos asignado por la Constitución. **Vivar Pineda**. El juez a través del Estado, haciendo su labor en forma pertinente. **Dávila Cahuaz**. No podemos generalizar hay funcionarios que cumplen con lo que señala la ley, como el caso de juez, que tiene la potestad de administrar justicia. **Alcocer Donohue**. No estoy de acuerdo con la premisa, no se puede generalizar, el Estado actúa a través de sus instituciones como el poder judicial. **Del Castillo Coral**. No estoy de acuerdo.

Sobre le **Objetivo específico 3**: Determinar cómo las acciones injustificadas en el proceso de desalojo vulneran el debido proceso.

7. ¿Desde su experiencia la mala Fe procesal de poseedor precario impide significativamente que las diligencias de la administración de justicia sean rápida y eficaces?

Alka Martínez, Mala fe procesal por todos conocida, que ha sido permitida durante décadas. **Gonzales Concha**. Todos los que nos desenvolvemos en el quehacer judicial y sobre todo en el proceso de desalojo sabemos, los actos de mala fe procesal del poseedor precario, cómo se puede hacer para que la notificación sea desviada, llegue tarde, no llegue, o llegue a una dirección que no corresponda, o en todo caso la parte contraria, no aceptarla, cambiar de domicilio o simplemente devolverla porque allí no se encuentra la persona notificada. **López Cruz**. Totalmente de acuerdo. **Castillo Sinarahua**. Si la mala fe procesal, no solo del

precario, si no de la defensa técnica, y las deficiencias de la administración de justicia. **Mendoza Guzmán**. Si, de allí la importancia del rol del juez para actuar en forma inmediata. **Tapia Mazzotti**. Para nadie es un secreto que estamos ante una actitud de mala fe del tercero se vulnera el tan preciado derecho de propiedad. El propietario tiene el libre albedrío de hacer con su propiedad, lo que quisiera. Una propiedad sin explotación económica, de puro papel vivirían los propietarios en la pobreza, pues si es su decisión pueden hacerlo la propiedad tiene derechos que solo puede hacer uso el propietario. **Campos Peralta**. Si totalmente de acuerdo. **Vivar Pineda**. Conforme como lo hemos manifestado en líneas anteriores. **Dávila Cahuaz**. Si de acuerdo. **Alcocer Donohue**. Comparto lo afirmado. **Del Castillo Coral**, el Estado no impulsa una verdadera administración de justicia, el juez que es conductor del proceso no pone las medidas correctivas, como la sanción para evitar estos actos dolosos que perjudican al Estado a la sociedad y al propietario.

8. Desde su experiencia: ¿Las acciones dilatorias para no restituir el predio, afecta significativamente un proceso, que se desarrolle dentro de los plazos establecidos?

Alka Martínez. Si acciones dilatorias que las utilizan el poseedor precario, que permite la administración de justicia y que por no cumplir los plazos vulnera el principio de celeridad procesal, y los derechos del propietario. **Gonzales Concha**. Las Acciones dilatorias de la defensa del poseedor, incide en el impedimento del uso de la propiedad por el titular. Estas acciones dilatorias de la defensa del poseedor, son acciones maliciosas para retardar el proceso, falta sancionar tanto en el derecho material como en el derecho adjetivo la Defensa maliciosa del

precario, que perjudica el proceso de desalojo. Ambos intereses son antagónicos, siendo que, el poseedor pretenderá extender indefinidamente en el tiempo su derecho de posesión sobre el predio, mientras que el titular pretenderá despojar al poseedor de su posesión valiéndose de las vías legales a que hubiera lugar. **López Cruz.** Correcto afectan el proceso, por ende, al Estado y al titular de la propiedad. **Castillo Sinarahua.** Afecta significativamente, el "precario" ese poseedor que, gracias a las falencias de la administración de justicia, disfruta de los bienes que no son de su propiedad en perjuicio del verdadero titular. **Mendoza Guzmán.** Si totalmente de acuerdo. **Tapia Mazzotti.** Los procesos de desalojo, que, no obstante, ser sumarísimos, esto quiere decir que el trámite debe ser lo más sumario, breve y diligente posible, dicho proceso demora años, con el consiguiente perjuicio a los derechos reales de propiedad, el principio *pacta sunt servanda* y sobre todo a la afectación de los principios orientadores del proceso como son el principio de celeridad y de economía procesal. **Campos Peralta.** Si de acuerdo. **Vivar Pineda.** Las acciones dilatorias tienen consecuencias negativas no solo para el titular del predio, sino para el Estado. **Dávila Cahuz.** Totalmente de acuerdo. **Alcocer Donohue.** Conforme con lo señalado. **Del Castillo Coral.** Si de acuerdo.

9. Desde su punto de vista ¿la falta de devolución del bien inmueble perjudica significativamente la rápida definición del proceso?

Alka Martínez, Si, porque no se cumple con la ley, la justicia, y el respeto de los derechos que tiene que tener todo ciudadano en un Estado de derecho, en este caso el respeto de los derechos del propietario. **Gonzales Concha.** De acuerdo con la interrogante, resaltando que una rápida definición del proceso, es la celeridad

obliga a las administraciones públicas a cumplir sus objetivos y fines de satisfacción de los intereses públicos, a través de los diversos mecanismos, de la forma más expedita, rápida y acertada posible para evitar retardos indebidos. Lamentablemente se observa un retardo en las diferentes diligencias que se realiza en torno al proceso de desalojo. **López Cruz.** Es el principal accionar por el cual se inicia el perjuicio al propietario, y a esta falta de devolución, se adiciona las falencias propias de la administración de justicia, que la defensa técnica, conoce y aprovecha maliciosamente, favoreciendo al precario. **Castillo Sinarahua.** Si es el principal motivo e inicio de todo el problema para el propietario que tiene que ejercer su derecho de acción para que la administración de justicia, obligue al precario la devolución de dicha vivienda. **Mendoza Guzmán.** Así es, como ya se ha manifestado en la respuesta de las premisas anteriores. **Tapia Mazzotti.** La falta de devolución perjudica al propietario, primero, ya cuando incoa la demanda, agrava la situación y perjudica la definición del proceso. **Campos Peralta.** Si, por ello es el proceso de desalojo por posesión precaria. **Vivar Pineda.** Es una accionar malicioso que está presente antes, durante el proceso y solo se termina, cuando hace la devolución del bien inmueble. **Dávila Cahuaz.** Totalmente de acuerdo, como ya se ha sustentados en la respuesta en las premisas anteriores. **Alcocer Donohue.** Si de acuerdo, es el tema medular de un proceso de desalojo. **Del Castillo Coral.** Si no hizo la devolución en la etapa extrajudicial, en la esfera judicial su falta de entrega del bien, va generar la rápida definición del proceso.

10. Qué opina. ¿Comparte la afirmación que es común en todos los que están inmersos en el quehacer judicial que las acciones dilatorias que presenta el

demandado en un proceso de desalojo tienen como objetivo dilatar el proceso perjudicar a propietario y mantenerse en la propiedad?

Alka Martínez, si comparto, porque lamentablemente muchos de los que ejercen patrocinio de causas, son los que conocen las fisuras que tiene la administración de justicia, sobre todo lo relacionado al proceso de desalojo, por ello son los concedores de **interponer** acciones para dilatar el proceso, pero sobre todo el precario mantiene ilegitimidad en el bien inmueble, y el propietario se perjudica.

Gonzales Concha. Totalmente de acuerdo, su versión del abogado va ser utilizada en la discusión. **López Cruz**. Si de acuerdo con lo afirmado. **Castillo Sinarahua**.

Las acciones dilatorias hacen que, de proceso sumarísimo, superen muchas veces los plazos del proceso del proceso de conocimiento. **Mendoza Guzmán**. El proceso de desalojo, tiene un esquema señalado en el código adjetivo en el artículo 585 al 586 habla de un proceso de plazos, rápidos o sumarísimos, etapas que se inicia con la demanda contestación y audiencia y sentencia como los siguientes plazos cinco días para contestar la demanda 10 días para la audiencia y los mismos días para que el juez dicte sentencia, eso es lo que se debe cumplir y respetar, lamentablemente las acciones dilatorias, hacen que esto sea una quimera o no se cumple. **Tapia Mazzotti**. Totalmente de acuerdo las acciones dilatorias tienen ese objetivo, que el proceso se prolongue y el poseedor pueda quedarse con el predio.

Campos Peralta. El proceso desalojo puede presentar excepciones, defensas previas, pero sobre los actos de dilación que son conocidas, por colegas que saben interponer acciones de malicia procesal. **Vivar Pineda**. El proceso de desalojo es sumarísimo, esto es un proceso de rápida expedición, en la práctica no lo es,

justamente por las acciones dilatorias. **Dávila Cahuaz**. Así es las acciones dilatorias no solo perjudican al proceso sino también inciden en que los arrendadores no se inclinen, hacer una dinámica de contrato, porque el tiempo que se pierde en el proceso es dinero perdido y estarán impedidos de disfrutar de los frutos de su predio totalmente de acuerdo. **Alcocer Donohue**. Las acciones dilatorias hacen que el proceso sea más intenso y prolongado del propietario de un bien inmueble, sobre todo cuando da en arrendamiento un bien inmueble. El legislador es consciente de esta realidad, y se han emitido una serie de leyes con la finalidad de dar solución a las deficiencias del proceso. **Del Castillo Coral**. Conforme con lo afirmado.

11. Cuál es su percepción sobre: ¿Se debe de concientizar, capacitar y actualizar a los operadores de la judicatura civil para evitar el ingreso de las acciones de mala fe del precario?

Alka Martínez, Si totalmente de acuerdo, es una parte de la solución del problema, porque la judicatura civil es el filtro idóneo para evitar el ingreso de recursos dilatorios que tienen como objetivo perjudicar al propietario dueño del predio.

Gonzales Concha. Es una de las recomendaciones pertinentes para dar una solución a esta grave problemática. **López Cruz**. El juez es quien decide en este tipo de procesos, si estoy de acuerdo que los secretarios y todos los auxiliares

jurisdiccionales se capaciten. **Castillo Sinarahua**. Estoy de acuerdo. **Mendoza**

Guzmán. De acuerdo, como se ha resaltado, es el juez el filtro para detener las acciones que pueden perjudicar al propietario y todos los profesionales del derecho,

tienen que ser capacitados. **Tapia Mazzotti**. Si totalmente de acuerdo. **Campos**

Peralta. Capacitar para evitar las acciones dilatorias con que actúa la defensa.

Vivar Pineda. Si conforme. **Dávila Cahuaz.** Si estoy de acuerdo, se tiene que concientizar y capacitar para impedir y sancionar toda conducta en contra de la ley, en este caso dilatoria. **Alcocer Donohue.** Si, **Del Castillo Coral.** Si de acuerdo.

CAPÍTULO 4. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

La tesis planteó como **objetivo general**: Determinar de qué manera la dilación del proceso de desalojo, por ocupante precario, vulnera los principios desde la óptica de los abogados y operadores de la Judicatura de Lima Norte 2024, la respuesta lo encontramos en el **supuesto general** planteado: La mala fe procesal de poseedor precario, las acciones dilatorias para no restituir el predio y la falta de devolución de vida inmueble, vulneran significativamente, los principios de la tutela jurisdiccional efectiva, principio de celeridad y principio de economía procesal, desde la óptica de los abogados y operadores de la Judicatura de Lima Norte 2024.

Dicha afirmación se realiza primero por la observación de la investigadora, que es parte del quehacer judicial en la esfera civil y ha podido identificar esta problemática de larga data, que viene ocurriendo en las diferentes judicaturas no solo de Lima sino de todo el país.

Se adiciona los resultados del análisis de la revisión de diversos procesos, casaciones, que hay una afectación de normas rectoras del proceso civil, a ello se adicionan las diferentes investigaciones, tesis nacionales e internacionales así como artículos científicos, que se ha seleccionado de las mejores plataformas que coinciden esta realidad, el cual ocurre, no solo en la ciudad de Lima, sino en todo el país, en la región de América y también en algunos lugares de Europa como el caso de España.

Se adiciona, la respuesta que dan los profesionales del derecho, en la esfera civil a través de la técnica de la entrevista, y el instrumento de la guía de entrevista, donde han sido enfáticos en señalar los problemas propuestos, en coincidir con las alternativas que se ha dado, inclusive han añadido otras más, todo ello nos lleva a demostrar que el supuesto general planteado a la investigación, es válido.

Respecto al **objetivo específico primero**: Precisar cómo la mala fe procesal del poseedor precario, vulnera la tutela jurisdiccional efectiva, la respuesta lo encontramos en el supuesto específico primero que señala: la mala fe procesal, acción dolosa de mantenerse en el bien inmueble, teniendo como cómplice a su defensa técnica, impide que las diligencias de la administración de justicia sean rápidas y eficaces, vulnerando el principio de la tutela jurisdiccional efectiva.

Dicho supuesto, se valida con la **observación que tiene la investigadora**, sobre la problemática, respecto a las acciones dilatorias en el proceso de desalojo, ello evidencia una acción dolosa, malintencionada, con mala fe procesal de dos sujetos del proceso, que están bien identificados.

La parte demandada, precario, que quiere mantenerse en el predio, en forma maliciosa, utilizando todos los recursos que le otorga el sistema de justicia, el objetivo es mantenerse en la propiedad, perjudicando al titular, observamos también otro sujeto procesal, como es el abogado que utiliza el conocimiento que tiene de las deficiencias de la administración de Justicia para poder hacer una

defensa de su patrocinado en contra de los principios de la ética, deontología que tanto se le ha inculcado.

Entonces, desde una lectura personal, ello tiene que ser objeto de sanción, un pronunciamiento por la autoridad jurisdiccional y evitar no solo la vulneración de las normas rectoras del proceso civil, como la tutela jurisdiccional efectiva, el principio economía procesal, celeridad procesal, debido proceso entre otros, sino también vulneración de derechos fundamentales, como es el derecho a la propiedad, esto es que el propietario tenga el goce uso y reivindicación de lo que le pertenece de lo que por ley le ha conferido ser titular de un predio.

Sobre la normatividad vigente, en estos últimos años el legislador peruano ha emitido una serie de normas que tienen con el objetivo superar, las deficiencias del proceso de desalojo desarrollado por nuestro código objetivo, se ha tenido algunos avances lamentablemente siguen los problemas.

Entre los procesos, en torno al precario, tenemos:

El proceso sumarísimo de desalojo en esfera judicial que es por todos conocidos, porque en dicho proceso se han observado serias deficiencias, que han perjudicado a muchos propietarios, y han llevado a la emisión de la siguiente normatividad:

La Ley N° 30201 el denominado: Desalojo exprés, en este esta norma, se va a crear un registro de deudores judiciales morosos, ello fue modificado por el artículo 594 del código adjetivo donde, se va a establecer una nueva modalidad de proceso de desalojo, para aquellos arrendamientos que hayan firmado por escrito con firma legalizada y con una cláusula de allanamiento.

De acuerdo al Decreto legislativo 1177, el desalojo por proceso único de ejecución donde por conocimiento del quehacer judicial y lo observado por los jueces el problema es la contradicción del proceso judicial, entonces se va a proponer una nueva norma, que nos ofrece un proceso único de ejecución entonces este Decreto legislativo estableció, el régimen de promoción de arrendamiento para vivienda, como su mismo nombre lo señala, se buscó la promoción y facilitación de una vivienda más segura, por ello crea formularios que ofrece no solo un seguimiento al cumplimiento de lo pactado en el contrato de alquiler para vivienda, sino también para la futura compra.

El inmueble en alquiler o el pago de intereses del bien para que después esto sea adquirido por el arrendatario, como es el caso de Leasing, esta ley establece el uso de tres formularios:

FUA, este documento de arrendamiento de inmueble destinado a que el titular pueda vivir fu a o formulario único de arrendamiento con el presupuesto de compra de inmueble destinado obviamente a vivienda.

FOA, formulario único de arrendamiento financiero leasing de inmueble también destinado vivienda estos formularios tienen mérito de ejecución, obviamente tienen que estar inscritos ante la autoridad respectiva y pueden ser inscritos en el registro previo, sin ninguna formalidad adicional el proceso único se va a tramitar ante la Judicatura del juez de Paz letrado, el juez notifica y OTORGA 5 días al arrendatario, para que este conteste la demanda, se indica que este proceso sí se aceptan las excepciones y defensas previas, terminado este plazo con contestación o sin ella, el juez debe sancionar un plazo máximo de tres días hábiles, bajo responsabilidad de ordenar el lanzamiento del desarrollo de todo lo que podemos observar.

Este proceso es más sumario, más corto, pues ya supera la deficiencia del proceso ordinario lamentablemente, sin embargo, va a imponer varias formalidades que a la fecha según un estudio de campo no han sido cumplidos por los notarios, ni por la ciudadanía, en general por distintas razones

La Ley N° 30933, desalojo notarial aparecía como una gran novedad en abril del 2019, busca un nuevo procedimiento de desalojar al arrendatario, que cumple que consiste, en desarrollar la contradicción vía material y el lanzamiento vía judicial, a diferencia de la anterior ley este procedimiento, no ampara los contratos de alquiler con opción de compra futuro y el resto de casos, sí puede ser resueltos con este nuevo procedimiento.

Los hallazgos establecidos concuerdan con la tesis de los colombianos Sandoval y Ortigón (2023), que las acciones dilatorias afectan no solo los principios del proceso, sino los derechos del propietario que le ha asignado el Código Civil derecho de goce de uso y que se ven lesionados justamente porque el sistema de justicia permite que exista este tipo de acciones.

De similar posición es la tesis de Rosales (2024), que manifiesta que hay una concertación que linda con lo criminal, porque ambos abogados y precario se unen para perjudicar al propietario, sino que con ello afectan a la sociedad y al Estado, por la carga procesal que generan.

Las diferentes tesis, tienen la misma interpretación, el problema es de larga data y esta ha sido posible porque el legislador ha permitido, que se consolide una posición en torno al poseedor precario, llegando incluso a tener la misma posición que el propietario, ello fue perdiendo vigencia en los últimos años con la apuesta por el neoconstitucionalismo y el garantismo jurídico, donde se tutela los derechos fundamentales, entre ellos el derecho a la propiedad.

Los **resultados del trabajo de campo** han sido uniformes en expresar que dilatar el proceso en el caso de desalojo, se hace en base a la mala fe procesal del demandado, con la concordancia con su defensa técnica acciones dilatorias que se basan teniendo en conocimiento las diferentes fisuras que tiene el proceso, para

poder alargarse y sobre todo la intención o el objetivo de no devolver el mismo inmueble, ello vulnera obviamente todo los principios procesales que se relacionan con ella respecto a la actuación del juez.

Resaltamos lo afirmado por Alka (2024), las acciones que realiza el precario para dilatar el proceso son conductas dolosas, deshonestas y engañosas del ocupante precario, que lo que quiere, es que este proceso judicial se demore y es indudable que estos actos van en contra de los principios de buena fe y equidad, el objetivo de este precario, es socavar la integridad del sistema jurídico y los derechos que le corresponden, como titular de la propiedad, al no devolver lo que le pertenece

El **objetivo específico segundo** fue: Evaluar de qué manera las acciones dilatorias para no restituir el predio, afecta un proceso, que se desarrolle dentro de los plazos establecidos, la respuesta lo encontramos en el supuesto secundario segundo: el poseedor al contestar la demanda, solo busca dilatar el proceso, con mecanismos que permite la administración de justicia, afectando el principio de celeridad, porque no permite un proceso que se que se desarrolle dentro de los plazos establecidos.

Esta afirmación es avalada por la investigación del autor peruano Rosales (2024), que señala que hay una preparación de concertar entre ambos como ingresar a un proceso para buscar el mayor tiempo en detentar la propiedad, evitar el lanzamiento y sobre todo evitar que el propietario logre obtener su propiedad.

Así mismo como lo afirmo Tolentino (2023), los actos dilatorios de los abogados de la parte demandada existen y no tienen control ni sanción, acciones que retardan el proceso como variación de domicilio, devolución de notificaciones, escritos innecesarios, así mismo hacen uso del principio de segunda instancia y apelan, llega hasta Casación y no le dan la razón son declarados improcedentes sus recursos. etc.

Compartimos la posición de Mamani (2023), cuando manifiesta que el problema lo encontramos no en los jueces sino en la administración de justicia, que permite una merco legal, que permite que se vulnere un derecho fundamental como es el derecho de propiedad

El supuesto específico segundo, comentada también se valida con la revisión de la casuística:

CAS. N° 1738-2017 LIMA NORTE

Antecedentes. Armando Celis Trujillo interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Milagros Erika Lara Guerreros y otra, argumentando que uno de los supuestos de la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno, es decir, en este caso no existe siquiera uno inválido que justifique la posesión, simplemente no existe título de posesión; por esa razón es que la desocupación del bien se hace más expedita en la vía sumaria de desalojo.

Pronunciamiento Jurisdiccional. El Juzgado declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria. Sentencia de vista del 07 de noviembre de 2016, que confirma la sentencia apelada. Recurso de casación interpuesto por la demandada Milagros Erika Lara Guerreros. Pronunciamiento de la Corte Suprema. El Colegiado Supremo declara IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por la demandada Milagros Erika Lara Guerreros, de fecha 28 de diciembre de 2016.

Comentario. Estoy de acuerdo con los argumentos del Colegiado Supremo que señala que la Sala Superior ha omitido pronunciarse de todos los puntos alegados por la recurrente codemandada, tanto en el escrito de contestación de la demanda, como en el escrito de apelación y otros escritos que obran en el expediente, los cuales contienen los argumentos de contradicción al desalojo, y las pruebas que demuestran tangencialmente que la recurrente es nuera de los demandantes al ser esposa de su hijo. Conforme quedó demostrado en la audiencia única del 10 de marzo de 2016, en donde el Juez actuó como prueba de oficio la declaración de parte de la suscrita y de los demás sujetos procesales, los demandantes aceptaron haber cedido a su hijo y esposa el uso de la azotea del segundo piso del inmueble en litigio, autorizando incluso la construcción de ambientes como cocina, sala, dormitorio y baño. El Colegiado no ha considerado que la controversia del proceso, tiene como protagonista y actores a una familia constituida por los padres como demandantes y el hijo más la nuera como demandados, y como consecuencia del problema que sostiene con su hijo

(abandono del hogar conyugal el 11 de enero de 2015), los padres deciden sacar a la esposa del hogar conyugal.

Esta casación se expide el 06/11/2017, proviniendo el caso del Expediente N° 2670-2015 Lima Norte sede Central; cuyo proceso se inició el 19/06/2015 con la presentación de la demanda de desalojo; en los seguidos por Armando Celis Trujillo y otra con Milagros Erika Lara Guerreros y otra. **Tiempo** desde la presentación de la demanda hasta la expedición de la casación: 2 años, 4 meses y 17 días.

CAS. N° 2129-2017 LIMA NORTE

Antecedentes. Dominga Fernández Tenicela, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, contra Mauro Máximo Cisneros Pérez, a efecto que la parte demandada desocupe una parte (tienda comercial de aproximadamente 32 m2, ubicada en el primer piso dedicado al giro de venta de repuestos de vehículos automotrices, lubricantes y accesorios), del bien inmueble ubicada en la avenida Túpac Amaru N° 4818, manzana W5, Lote 7, Zona C, Asentamiento Humano Año Nuevo, distrito de Comas, provincia y departamento Lima.

Esta casación se expide el 19/10/2017 proviniendo el caso del Expediente N° 2494-2014 Lima Norte sede Central, cuyo proceso se inició el 12/08/2014 con la presentación de la demanda de desalojo; en los seguidos por Dominga Fernández Tenicela con Mauro Máximo Cisneros Pérez. **Tiempo** desde la presentación de la demanda hasta la expedición de la casación: 3 años, 2 meses y 7 días.

CAS. N° 4122-2017 LIMA NORTE

Antecedentes. Constructora y Servicios Generales incoa una demanda de desalojo por ocupante precario contra la demandada Milagros del Pilar Teccsi Saavedra. **Pronunciamiento Jurisdiccional.** El Juzgado declaró fundada la demanda de desalojo por ocupante precario y ordena que se desocupe y entregue al demandante el bien materia de litis. Sentencia de vista que confirma la sentencia apelada. La demandada Milagros del Pilar Teccsi Saavedra interpone el recurso de casación. Pronunciamiento de la Corte Suprema. Declararon IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por la demandada Milagros del Pilar Teccsi Saavedra.

Comentario. Estamos de acuerdo con el pronunciamiento de las sentencias de mérito porque se acredita que el demandante Constructora y Servicios Generales es propietario de dicho predio mientras que la parte demandada ostenta un título que ha fenecido. Esta casación se expide el 17/10/2017 proviniendo el caso del Expediente N° 666-2016 Lima Norte sede Carabayllo, cuyo proceso se inició el 03/03/2016 con la presentación de la demanda de desalojo; en los seguidos por Constructora y Servicios Generales con Milagros del Pilar Teccsi Saavedra. Tiempo desde la presentación de la demanda hasta la expedición de la casación: 1 año, 7 meses y 14 días.

CAS. N° 880-2018 LIMA NORTE.

Antecedentes. Edgar Goyo Cosco Ashtu incoa una demanda de desalojo por ocupante precario contra la demandada Patricia Mamani Charalla para que la demandada desocupe y entregue al demandante el bien materia de litis. Patricia Mamani Charalla contesta la demanda manifestando que no tiene la condición de precaria, por cuanto no ocupa inmueble ajeno, sino arrendado, con el pago de una merced conductiva de S/ 200.00 soles mensuales y con título para ello, que, al no ser requerida legalmente para su desocupación y entrega, el aludido título (contrato de arrendamiento) tiene plena vigencia y no se ha extinguido a la fecha.

Pronunciamiento Jurisdiccional. El Juzgado declaró fundada la demanda de desalojo por ocupante precario y ordena que la demandada desocupe y entregue al demandante el bien materia de litis; con costas y costos. Sentencia de vista de fecha diecisiete de octubre de dos mil diecisiete que confirma la sentencia. La demandada Patricia Mamani Charalla interpone el recurso de casación. Pronunciamiento de la Corte Suprema. Declararon IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por la demandada Patricia Mamani Charalla contra la sentencia de vista de fecha diecisiete de octubre de dos mil diecisiete.

Comentario. La posición del demandado señala que no se ha respetado el derecho de defensa y el debido proceso, ya no se notificó a la recurrente con la admisión de la demanda, demanda, anexos y demás resoluciones, por lo que a sabiendas de esto la parte actora, pretender convalidar estos vicios procesales

solicita la inspección judicial en el bien materia de litis el día dieciocho de enero de dos mil diecisiete donde recién toma conocimiento de la existencia del presente proceso, además la notificación dejada bajo puerta es nula cuando las características del inmueble difieren del domicilio de la demandada.

Se observa en este principal cuestionamiento que se verifica de autos que a la emplazada se notificó mediante pre avisos y por debajo de puerta en la dirección donde refiere que ésta domicilia y donde se ubica el bien materia de desalojo, notificación que resulta válida de acuerdo a lo previsto en el artículo 161 del Código Procesal Civil, por lo cual, no se verifica vulneración alguna al derecho de defensa y el debido proceso; y en el supuesto que jamás se hubiera notificado a la impugnante con las piezas procesales pertinentes, tal como ésta lo manifiesta, y recién tomó conocimiento de la presente litis.

Esta casación se expide el 18/05/2018 proviniendo el caso del Expediente N° 1670-2016 Lima Norte sede Central, cuyo proceso se inició el 25/04/2016 con la presentación de la demanda de desalojo; en los seguidos por Edgar Goyo Cosco Ashtu con Patricia Mamani Charalla. Tiempo desde la presentación de la demanda hasta la expedición de la casación: 2 años, y 23 días.

CAS. N° 1938-2018 LIMA NORTE

Antecedentes. Se interpone una demanda de desalojo contra Clemente Edelfonso Encinas Ayala, por incumplimiento de prestaciones que le correspondían

como arrendatario. El demandado responde la demanda alegando que el demandante no cumplió con dar la seguridad que es el verdadero propietario de la bien materia de litis, así como el saneamiento del mismo, por lo cual, siempre manifestó y acreditó que la suspensión del pago de las cuotas pactadas en el contrato de fecha doce de marzo de dos mil quince, fueron producto de la falta de acreditación que los demandantes eran propietarios del bien materia de litis.

Pronunciamiento Jurisdiccional. El Juzgado mediante la resolución número seis del uno de setiembre del dos mil diecisiete declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria. Sentencia de vista que confirmó la sentencia contenida en la resolución número seis del uno de setiembre del dos mil diecisiete, que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria. El demandado Clemente Edelfonso Encinas Ayala interpone recurso de casación. Pronunciamiento de la Corte Suprema. Declararon IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por el demandado Clemente Edelfonso Encinas Ayala, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número doce, que declara fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria.

Comentario. Se advierte que la impugnación del demandado está dirigida a cuestionar la valoración probatoria efectuada por la Sala Superior, reiterando los argumentos esgrimidos en su escrito de apelación, los cuales fueron absueltos por la instancia de mérito. En ese sentido, conforme al propio dicho del impugnante que decidió suspender el pago de las cuotas pactadas en el contrato de fecha doce de

marzo de dos mil quince, como producto de la falta de acreditación que los demandantes eran propietarios del bien materia de litis, ya que ellos no pudieron acreditar la inscripción de titularidad en los Registros Públicos, sin embargo, siendo que el contrato de compra venta de fecha doce de marzo de dos mil quince no ha sido declarado judicialmente nulo o ineficaz, por ende surte plenamente sus efectos jurídicos, y por consiguiente, también lo pactado en el mismo, como es la resolución del referido contrato de pleno derecho al haber la parte demandada incumplido con las cuotas de pago pactadas en el mismo.

Esta casación se expide el 10/08/2018 proviniendo el caso del Expediente N° 3936-2016 Lima Norte sede Carabayllo, cuyo proceso se inició el 14/09/2016 con la presentación de la demanda de desalojo; en los seguidos por Mateo Teodoro Roque Oroya y otra con Clemente Edelfonso Encinas Ayala. Tiempo desde la presentación de la demanda hasta la expedición de la casación: 1 año, 10 meses y 26 días.

CAS. N° 133-2019 LIMA NORTE.

Antecedentes. Mediante escrito de fecha 01/06/2017 el demandante Daniel Horacio Tolendano Ríos incoa una demanda de desalojo por ocupación precaria contra los demandados Clemente Escobedo Rojo y María Cavero Sare a efecto que desocupen y entreguen el inmueble materia de Litis sito en Pueblo Joven P.M.V Confraternidad Mz.16A Lote 11, distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, amparándose en una escritura pública de compra venta inscrita con el Certificado Literal PO1051379 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Los

codemandados contestan la demanda e interponen excepción de incompetencia por jurisdicción en razón a que el demandante carece del derecho de acción al haber abandonado un proceso interpuesto por desalojo por ocupación precaria ante el mismo juzgado, al no asistir a la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia resolviéndose la conclusión del proceso.

Pronunciamiento Jurisdiccional. El Juzgado en su resolución N° 6 del 28/03/2018 declaró fundada la demanda de desalojo por ocupante precario y ordena que los demandados en el plazo de 6 días desocupen y entreguen al demandante el bien materia de litis; con costas y costos del proceso. Sentencia de vista de fecha del 18/07/2018 confirmó la sentencia de primera instancia, en consecuencia, ratifica que los demandados cumplan con desocupar el inmueble en litis. El demandado Clemente Escobedo Roso interpone el recurso de casación. Pronunciamiento de la Corte Suprema. Declararon IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por el demandado Clemente Escobedo Roso contra la sentencia de vista de fecha dieciocho de julio de dos mil dieciocho.

Comentario. La posición del actor es muy clara porque se ampara en una escritura pública de compra venta inscrita en un Certificado Literal de la Partida Registral del Registro de Propiedad Inmueble de Lima del bien materia de litis, ya que dicho título no ha sido cuestionado por los demandados; por tanto su medio probatorio acredita de manera objetiva que ejerce la titularidad en calidad de propietario ,por otro lado los demandados no han acreditado de modo alguno que

la posesión que ejercen en el inmueble no sea precaria ,no contando con título alguno, pues ellos cuestionan un proceso similar abandonado por el propio demandante ,en consecuencia lo que se discute es si el demandante tiene derecho o no a discutir la posición peticionada, dejando a salvo el derecho de los accionados a reclamar en otro proceso lo que consideren pertinente. Este proceso se ha dilatado innecesariamente por las diversas acciones dilatorias de los demandados, que quieren mantenerse en el predio objeto de litis, sin aportar medio probatorio alguno, perjudicando al actor.

Esta casación se expide el 15/07/2019 proviniendo el caso del Expediente N° 2617-2017 Lima Norte sede Los Olivos, cuyo proceso se inició el 01/06/2017 con la presentación de la demanda de desalojo; en los seguidos por Daniel Horacio Tolendano Ríos con Clemente Escobedo Roso y otra. Tiempo desde la presentación de la demanda hasta la expedición de la casación: 2 años, 1 mes y 14 días.

CAS. N° 194-2019 LIMA NORTE.

Antecedentes. Con el escrito de fecha 02/03/2015 los demandantes Pedro Vásquez Córdova y Guillermo Jesús Bendezú Santiago en su calidad de propietarios del inmueble sub litis interponen una demanda de desalojo por ocupación precaria contra Obaldina Carmen Rocha Janampa de Fernández, solicitando que le que desocupen y le restituyan el inmueble de su propiedad ubicado en el Jirón San Andrés N° 138, Pueblo Joven Barrio Marginal Santa Rosa del distrito de Comas, provincia y departamento de Lima ,señalando que al adquirir el inmueble ,pactaron de manera verbal con la demandada que desocuparía el

inmueble ,requiriéndole nuevamente en forma verbal y posteriormente vía conciliación extrajudicial.

Los demandantes para acreditar dicha condición ofrecen como medio probatorio el Antecedente Registral y el Asiento de Inscripción Registral de una compra venta otorgada mediante una escritura pública conforme a la Partida N° PO1062434 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. La demandada contesta la demanda y dedujo excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante sustentando que el título que ostenta la accionante está siendo materia de Nulidad de Acto Jurídico en otro juzgado, refiriendo que es propietaria y poseedora desde el año 2004.

Pronunciamiento Jurisdiccional. El Juzgado mediante resolución N° 9 del 16/05/2017 declaró fundada la demanda ya que la actora acreditó su calidad de propietario mientras que la demandada no acreditó su dicho. En segunda instancia mediante la sentencia de vista del 11/07/2018 confirmó la sentencia apelada; asimismo confirmó la resolución que declaró infundada la excepción deducida por la demandada. La demandada Obaldina Carmen Rocha Janampa de Fernández y otra interponen el recurso de casación.

Pronunciamiento de la Corte Suprema. La Corte advierte que los recurrentes interpusieron el recurso de casación al décimo quinto día, por tanto, no cumplieron con uno de los requisitos de admisibilidad. Declararon RECHAZAR DE PLANO el

recurso de casación interpuesto por la demandada Obaldina Carmen Rocha Janampa de Fernández y Teodoro Pedro Fernández Lizana y les IMPUSIERON una multa equivalente de 10 URP.

Comentario. La demandante acreditó su derecho demostrando que tiene título a través de la escritura pública de compra venta debidamente inscrita en el Registro de Propiedad de Inmueble de Lima del bien materia de litis ,mientras que la demandada no adjunta documento alguno que acredite su dicho ; asimismo el Colegiado Supremo impuso una multa de 10 URP y rechazó de plano el recurso de casación de los recurrentes porque lo presentaron al décimo quinto día , por tanto no cumplieron el plazo dentro de los 10 días establecidos en la norma, demostrando así una conducta temeraria o maliciosa en el ejercicio de sus derechos procesales dilatando innecesariamente el proceso.

Esta casación se expide el 24/04/2019 proviniendo el caso del Expediente N° 714-2015 Lima Norte sede Central, cuyo proceso se inició el 02/03/2015 con la presentación de la demanda de desalojo; en los seguidos por Guillermo Jesús Santiago y otra con Obaldina Carmen Rocha Janampa de Fernández y otra. **Tiempo** desde la presentación de la demanda hasta la expedición de la casación: 4 años, 1 mes y 22 días.

Respecto al **objetivo específico tercero**: Determinar hasta qué punto la falta de devolución del bien inmueble perjudica la rápida definición del proceso. La

respuesta es el supuesto específico tercero: La falta de devolución es una decisión del precario para poder mantenerse en el predio, por lo cual utiliza los mecanismos extrajudiciales y judiciales con su defensa, con el objetivo de perjudicar la rápida definición del proceso.

Compartimos con la investigación de Salvatierra (2020), que la incertidumbre de los arrendadores por querer recuperar la posesión del bien inmueble que habían cedido en arrendamiento recurriendo para ello a los órganos jurisdiccionales y que en la mayoría de los casos sintieron desilusión y ser defraudados por no encontrar la respectiva tutela jurisdiccional, debido a que los procesos de desalojo que iniciaron fueron muy largos y, en muchos casos, la sentencia dictada declaraba infundada la demanda, es el motivo la realización de la presente investigación.

En estos últimos años se ha puesto en vigencia el respeto irrestricto de los derechos fundamentales, que ellos son el objeto de tutela por parte del Estado, que pone a disposición toda su estructura para tal finalidad. Lamentablemente, los peruanos vemos como dichos derechos se vulnerando en forma constante y el sistema judicial no da una respuesta positiva a la solicitud de justicia. Al contrario, el sistema es lento, engorrosos y sobre todo plagado de una serie de cuestionamientos como la corrupción, ineficiencia entre otros.

A este sistema acude el propietario de un bien, cuando el arrendatario incumple con el contrato de arrendamiento en forma dolosa, y no quiere cumplir con

la merced conductiva o simplemente habiendo fenecido el contrato, no quiere retirarse del bien, o su comportamiento incumple con las cláusulas del contrato, o no ha cumplido con pagar los servicios básicos, entre otros, ante ello a pesar de las reiteradas solicitudes que se retire del bien, este inquilino no lo hace, muy al contrario muchas veces se enfrenta con el propietario, todo ello independientemente del perjuicio que causa al propietario se vulnera uno de los derechos fundamentales más trascendentales como es el derecho a la propiedad.

El propietario ingresa al sistema judicial con una nueva identificación en el proceso como demandante, este ingreso lo hace porque ya agoto todos los mecanismo extrajudiciales, y sabe que ingresar a un proceso de desalojo, es el camino a una pesadilla judicial, porque para nadie es ajeno la realidad de este proceso en el país, y ello lo saben muchos de los inquilinos, y muchos los maliciosos abogados que muchos de ellos (por no decir todos) recurren a una serie de argucias, mecanismos para que se dilate el proceso, y obviamente el precario se mantenga por más tiempo en el predio.

Así mismo, el problema del desalojo no sólo es a nivel nacional o de la región de América Latina Europa también tiene presente dicha problemática la tramitación del juicio de desahucio como se le llama así en España por la falta de cumplimiento del arrendatario o de la persona que se encuentra en el bien inmueble ha sido objeto de diferentes reformas legales que han buscado agilizar dicho procedimiento sin menoscabar el derecho de los demandados se introdujo una técnica de

procedimiento monitorio donde se quería obtener una agilidad por la realidad que presentaba este tipo de problemática como señala el investigador español López chocarro (2023) dicho procedimiento eh fue mal utilizado provocando solo una importante disparidad de criterios sin especialmente que dicho proceso se alargue por encima de los seis meses donde nuevamente se volvió a la vulneración de los principios de celeridad y economía procesal.

CONCLUSIONES

Primero. La mala fe procesal del poseedor precario demostrado en el proceso, las acciones dilatorias incoadas por la defensa técnica, para no restituir el predio, la falta de devolución del bien inmueble vulnera significativamente, los principios del proceso, como el principio de tutela jurisdiccional efectiva, celeridad procesal, económica procesal y debido proceso, evitando una administración de justicia que sea rápida y eficaz, el cumplimiento de los plazos establecidos y la rápida definición de proceso.

Segundo. Los actos dilatorios de los abogados de la parte demandada protegen o disimulan la intención dolosa del poseedor precario de mantenerse en la propiedad, dichas existen y no tienen control ni sanción, acciones que , vulneran la tutela jurisdiccional efectiva y por ende el debido proceso, porque retardan el proceso sumarísimo, como variación de domicilio, devolución de notificaciones, escritos innecesarios, así mismo hacen uso del principio de segunda instancia y apelan, llega hasta Casación y no le dan la razón son declarados improcedentes sus recursos, Etc., todo ello para el cumplimiento de su finalidad.

Tercero. Se acredita que hay vulneración del principio de celeridad procesal porque no se cumplen los plazos procesales ya que el artículo 555 del Código Procesal Civil concede al Juez la reserva del fallo que no excederá de los 10 días desde la

conclusión de la Audiencia Única, dicha vulneración se acredita del análisis de casos emblemáticos o relevantes. A veces el fallo no se dicta en la Audiencia Única porque a veces las pruebas son insuficientes y el juez ordena pruebas de oficio, o a veces le ordena a alguna de las partes que entregue tal documento en tantos días, a veces se requiere inspección judicial, informes de Sunarp, Cofopri, Asociaciones, Aahh.

Cuarto. Se concluye, que la falta de devolución del bien inmueble perjudica la rápida definición del proceso, como se ha manifestado y observado en el trabajo de campo, la vulneración del principio de celeridad lo advertimos en las siguientes acciones: Incumplimiento de Plazos procesales, Acciones dilatorias del demandado, retardo de las diligencias procesales, retardo de las notificaciones, deficiente competencia técnica del juez, ineficacia en los actos de notificación, Ineficacia en las diligencias judiciales, carga procesal.

RECOMENDACIONES

Primero. Se recomienda una actuación diligente del propietario antes de entregar su propiedad en calidad de arrendamiento, buscar la forma de obtener información de la persona que van a entregar su bien inmueble, dicha diligencia podrá evitar en el futuro problemas. Los jueces deben cumplir las normas de sancionar toda contravención a estos deberes procesales, así como la mala fe y temeridad procesal» y que: «Los magistrados pueden llamar la atención o sancionar con apercibimientos, multas, pedidos de suspensión o destitución, o solicitar su sanción, de todas las personas que se conduzcan de modo inapropiado, actúen de mala fe, planteen solicitudes dilatorias o maliciosas, así como cuando incumplan sus mandatos. Esta facultad comprende también a los abogados.

Segundo. Se recomienda ante las acciones dilatorias aplicar los principios de concentración, economía y celeridad procesal e inmediación previstos en el artículo V del Título Preliminar del CPC. Así mismo se deben incorporar los nuevos conceptos en nuestra legislación, respecto de la posesión precaria (jurisprudencia actual, la teoría del neo constitucionalismo, la nueva legislación en favor del propietario), deben ser interpretados en forma idónea, de tal manera que permita una convivencia justa y civilizada entre las personas, y que se evite la vulneración de los derechos del propietario.

Tercero. Se recomienda ante las acciones dilatorias del demandado sancionar tanto en el derecho material como en el derecho adjetivo la defensa maliciosa del precario, que perjudica el proceso de desalojo, porque la falta de sanción por parte de la judicatura civil respecto a la dilación de los plazos procesales, propugnada por la defensa del precario, vulnera los principios del Código Procesal Civil.

Cuarto. Respecto a las acciones maliciosas para retardar el proceso, y el impedimento del goce de la propiedad por el titular, en lo que respecta de la

conducta desempeñada por el demandado y sus abogados, el Juzgado debe (en la actualidad no se advierte) cumplir con señalar que las mismas deben ser calificadas como conductas obstruccionistas de mala fe; por lo que, de conformidad con el inciso 5, del artículo 50°, del Código Procesal Civil: » Son deberes de los jueces en el proceso: (...) Sancionar al abogado o ala parte que actúe en el proceso con dolo y los artículos 8 y 9 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que señalan, que: «Todos los que intervienen en un proceso judicial tienen el deber de comportarse con lealtad, probidad, veracidad y buena fe. Se recomienda para la rápida definición del proceso, la uniformidad de la diversa normatividad dispersa en torno a la recuperación del predio, la legislación que rige hoy en día el proceso de desalojo está muy dispersa porque tenemos hasta cuatro vías distintas por un lado el desalojo por mérito de la ley 30201, por otra vía el Decreto Legislativo N° 1177 , por otro lado el desalojo por posesión precaria en el mérito del artículo 911 del Código Civil de 1984 y por último la ley N° 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, esta diversidad de procesos de desalojo perjudica al sistema de justicia, al litigante y a la sociedad.

REFERENCIAS

- Aylas, (2018) *El Proceso de desalojo express y la vulneración del principio de celeridad procesal en los Juzgados de Paz Letrados de Lima Este. 2018.* Lima. Universidad Cesar Vallejo.
- Bernilla, E. (2022) *Análisis constitucional del ejercicio de la función jurisdiccional en Comunidades Campesinas.* Universidad de Piura. Tesis de Magister. <https://pirhua.udep.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/44818ae6-88e3-4568-a52c-0c33a0d5e949/content>
- Carrasco, I-; Carrasco, J. (2023) *La falta de celeridad en la ejecución de sentencias de desalojo en el Juzgado Civil de Tambopata y su afectación a la tutela jurisdiccional efectiva, período 2018 – 2019.* Universidad Nacional Amazónica Madre de Dios. <https://repositorio.unamad.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14070/910/004-1-8-092.pdf?sequence=3&isAllowed=y>
- Carrasco, A. y Cordon, F. (2021) *XXII tesis sobre la suspensión del juicio de desahucio en el Real Decreto Ley 37/2020.* Análisis. 21. https://www.ga-p.com/wp-content/uploads/2021/01/Tesis_sobre_suspensio%CC%81n_desahucio.pdf
- Carrasco, A. (2021) *XXII Tesis sobre la suspensión del juicio de desahucio en el real Decreto Ley 37/ 2020.* Navarra. Universidad de Navarra. https://www.ga-p.com/wp-content/uploads/2021/01/Tesis_sobre_suspensio%CC%81n_desahucio.pdf
- Carbonell (2009) *Neoconstitucionalismo.* Madrid. Editorial Trotta.
- Devis, E. (2005) *Manual de Derecho Procesal civil, Teoría General del proceso* Tomo I. Librería. Temis, Bogotá.
- Contreras (2017) *El desahucio de viviendas y su incidencia sobre el sujeto. Una perspectiva antropológica.* Universidad Complutense de Madrid. Tesis doctoral. <https://eprints.ucm.es/id/eprint/47100/1/T39900.pdf>

- Díaz, M. (2020) "El ejercicio de las facultades disciplinarias en el proceso civil y la obligación del juez de denunciar el comportamiento delictivo de las partes en el proceso". Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. file:///C:/Users/Jose/Downloads/D%C3%ADaz_Arteaga_Rosa_Mar%C3%ADa_Da_del%20Pilar.pdf
- González, J. (2001) *El Derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva*. Madrid. Editorial Civitas.
- González, G. (2010) *La Posesión precario, en síntesis. (Y replica contra los positivistas radicales)* Lima Recuperado el 2 de julio del 2021 en http://www.gunthergonzalesb.com/doc/art_juridicos/ultimos/precario_en_sintesis.pdf
- Lacut, A. (2022) "*Eficacia del procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en los contratos de arrendamiento, Arequipa - 2020*". Universidad Tecnológica del Perú. file:///C:/Users/jose/Downloads/A.Lacut_Tesis_Titulo_Profesional_2022.pdf
- López, J. (2022) *La vulneración de los principios de celeridad y economía procesal por el uso indiscriminado de las nulidades procesales*. Revista La ley. <https://laley.pe/art/13381/la-vulneracion-de-los-principios-de-celeridad-y-economia-procesal-por-el-uso-indiscriminado-de-las-nulidades-procesales>
- Mamani, J (2023) *El desalojo por ocupante precario y su paradoja en las relaciones familiares en Lima*. Universidad Autónoma. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/2298/Mamani%20Vizcarra%2c%20Jes%c3%bas.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Monereo, J. (2021) El derecho fundamental de huelga de los "empleados públicos": un modelo de regulación insuficiente y la necesidad de su revisión. Universidad de Granada. <file:///C:/Users/jose/Downloads/carmensalcedo,+3.+Monereo+P%C3%A9rez.pdf>
- Montoya, I. (2009) *Poder Judicial y Estado democrático de derecho en el Perú*. Lima. IDL.

- Macho, L. (2005) *La garantía del contenido esencia de los derechos fundamentales en la Ley Fundamental de Bonn*. Revista de Estudios Políticos. N° 127.
- Mejorada, M. (2018) Quien es el poseedor precario. Lima. Revista pasión por el derecho.
- Rosales, K; Jara, D. (2024) *Análisis del proceso de desalojo por ocupación precaria y la nulidad de actos jurídico en el proceso sumarísimo*. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC).
https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/671722/Rosales_LK.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Sabrera, E. (2022) *Inadecuada aplicación del artículo 911 del código civil, en demandas de desalojo y la afectación en la economía procesal en sede judicial de san juan de Lurigancho, 2018-2022*. Universidad Privada del Norte.
https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/30840/TESIS%20FINAL%20-%20UPN%20-%20ESPERANZA%20HLDAURA%20SABRERA%20CAMPOS_PDF.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Sánchez, H. (2018) Manual de Términos en investigación científica, tecnología y humanística. <https://www.urp.edu.pe/pdf/id/13350/n/libro-manual-de-terminos-en-investigacion.pdf>
- Sandoval, L., Ortegón, M. (2023) *El desalojo en el marco colombiano: ¿Qué herramientas se han implementado en el ordenamiento jurídico colombiano respecto el desalojo forzoso?*
<https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/25764/Trabajo%20de%20Grado.pdf?sequence=2&isAllowed=y>
- Ticona, V. (2000) *Análisis y comentarios al Código Procesal Civil*. Lima. Editorial Grijley.
- Torres, J. (2015) *Temeridad y Malicia Procesal al Banquillo*. Cajamarca. Revista Derecho y Cambio social.

Tolentino, M. (2023) *La posibilidad de discusión de derecho de alimentos en un proceso de desalojo por ocupante precario entre familiares*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/27301/TOLENTINO_ZELARAYAN_MARISOL_CAROLINE_POSIBILIDAD_DISCUSION.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Valencia, F. (2021) *El procedimiento de desalojo por incumplimiento del desahucio notarial en el Ecuador*. Universidad Católica Santiago de Guayaquil.
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/17506/1/T-UCSG-PRE-JUR-DER-756.pdf>

ANEXOS

ANEXO N° 1. MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN

TEMA	PROBLEMAS	OBJETIVOS	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS	METODOLOGÍA
“DILACIÓN DEL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO Y VULNERACIÓN A LOS PRINCIPIOS DEL PROCESO. LIMA NORTE. 2024”	Problema general	Objetivo general			ENFOQUE Cualitativo. TIPO: Básica. MÉTODO: Hermenéutico. POBLACIÓN: 59 operadores y abogados MUESTRA: 50 operadores y abogados TÉCNICA: Entrevista. INSTRUMENTO: Guía de entrevista
	¿De qué manera la dilación del proceso de desalojo por ocupante precario vulnera los principios del proceso, desde la óptica de los abogados y operadores de la judicatura de Lima Norte? 2024?	Determinar de qué manera la dilación del proceso de desalojo por ocupante precario vulnera los principios del proceso, desde la óptica de los abogados y operadores de la judicatura de lima norte. 2024.	1: Dilación del proceso de desalojo por ocupante precario	1. Mala fe procesal del poseedor precario. 2. Acciones dilatorias para no restituir el predio. F Falta de devolución del bien inmueble	
	Problemas específicos	Objetivos específicos			
	P.E.1. ¿Cómo la mala fe procesal del poseedor precario, impide que las diligencias de la administración de justicia sean rápidas y eficaces? P.E.2. ¿De qué manera las acciones dilatorias para no restituir el predio, afecta un proceso, que se desarrolle dentro de los plazos establecidos? P.E.3. ¿Hasta qué punto la falta de devolución del bien	O.E.1. Precisar cómo la mala fe procesal del poseedor precario, impide que las diligencias de la administración de justicia sean rápidas y eficaces. O.E.2. Evaluar de qué manera las acciones dilatorias para no restituir el predio, afecta un proceso, que se desarrolle dentro de los plazos establecidos. O.E.3. Determinar hasta qué punto la falta de devolución del bien inmueble perjudica la rápida definición del proceso.	2. Principios del proceso,	1. Administración de justicia sean rápidas y eficaces. 2. Cumplimiento de los plazos establecidos. 3. Rápida definición del proceso	

	inmueble perjudica la rápida definición del proceso?				
--	---	--	--	--	--

ANEXO N° 2. INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

ENTREVISTA SOBRE LA DILACIÓN DEL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

Estimado: Agradecemos su gentil participación en la presente investigación, para obtener información sobre la dilación del proceso de desalojo por ocupante precario

1. ¿Tiene experiencia o conoce del proceso de desalojo por posesión precaria?

2. Desde su experiencia: ¿La dilación del proceso de desalojo por ocupante precario por su mala fe procesal, acciones dilatorias, falta de devolución del bien inmueble vulnera los principios del proceso?

3. Desde su punto de vista: ¿Está de acuerdo usted que falta una actuación efectiva por parte del juez de sancionar las acciones dilatorias que interpone la defensa técnica en favor del poseedor precario, permite la impunidad de su accionar?

4. Qué opina de la afirmación: ¿Está demostrado que en la mayoría de los procesos de desalojo lo único que se demuestra en la mala Fe del poseedor precario de mantenerse en la propiedad afectando los derechos del propietario?

- 5.Cuál es su percepción sobre: ¿La falta de devolución del bien inmueble, no solo tiene efectos a los privados, porque no solo perjudica al propietario, sino también a la sociedad y al Estado?

- 6.Cuál es su posición sobre: ¿La falta de devolución del bien inmueble, vulnera derechos fundamentales como el derecho a la propiedad, pero demuestra que el Estado no cumple con garantizar la tutela de derechos?

7. Desde su experiencia: ¿La mala fe procesal del poseedor precario, impide significativamente que las diligencias de la administración de justicia sean rápidas y eficaces?

8. Desde su experiencia: ¿Las acciones dilatorias para no restituir el predio, afecta significativamente un proceso, que se desarrolle dentro de los plazos establecidos?

9. Desde su punto de vista: ¿ ¿La falta de devolución del bien inmueble perjudica significativamente la rápida definición del proceso?

10. Qué opina. ¿Comparte la filmación que es común en todos los que están inmersos en el quehacer judicial que las acciones dilatorias que presenta el demandado en un proceso de desalojo tienen como objetivo dilatar el proceso perjudicar a propietario y mantenerse en la propiedad?

11.Cuál es su percepción sobre: ¿Se debe de concientizar, capacitar y actualizar a los operadores de la judicatura civil para evitar el ingreso de las acciones de mala fe del precario?

ANEXO N° 3. EVIDENCIAS

INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS

ENTREVISTA SOBRE LA DILACION DEL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

Nombre: Gina Alka Martínez.

Sexo: Femenino

Nivel académico: Magister de derecho.

Conoce de procesos de desalojo por posesión precaria: Si, se ejerció defensa tanto del demandante como del demandado.

Estimado: Agradecemos su gentil participación en la presente investigación, para obtener información sobre la dilación del proceso de desalojo por ocupante precario.

Objetivo General: Determinar de qué manera la dilación del proceso de desalojo por ocupante precario vulnera los principios del proceso, desde la óptica de los abogados y operadores de la judicatura de Lima Norte. 2024.

1. ¿Tiene experiencia o conoce del proceso de desalojo por posesión precaria?

Sí tengo conocimiento por haber sido defensa del demandante en proceso de desalojo.

2. Desde su experiencia la dilación del proceso de desalojo por ocupante precario por su mala fe procesal, acciones dilatorias, falta de evolución de inmuebles, vulnera los principios del proceso.

Todas las acciones que ha mencionado la interrogante son conductas dolosas, deshonestas y engañosas del ocupante precario, que lo que quiere, es que este proceso judicial se demore y es indudable que estos actos van en contra de los principios de buena fe y equidad, el objetivo de este precario, es socavar la integridad del sistema jurídico y los derechos que le corresponden, como titular de la propiedad, al no devolver lo que le pertenece.

Como objetivo específico 1: Analizar cómo la mala fe procesal del poseedor precario vulnera el principio de economía procesal.

3. Desde su punto de vista: ¿está de acuerdo usted, que falta una actuación efectiva por parte del juez de sancionar las acciones dilatorias que interpone la defensa técnica en favor del poseedor precario, que permite la impunidad de su accionar?

No estoy de acuerdo porque el juez, tiene una experticia en este tipo de procesos y conoce la realidad del propietario, cuando se ve amenazado en sus derechos fundamentales, por estas acciones que realiza el poseedor precario en forma temeraria, trata de aplicar justicia, ahora las acciones dilatorias van cubiertas de acciones que permite, la legislación, entonces evitan la sanción civil, que le corresponde esto obviamente genera un clima de impunidad, que tanto el precario demandado y su defensa técnica muy hábilmente saben explotar.

4. ¿Cuál es su percepción sobre la falta de devolución del bien inmueble no solo tiene efectos a los privados porque no solo perjudica propietarios sino también a la sociedad y al Estado

Así es este tema de gran trascendencia social que agota no solo al propietario no permitiendo hacer uso de los derechos que le corresponden, también desgasta el sistema judicial y por ende al Estado debiendo pues poner los

correctivos necesarios a través del Adqu de no permitir que la defensa técnica a través del demandado haga este tipo de acciones.

5. ¿Cuál es su posición sobre la falta de devolución del bien inmueble, que no solo tiene efectos a los privados, porque no solo perjudica al propietario, sino también a la sociedad y al Estado?

El Estado. desde hace décadas se ha vuelto una institución endeble que no cumple con los postulados de la norma Suprema de proteger los derechos fundamentales de los ciudadanos como todos venimos observando, el conflicto entre los poderes ha llevado a un desgaste, y a la preocupación en sus intereses personales partidarios o con el objetivo de destruir al oponente, ya sea en el ámbito ejecutivo, legislativo, judicial e instituciones autónomas, entonces no permite un accionar más efectivo de la protección del derecho a la propiedad.

6. ¿Cuál es su posición sobre la falta de devolución del bien inmueble que vulnera derechos fundamentales como el derecho a la propiedad pero demuestra que el estado no cumple con garantizar la tutela de derechos?

El Estado debe cumplir con los postulados de protección de derechos, para ello debe esforzarse en darle la independencia, los recursos económicos, y sobre todo designar a los juristas que conocen la problemática que tiene la administración de justicia y sobre todo del poseedor precario y la vulneración de derechos del propietario.

Respecto al **objetivo específico 2:** Evaluar de qué manera las acciones dilatorias para no restituir el predio vulneran el principio de celeridad procesal.

7. ¿Desde su experiencia la mala Fe procesal de poseedor precario impide significativamente que las diligencias de la administración de justicia sean rápida y eficaces?

Mala fe procesal por todos conocida, que ha sido permitida durante décadas porque, el Estado no impulsa una verdadera administración de justicia, el juez que es conductor del proceso no pone las medidas correctivas, como la sanción para evitar estos actos dolosos que perjudican al Estado a la sociedad y al propietario.

8. Desde su experiencia: ¿Las acciones dilatorias para no restituir el predio, afecta significativamente un proceso, que se desarrolle dentro de los plazos establecidos?

Si acciones dilatorias que las utilizan el poseedor precario, que permite la administración de justicia y que por no cumplir los plazos vulnera el principio de celeridad procesal, y los derechos del propietario.

Sobre le **Objetivo específico 3:** Determinar cómo las acciones injustificadas en el proceso de desalojo vulnera el debido proceso.

9. Desde su punto de vista ¿la falta de devolución del bien inmueble perjudica significativamente la rápida definición del proceso?

Sí, porque no se cumple con la ley, la justicia, y el respeto de los derechos que tiene que tener todo ciudadano en un Estado de derecho, en este caso el respeto de los derechos del propietario.

10. Qué opina. ¿Comparte la filmación que es común en todos los que están inmersos en el quehacer judicial que las acciones dilatorias que

presenta el demandado en un proceso de desalojo tienen como objetivo dilatar el proceso perjudicar a propietario y mantenerse en la propiedad?

si comparto, porque lamentablemente muchos de los que ejercen patrocinio de causas, son los que conocen las fisuras que tiene la administración de justicia, sobre todo lo relacionado al proceso de desalojo, por ello son los concedores de interponer acciones para dilatar el proceso, pero sobre todo el precario mantiene ilegitimidad en el bien inmueble, y el propietario se perjudica.

11.Cuál es su percepción sobre: ¿Se debe de concientizar, capacitar y actualizar a los operadores de la judicatura civil para evitar el ingreso de las acciones de mala fe del precario?

Si totalmente de acuerdo, es una parte de la solución del problema, porque la judicatura civil es el filtro idóneo para evitar el ingreso de recursos dilatorios que tienen como objetivo perjudicar al propietario dueño del predio.


GINA PAOLA PEREA MARTINEZ
ABOGADA
C.A.L. 63640

Firma y sello

Lima 2 de julio del 2023

INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS

ENTREVISTA SOBRE LA DILACION DEL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

Nombre: Everth Gonzales Concha

Sexo: Masculino

Nivel académico: Doctor de derecho.

Conoce de procesos de desalojo por posesión precaria: Si, se ejerció defensa tanto del demandante como del demandado.

Estimado: Agradecemos su gentil participación en la presente investigación, para obtener información sobre la dilación del proceso de desalojo por ocupante precario.

Objetivo General: Determinar de qué manera la dilación del proceso de desalojo por ocupante precario vulnera los principios del proceso, desde la óptica de los abogados y operadores de la judicatura de Lima Norte. 2024.

1. ¿Tiene experiencia o conoce del proceso de desalojo por posesión precaria?

Sí tengo experiencia, enseñé el curso de Derecho Constitucional.

2. Desde su experiencia la dilación del proceso de desalojo por ocupante precario por su mala fe procesal, acciones dilatorias, falta de evolución de inmuebles, vulnera los principios del proceso.

El ámbito del Derecho, tiene un sin número de peculiaridades y temas complejos que siempre causan discusión y debates, es el que dentro del contexto de los derechos reales es conocido como la propiedad precaria, que muchas veces deriva de acciones legales del propietario o a quien le corresponde su administración. De allí de la relevancia de una modificación en la legislación civil y procesal teniendo en cuenta la revisión de la doctrina, legislación, jurisprudencia y experiencia comparada, que ofrezca una adecuada regulación de este proceso que tanto perjuicio causa a los titulares de los bienes inmuebles

Como objetivo específico 1: Analizar cómo la mala fe procesal del poseedor precario vulnera el principio de economía procesal.

3. Desde su punto de vista: ¿está de acuerdo usted, que falta una actuación efectiva por parte del juez de sancionar las acciones dilatorias que interpone la defensa técnica en favor del poseedor precario, que permite la impunidad de su accionar?

El proceso de desalojo, es el procedimiento como aquel que permite la restitución o devolución de un predio. Se denomina predio, como heredad o parcela de tierra, y ella no se realiza por las acciones dilatorias, que interpone el demandado, pero sobre todo como afirma en la premisa por la falta de una actuación diligente por parte de la judicatura al ejercer sanción de las acciones dilatorias.

4. ¿Cuál es su percepción sobre la falta de devolución del bien inmueble, que no solo tiene efectos a los privados porque no solo perjudica propietarios sino también a la sociedad y al Estado.

Si de acuerdo con la afirmación, el problema gira en torno a la malicia procesal, mala fe del demandando que asesorado por su abogado interpone una serie de acciones que hacen que un proceso que debe ser resuelto en

forma sumaria se dilate innecesariamente donde el único perjudicado es el propietario y por lo tanto se vulnera el derecho de propiedad.

5. ¿Cuál es su posición sobre la falta de devolución del bien inmueble, que no solo tiene efectos a los privados, porque no solo perjudica al propietario, sino también a la sociedad y al Estado?

De acuerdo con la interrogante, se vulneran derechos fundamentales como el derecho a la propiedad, que debe ser protegido por el Estado, que tiene que cumplir con los postulados del neoconstitucionalismo, esto es una real tutela de los derechos consagrados en la Constitución.

6. ¿Cuál es su posición sobre la falta de devolución del bien inmueble que vulnera derechos fundamentales como el derecho a la propiedad pero demuestra que el estado no cumple con garantizar la tutela de derechos?

Totalmente de acuerdo se vulnera derechos fundamentales, y se demuestra que el Estado no cumple con los postulados del garantismo jurídico, esto es un postulado de Luigi Ferrajoli, que sostiene que el Estado debe garantizar los derechos fundamentales a través de las instituciones y los servidores y funcionarios de la administración pública.

Respecto al **objetivo específico 2:** Evaluar de qué manera las acciones dilatorias para no restituir el predio vulneran el principio de celeridad procesal.

7. ¿Desde su experiencia la mala Fe procesal de poseedor precario impide significativamente que las diligencias de la administración de justicia sean rápida y eficaces?

Todos los que nos desenvolvemos en el quehacer judicial y sobre todo en el proceso de desalojo sabemos, los actos de mala fe procesal del poseedor precario, cómo se puede hacer para que la notificación sea desviada, llegue tarde, no llegue, o llegue a una dirección que no corresponda, o en todo caso la parte contraria, no aceptarla, cambiar de domicilio o simplemente devolverla porque allí no se encuentra la persona notificada.

8. Desde su experiencia: ¿Las acciones dilatorias para no restituir el predio, afecta significativamente un proceso, que se desarrolle dentro de los plazos establecidos?

Las Acciones dilatorias de la defensa del poseedor, incide en el impedimento del uso de la propiedad por el titular. Estas acciones dilatorias de la defensa del poseedor, son acciones maliciosas para retardar el proceso, falta sancionar tanto en el derecho material como en el derecho adjetivo la Defensa maliciosa del precario, que perjudica el proceso de desalojo. Ambos intereses son antagónicos, siendo que, el poseedor pretenderá extender indefinidamente en el tiempo su derecho de posesión sobre el predio, mientras que el titular pretenderá despojar al poseedor de su posesión valiéndose de las vías legales a que hubiera lugar.

Sobre le **Objetivo específico 3:** Determinar cómo las acciones injustificadas en el proceso de desalojo vulnera el debido proceso.

9. Desde su punto de vista ¿la falta de devolución del bien inmueble perjudica significativamente la rápida definición del proceso?

De acuerdo con la interrogante, resaltando que una rápida definición del proceso, es la celeridad obliga a las administraciones públicas a cumplir sus objetivos y fines de satisfacción de los intereses públicos, a través de los diversos mecanismos, de la forma más expedita, rápida y acertada posible para

evitar retardos indebidos. Lamentablemente se observa un retardo en las diferentes diligencias que se realiza en torno a los proceso de desalojo.

10. Qué opina. ¿Comparte la filmación que es común en todos los que están inmersos en el quehacer judicial que las acciones dilatorias que presenta el demandado en un proceso de desalojo tienen como objetivo dilatar el proceso perjudicar a propietario y mantenerse en la propiedad?

El proceso de desalojo nace con la finalidad de resolver los conflictos simples entre arrendador y arrendatario, en los que el debate jurídico y probatorio es mínimo, como ocurre en los casos de vencimiento de plazo y falta de pago. Por tanto, nótese la perfecta coherencia entre el antecedente (conflicto simple) y el consecuente (proceso rápido, con mínimo debate), lo que precisamente constituye la base justificativa la diferencia entre procesos plenarios y sumarios. En tal contexto, el desalojo está diseñado para durar entre tres y seis meses, pues no se necesita más para decidir sobre el vencimiento de un plazo o si se pagó la renta, o no, pero este proceso se dilata y se perjudica al propietario.

11.Cuál es su percepción sobre: ¿Se debe de concientizar, capacitar y actualizar a los operadores de la judicatura civil para evitar el ingreso de las acciones de mala fe del precario?

Es una de las recomendaciones pertinentes para dar una solución a esta grave problemática.



Dr. EVERTH GONZALES CORREA
ABOGADO
Reg. CAL. 44218

Correo: everthgonzales6@gmail.com
DNI N° 40195887- Tel. 997 371 239

Ex Fiscal Adjunto Provincial Provisional del Distrito Judicial de Lima, designado en el Pool de Fiscales de Lima.

Doctor en Derecho/Catedrático Universidad Sede Sapiens
Lima 4 de julio del 2024

Lima 7 de julio del 2023