

EL PROCESO DE DESALOJO Y SUS IMPLICANCIAS

Javier Angel Sotomayor Berrocal (*)

SOTOMAYOR BERROCAL, Javier Angel: EL PROCESO DE DESALOJO Y SUS IMPLICANCIAS. En: IPEF, Revista Jurídica del Instituto Peruano de Estudios Forenses, Año XV N° 79, Setiembre 2019, pps. del 43 al 60.

Print ISSN: 2308- 5401 / Line ISSN: 2617- 0566
La revista indexada en LATINDEX (folio 22495)
www.latindex.org.unam.mx

RESUMEN

Se desarrolla el tema controvertido del proceso de desalojo, el mismo que es desarrollado en el Perú bajo cuatro modalidades distintas: por el Código Procesal Civil que debido a la incidencia de la jurisprudencia de la Corte Suprema (Plenos Casatorios), se ha circunscrito casi exclusivamente a regular los desalojos de los ocupantes precarios. En ese sentido, vale mencionar que se ha normado la Ley N° 30201, Ley de Desalojo exprés con Clausula de allanamiento a futuro, tiene como meta lograr la desocupación del bien inmueble en tiempo breve, debido a cláusulas que habilitan una vía rápida, no exenta de obstáculos inesperados. También está el Proceso único de desalojo, procedimiento menos utilizado, diseñado como facilitador del Régimen de promoción de arrendamiento para vivienda. Finalmente, se encuentra el aun de resultado incierto, proceso de desalojo con intervención notarial, nace de la Ley N° 30933 trayendo como novedad la participación notarios en el procedimiento en la etapa de acreditación de los requisitos exigidos en la misma, situación que dará lugar a que se extienda acta no contenciosa (con nivel de título ejecutivo), para luego, remitir el expediente al Poder judicial para su ejecución (lanzamiento).

ABSTRACT

The controversial issue of the Eviction Process develops. The same that is developed in Peru under four different modalities: by the Civil Procedure Code that due to the incidence of the jurisprudence of the Supreme Court (Plenos Casatoria), has been limited almost exclusively to regulating the evictions of precarious occupants. Later, Law No. 30201 on Express Eviction with a future search clause has been regulated, its goal is to achieve the vacating of the real estate in a short time, due to clauses that enable a fast track, not without unexpected obstacles. There is also the Single Eviction Process, a less used procedure, designed as a facilitator of the Housing Rental Promotion Regime. Finally, there is still the uncertain result, Eviction process with notarial intervention, born from Law No. 30933 bringing as a novelty the participation of notaries in the procedure in the stage of accreditation of the requirements demanded in it, a situation that will lead to Non-contentious act is issued (with the level of executive title), and then the file is sent to the Judiciary for its execution (launch).

(*) Exmagistrado y Egresado del doctorado en derecho por la Universidad Nacional Federico Villarreal, así como Egresado en las Maestrías en Derecho Civil, Enseñanza en el Derecho, Derecho Constitucional y Derechos Fundamentales y Procesal Penal y Litigación Penal en diferentes universidades. Maestro en derecho por la Universidad Privada Norbert Wiener. Docente a nivel pre y postgrado en diferentes casas de estudio, con estudios de capacitación en el extranjero, entre otros.

PALABRAS CLAVE

Contrato de arrendamiento, cláusula de allanamiento futuro, inquilino, plazos procesales, proceso de desalojo, Registro de Deudores Judiciales Morosos, alquiler, procedimiento sumarísimo.

KEY WORDS

Lease, clause future search, tenant procedural deadlines eviction process, Judicial Delinquent Debtors Registry, rental, summary procedure.

Fecha de recepción de originales: 05 de Agosto de 2019.

Fecha de aceptación de originales: 26 de Agosto de 2019.

ÍNDICE:

Introducción

1. Antecedentes
2. Formas de protección de la propiedad y la posesión / 2.1. La posesión
3. Desalojo, concepto y definición
4. Doctrina jurídica del desalojo
5. Fundamento
6. Objeto
7. Naturaleza
8. Diferencias con la reivindicación
9. Contrato de arrendamiento / 9.1. Sujetos y capacidad / 9.2. Objeto de la prestación / 9.3. Renta convenida / 9.4. Obligaciones del arrendador / 9.5. Obligaciones del arrendatario / 9.6. Resolución del arrendamiento / 9.7. Duración del arrendamiento / 9.8. Fin de arrendamiento de duración determinada / 9.9. Continuación de arrendamiento de duración determinada / 9.10. Fin del arrendamiento de duración indeterminada / 9.11. Continuación del arrendamiento con herederos del arrendatario
10. Clases de desalojo / 10.1. Desalojo Extrajudicial / 10.2. Desalojo Judicial
11. Tipos de procesos actuales de desalojo
12. Proceso de desalojo (según CPC)
13. Pretensiones
14. Órgano jurisdiccional competente / 14.1. Por razón de materia / 14.2. Por razón de cuantía / a) Los Jueces de Paz Letrados / b) Los Jueces Civiles / 14.3. Por razón de territorio / 14.4. Por razón de turno / 14.5. Prórroga de competencia / 14.6. Arrendatario / 14.7. Subarrendatario / 14.8. Precario
15. Demanda / 15.1. Requisitos generales / 15.2. Requisitos específicos / 15.3. Calificación de la demanda y emplazamiento / 15.4. Audiencia única / 15.5. Ejecución de la sentencia / 15.6. Pago de mejoras
16. Cuarto Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la República

Conclusiones

Referencias

INTRODUCCIÓN

El Proceso de Desalojo ha asumido diversas identidades a través del tiempo. Por ello las frases: «juicio de desahucio», «juicio de aviso de despedida» y ahora «proceso de desalojo» nos son familiares, mediante esta idea esencialmente concebimos la acción que un propietario de un bien inmueble, trastocado en arrendador procura la desocupación del bien o el lanzamiento del demandado, o de los subarrendatarios, u otras personas ajenas a la relación de arrendamiento (llámense poseedores precarios), ocupantes del bien cuya restitución es exigible.

Es mediante este proceso judicial de desalojo, por el cual el actor persigue al demandado y le solicita que desocupe el inmueble litigioso y lo deje a su disposición.

En el Perú se han dado una serie de normativas a través de los años que han regulado este tema. Las que finalmente han quedado reducidas a la fecha, a los siguientes procesos:

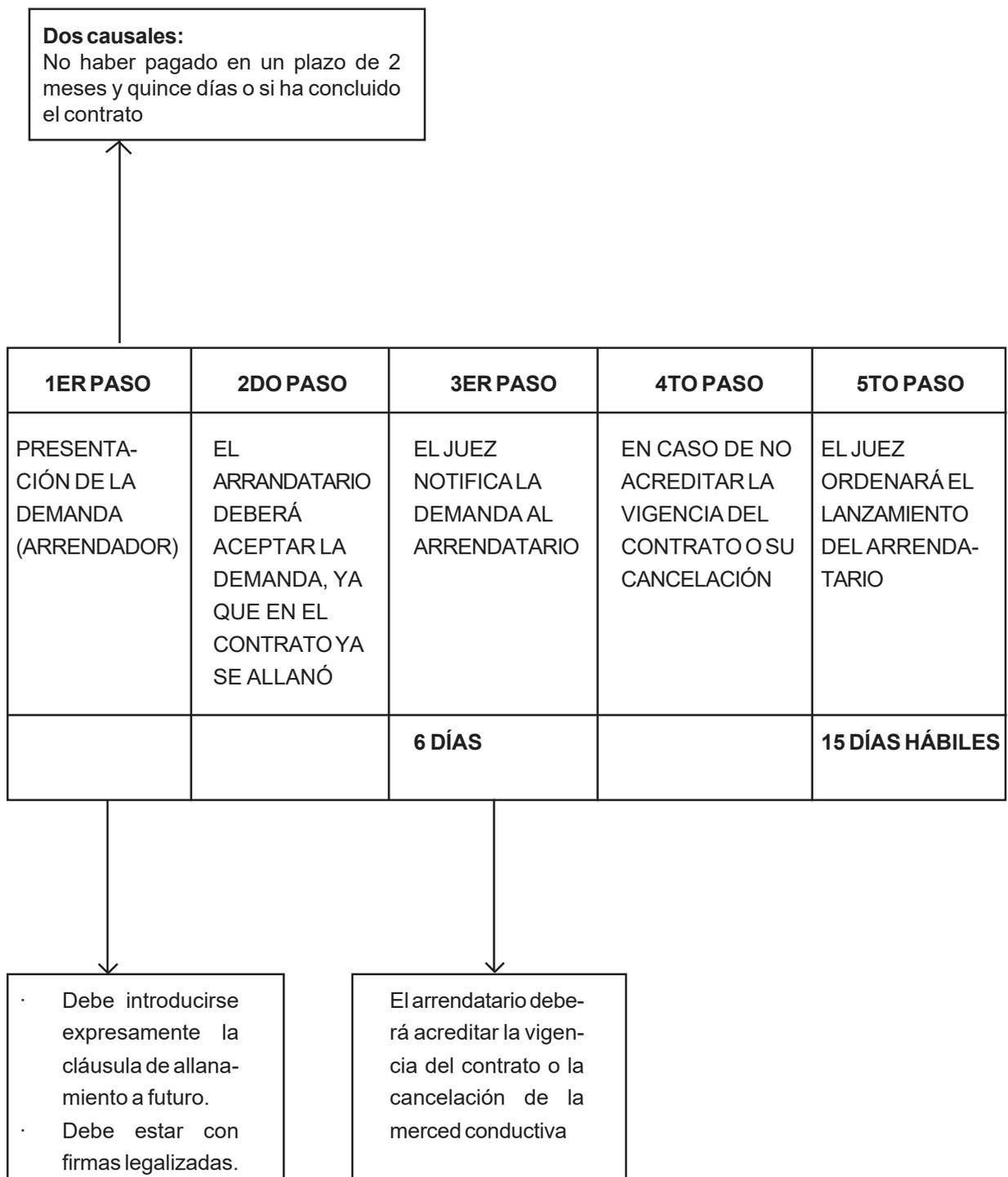
1. Proceso de desalojo. Regulado por el Código Procesal Civil (en adelante CPC) a partir de los artículos 585 y siguientes, los que en la actualidad y a través de la práctica judicial, debido a una serie de regulaciones y contraregulaciones, sumado a la incidencia de la jurisprudencia de la Corte Suprema (Plenos Casatorios), se ha circunscrito casi exclusivamente a regular los desalojos de los ocupantes precarios. A mayor precisión, se ilustra un cuadro comparativo entre un poseedor precario y un poseedor ilegítimo.

POSEEDOR PRECARIO	POSEEDOR ILEGÍTIMO
Ausencia de título, por dos motivos: nunca lo tuvo o este ya feneció	Tiene título, pero adolece de algún defecto de forma o fondo
Se ejerce con un título que posee nulidad manifiesta.	Puede ser de buena o mala fe.

2. Desalojo exprés. También denominado Clausula de allanamiento a futuro. Es el segundo procedimiento normado por la ley N° 30201 e ideado para facilitar los trámites y procesos obstructivos y dilatados contemplados en anteriores legislaciones, tiene como meta lograr la desocupación del bien inmueble en tiempo breve, debido a cláusulas que se adelantan al problema y señalan una vía rápida, no exenta de obstáculos inesperados. Este tipo de proceso es el más recurrido por los demandantes. Tiene como norma matriz el artículo 594 del CPC y busca que los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público (juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público), que

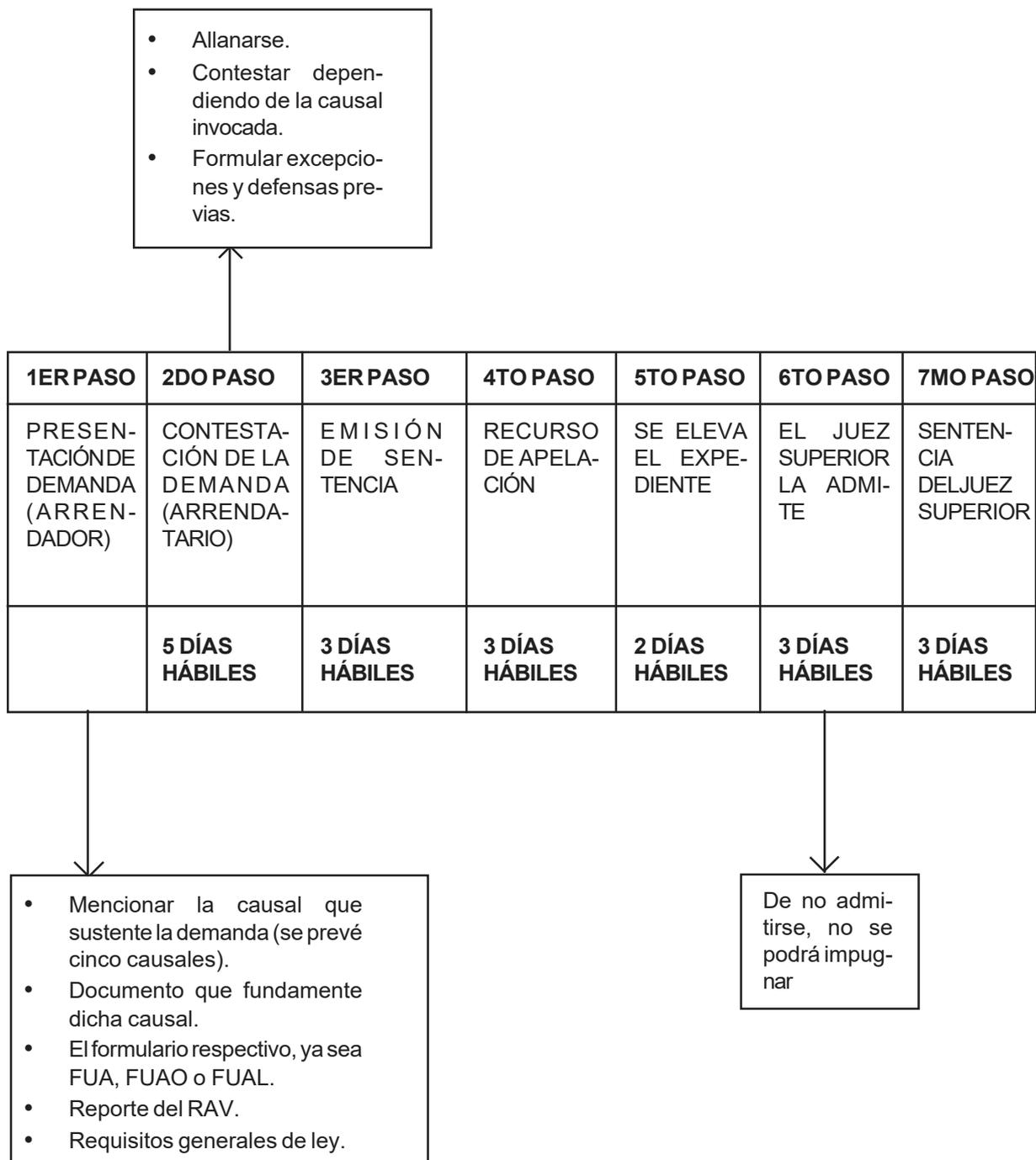
contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado.

Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles. A mayor ilustración, revisar el siguiente cuadro:



3. Proceso único de desalojo. Es el procedimiento menos utilizado a la fecha, debida a la poca aceptación por el público usuario (constructoras, inmobiliarias, bancos, financieras. Normado por el Decreto legislativo N° 1177 (del 2014), está diseñado como facilitador del Régimen de promoción de arrendamiento para vivienda. Cubriendo con

modalidad tradicional a los Contratos de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, así como también con las modalidades especiales que ofertan vivienda con opción de compra o arrendamiento financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda. Contando para ello con formularios especiales. A mayor precisión revisar el siguiente flujograma.



4. Proceso de desalojo con intervención notarial. Este procedimiento es de aun incierto resultado, ya que nace de Ley N° 30933 y que aún no cuenta con reglamento expedido. Habiendo sido modificada por Decreto de Urgencia N° 013-2020 (22/01/2020). Trayendo como novedad la participación notarios en el procedimiento en la etapa de acreditación de los requisitos exigidos en la misma, la que se resume en la celebración del contrato de arrendamiento bajo escritura pública o en un

formulario, la acreditación por el demandado de no estar incurso en alguna de las causales (vencimiento o incumplimiento). Situación que dará lugar a que el Notario extienda acta no contenciosa (con nivel de título ejecutivo), para luego, remitir el expediente, a pedido del interesado, al Poder judicial para su ejecución (lanzamiento). Juez emite resolución judicial y orden de descerraje con apoyo de la policía para brindar asistencia a la diligencia. A mayor ilustración, revisar el siguiente cuadro:

PERIODO NOTARIAL

1ER PASO	2DO PASO	3ER PASO
Solicitud de desalojo ante el Notario.	Se le notifica al arrendatario, quien tiene un plazo de 5 días hábiles para oponerse.	Se emite un título ejecutivo especial, denominado Acta Notarial No Contenciosa

PERIODO JUDICIAL

1ER PASO	2DO PASO	3ER PASO	4TO PASO
Se presenta la solicitud de lanzamiento presentada ante el Juez de Paz Letrado	El Juez de Paz verificará la solicitud y emitirá una resolución de lanzamiento, esto es en 3 días	Se Oficiará A La Policía Nacional Del Perú para el descerraje y posterior lanzamiento, esto es en dos días.	Se deberá pagar los gastos judiciales y notariales

Otra institución novedosa es el funcionamiento de un Registro de Deudores Judiciales Morosos, donde se inscriben los demandantes una vez culminado el proceso, lo que no extingue la obligación del deudor. Dicho registro constituye título suficiente para que el acreedor a que hace referencia el Artículo 692-A del Código Procesal Civil, en caso así lo considere, le atribuya los fines tributarios y contables pertinentes.

Respecto a la interpretación jurisprudencial de la ocupación precaria (precedente vinculante establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil) caracteriza al desalojo por ocupación precaria, relacionándolo con la disputa del derecho a la

posesión del bien inmueble, desvinculándolo definitivamente con el derecho de propiedad.

Considerándose al ocupante precario en dos situaciones según las circunstancias:

- a). Si ocupe un inmueble ajeno, sin pago de alquiler y sin título contractual para ello, o
- b). Si teniendo título no genere efecto de protección para dicha persona, respecto al reclamante, al extinguirse el mismo (título de propiedad u otro acto jurídico que acredite al demandado para ejercer la posesión del bien inmueble.

Esta cruda realidad, nos permite intuir un ambiente sumamente cargado, lleno de desconfianzas y desencuentros entre los diversos elementos del mercado inmobiliario, que evidentemente lleva a producir una detracción en el movimiento de la construcción de viviendas y locales comerciales, propios de una sociedad económica pujante y necesaria para el progreso de nuestra sociedad. Causando una artificial detracción en la inversión de capitales, especialmente en el área de servicios inmobiliarios, donde el alquiler de espacios es imprescindible para lograr un progreso constante, necesario en nuestras comunidades en desarrollo, caracterizadas por la falta de inyección de capitales.

Esta insuficiencia de viviendas es un problema de extensión universal. Siendo necesaria la modificación normativa propia de otras sociedades para que se produzca el cambio necesario y el equilibrio de la balanza de la oferta y la demanda.

Todo esto surge en medio de un conflicto de intereses, propio de las sociedades modernas, donde el flujo de bienes es constante y merece la protección suficiente que garantice una oferta

mínima que satisfaga las necesidades de la industria, el comercio y la población ciudadana.

Protección del interés del emplazado de no ser despojado de la posesión del bien inmueble, proporcionando un marco jurídico suficiente que logre la estabilidad necesaria en la inversión realizada.

Conocidos son los problemas establecidos en nuestro territorio respecto a la crisis surgida en la década de los setentas y ochentas, problemas surgidos respecto a los contratos de locación y conducción de inmuebles, contrato alquileres de viviendas y locales comerciales, los mismos que eran regulados por el Código de Procedimientos Civiles de 1912 y el Código Civil de 1936. Enrareciéndose el panorama legislativo al surgir una serie de normas que retrajeron la inversión. Se dieron leyes de excepción como la Ley No. 8765, el Decreto Ley N° 21938 y el Rgto. No. 052-77. También, la Ley de Promoción de la Inversión Privada, Decreto Legislativo N° 709 (desahucio). Luego el Código Procesal Civil regulo dicha institución con el nombre de desalojo (artículos 585° al 596°).

PROCESOS DE DESALOJO EN LA REGULACIÓN CIVIL VIGENTE

REGULACIÓN	FORMALIDAD PRESCRITA	DURACIÓN
Código Procesal Civil	No existe, salvo las generales contenidas en una demanda.	3 meses
Ley N° 30201	Cláusula de allanamiento a futuro y la legalización de la firma de las partes.	18 meses
Decreto legislativo N° 1177	Tener una cuenta de abono, llenar el formulario FUA y la inscripción en el RAV	4 meses
Ley de desalojo Notarial, Ley N° 30933	Cláusula de allanamiento a futuro, de sometimiento y cuenta de abono.	1 mes

1. Antecedentes

En la Roma antigua el desahucio nació como consecuencia del incumplimiento del contrato de *locatio conductio rerum* (arrendamiento), Nacido del consentimiento de las partes, era un contrato sinalagmático, constituido por la negativa a desocupar voluntariamente el bien recibido en alquiler. Siendo causales de extinción del contrato el vencimiento del plazo establecido por las partes, la pérdida del objeto arrendado, la resolución del mismo por las partes y la anulación.

En la Edad Media, se da el fenómeno de la aglomeración de áreas inmensas e pocas manos de la nobleza, siendo necesaria la explotación agrícola, forestal y de vivienda, se necesitaban manos firmes y fuertes que dieran movimiento a la producción, acción que solo podía realizarse mediante el trabajo campesino o comunal, se dan entonces en arrendamientos fincas rústicas y urbanas. Surge el «feudo», que vincula al propietario Señor feudal, con el dominio absoluto del suelo y de las manos que labran la tierra (siervos que trabajan los campos), relación necesaria para la producción agrícola.

Dicha relación fue mutando, debido a la naturaleza de la extensión de las tierras y a la rigidez de las labores y oficios, hacia el pago de una anualidad en dinero (censos, enfitéuticos) o de la prestación militar o personal. Situación que daría lugar a la aparición de los derechos reales, y «arrendamientos perpetuos».

Como reflejo de esta sociedad compleja surgen posibles infracciones y desvíos del sistema, lo que impulso la aparición de mecanismos de control social de las obligaciones nacidas de estos contratos, siendo comunes los maltratos o penas públicas.

Esta rigurosidad y extrema dureza de los castigos por los incumplimientos en el pago de las rentas se fue transformando por influencia de la difusión cultural del cristianismo. Produciéndose una variación en el sistema, suavizándose los castigos, desarrollándose el Derecho canónico, basado en principios de equidad.

El *Derecho canónico* creó todo un sistema de protección de los bienes de la iglesia católica, abundantes en ese entonces, difícil de administrar por su gran amplitud, creando algunas figuras con la denominación común de *precaria*. Se afectaron determinados bienes a favor de laicos con la

denominación de *precarie oblata*; mientras que otros fueron afectados a usos especiales de tipo eclesiástico, a manera de administración usufructuaria concedida con el nombre de *precarie* a título individual a favor de laicos o de ciertos clérigos.

Con la aparición de ideas y pensamientos, propios del «humanismo», difundidos posteriormente durante el «Renacimiento», sumados a grandes cambios sociales, que se reflejaron en grandes desarrollos comerciales, siendo las ciudades las que recibieron con mayor fuerza dichas transformaciones. Surgiendo de esos nuevos tiempos, infinidad de luchas religiosas y políticas. Este panorama describe perfectamente a la Edad Moderna europea. Todo ello ocasionaría escasez de viviendas, con los contratos de arrendamiento y los juicios de desahucio para recuperar el inmueble.

En el Perú, son antecedentes en materia de legislación en esta materia los códigos civiles de 1852 y de 1936, el derogado Código de Procedimientos Civiles de 1911, art. 970.

2. Formas de protección de la propiedad y la posesión

La defensa de la propiedad es un derecho fundamental propio de todas las sociedades, que ha merecido la atención de los entes normativos en todas las épocas, articulándose la protección legal de la propiedad y la posesión de diversas maneras, como son: el dominio, la acción reivindicatoria; las acciones posesorias; los interdictos; el uso.

El derecho de propiedad, es un derecho constitucional establecido en el numeral 70° de la Constitución del Estado y reafirmado en el artículo 923° del Código Civil:

Constitución Política del Perú (Artículo 70): «El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio...»

Mientras que el Código Civil establece en su artículo 923°.- *La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.*

2.1. La posesión

La posesión es regulada en nuestro ordenamiento civil por el artículo 896° del CC, estableciendo que la posesión «es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad».

Jorge Eugenio Castañeda, señala que la posesión es el poder o señorío de hecho que el hombre ejerce de una manera efectiva e independiente sobre las cosas, con el fin de utilizarlas económicamente. Dicho poder que jurídicamente se protege con la prescindencia de la cuestión de saber si corresponde o no a la existencia de un derecho; más adelante acota que se trata un poder de hecho, del ejercicio pleno o no de las facultades inherente a la propiedad, es decir el *usare*, el *fruere* y el *consumere* (Castañeda, J.E., 1973, pp. 93-94 y 95).

El problema se debe resolver en el sentido de que la posesión es en su origen un hecho, una relación fáctica, una relación de señorío sobre la cosa; pero que a ese hecho el ordenamiento jurídico vincula consecuencias jurídicas importantes (Díez-Picazo, L. y Gullón, A., 1998, p. 102).

3. Desalojo, concepto y definición

El término «desalojo» lo compone el prefijo «des» que denota negación y de «alojar» que trasmite la idea de aposentar; hospedar; juntas significa privar o expulsar a una persona de su alojamiento por causas justificadas.

Significa el derecho que tiene todo propietario o arrendador o aquella persona que considere tener un justo título sobre un bien, para que el arrendatario u ocupante del mismo devuelva su uso por haber concluido el contrato de arrendamiento, entre otras diversas causas legales que impidan su continuación.

Para Lino Palacio (1990, pp. 77, 78) el proceso de desalojo «(...) es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión».

4. Doctrina jurídica del desalojo

5. Fundamento

El fundamento del desalojo es la protección de la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vida jurídica, por distintos medios, entre ellos el proceso de desalojo.

En efecto, la ley protege la propiedad en sus diferentes modos de actuación en la vida jurídica mediante el uso de las pretensiones procesales siguientes: (1) la pérdida de la propiedad, con la acción reivindicatoria; (2) la posesión mayor de un año, con las acciones posesorias; (3) la posesión menor de un año o tenencia, con los interdictos y; (4) el uso y la recuperación del bien, mediante el desalojo. En la escala de los modos de protección de los bienes, el proceso de desalojo ocupa el último puesto, pero en la práctica del derecho es de aplicación frecuente que cualquiera de los otros mencionados.

6. Objeto

Con este proceso se busca la reintegración en el uso de un bien, a quien reclama su libre disposición, puede recaer sobre bienes muebles e inmuebles. En tal sentido, el proceso de desalojo tiene como finalidad se deje libre el uso del bien materia de litigio, sustrayéndolo, con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, a la acción de su poseedor o poseedores.

El proceso de desalojo tiene a su vez dos objetivos, éstos son:

A) Protección del uso y goce de los bienes.

- Con esta pretensión se asegura la libre disposición de ciertos bienes, cuando son conducidos sin título alguno, sin tener la aquiescencia de quienes tienen derecho a ella. Su objeto es, entonces, dejar libre el uso de los bienes materia de litigio, sustrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, a la acción de sus detentadores (Hernández Lozano, C., 1995).

B) Restitución del bien. - Para Caravantes

(1858), el objeto del proceso es «lanzar al arrendatario o inquilino del inmueble para que ésta quede a la libre disposición de su dueño. No se trata, pues, en él de la satisfacción del precio del arriendo o de los alquileres que se debían al propietario; y no porque se quiera privar de ellos el dueño, sino porque para conseguir su cobro están, ya el proceso

ejecutivo, según las diversas formas en que se haya celebrado el arrendamiento».

7. Naturaleza

Se trata de una pretensión principal, inmobiliaria, posesoria y personal, con efectos reales y de contenido real cuando se funda en situación de precario. Es una pretensión de condena porque se constriñe al demandado para que cumpla con una obligación de dar, además de hacer extensivo a los muebles.

8. Diferencias con la reivindicación

El desalojo y la reivindicación son pretensiones procesales que se asemejan, con diferencias puntuales. En el desalojo se pretende recuperar el uso y goce del bien, en tanto, que la reivindicación, la posesión y la propiedad del bien. En el primero, están habilitados para intentarla el propietario, el arrendador, el administrador u otro que considere detentar el derecho a la restitución de un predio, en la reivindicación, sólo lo puede hacer el propietario del bien o persona que lo represente legalmente. El desalojo es un proceso sumarísimo, en cambio, la reivindicación, un proceso lato o de conocimiento. A mayor precisión, se ilustrará un cuadro comparativo entre ambos:

REIVINDICACIÓN	DESALOJO
Únicamente ostenta el derecho de acción el propietario del bien materia de litigio, excluyendo a cualquier otra persona.	Ostenta el derecho de acción cualquier persona que considere detentar el derecho de restitución del predio
Se reclama la propiedad y la posesión de un bien	Se reclama el uso y goce de un bien
Proceso de conocimiento	Proceso sumarísimo

9. Contrato de arrendamiento

Viene del término latino *locatio conductio nerum* que equivale a la locación y conducción de cosas. También se le denomina contrato de alquileres y contrato de arrendamiento. Un contrato bilateral, típico, principal, con prestaciones recíprocas, oneroso, conmutativo, de trato sucesivo y sujeto a la libertad de la forma, en el cual las partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce de una cosa y, la otra, a pagar un precio determinado llamada merced conductiva. Es un contrato en virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a ceder temporalmente en favor de otra denominada arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida (artículos 1666° al 1712° del Código Civil).

9.1. Sujetos y capacidad

Los sujetos que intervienen en la relación obligatoria contractual son:

- (i) el arrendador o locador con facultades para dar en arrendamiento y
- (ii) el arrendatario, locatario o inquilino que toma posesión del bien arrendado, que lo usa disfruta en forma temporal a cambio de una merced conductiva o renta convenida.

a) Personas facultadas para arrendar: El que tenga facultad respecto de los bienes que administra (administradores), el propietario, el administrador judicial del bien, los menores capacitados, los padres que ejercen la patria potestad de sus hijos menores, los tutores (previa autorización con audiencia del consejo de familia) y los curadores de los bienes del incapaz (con autorización judicial).

Existiendo personas impedidas por ley, de tomar en arrendamiento determinados bienes en función a la relación que tienen con los mismos (artículo 1668° del C.C. «... no

pueden tomar en arrendamiento: (i) El administrador, los bienes que administra, (ii) Aquél que por ley está impedido».

9.2. Objeto de la prestación

Viene a ser la prestación que debe cumplir el arrendador a favor del arrendatario:

- a) **Arrendamiento de bienes.** - Todo tipo de bienes muebles e inmuebles, corporales e incorporeales e inclusive conjuntos patrimoniales que se encuentran en el comercio de los hombres y que no sean consumibles, con la obligación de parte del arrendatario de devolver el bien en el plazo convenido.
- b) **Arrendamiento de bien indiviso.** - El copropietario de un bien indiviso no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes; sin embargo, si lo hace, el arrendamiento es válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente (artículo 1669° del C.C.).
- c) **Prelación en caso de concurrencia de arrendamientos.** - En la circunstancia de que se arrienda un mismo bien a dos o más personas, prevalece el de buena fe cuyo título ha sido en primer lugar inscrito o, en defecto de inscripción, al que ha empezado a poseerlo. Si ninguno ha empezado a poseerlo, será preferido el arrendatario cuyo título sea de fecha anterior, salvo que el de alguno conste de documento de fecha cierta.
- d) **Arrendamiento de bien ajeno.** - Si el arrendatario sabía que el bien era ajeno, el contrato se rige por la promesa de la obligación o del hecho de un tercero (artículos 1470°, 1471° y 1472° de C.C.).
- e) **Prohibición de innovaciones y reparaciones del bien.** - El arrendador no puede realizar en el bien innovaciones que disminuyan el uso por parte del arrendatario.

9.3. Renta convenida

Es el alquiler, merced conductiva, canon conductivo o renta convenida. Consiste en una contraprestación dineraria que ejecuta el arrendatario a favor del arrendador por el uso temporal del bien. La renta puede convenirse en moneda nacional o

extranjera excepto si existe prohibición legal expresa.

- a) **Modificaciones a la renta.** - No se puede modificar unilateralmente la renta convenida durante el plazo pactado del arrendamiento.

9.4. Obligaciones del arrendador

Las obligaciones más importantes que tiene el arrendador son:

- a) **Obligación de entregar el bien** con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos. Si no se indica en el contrato el tiempo ni el lugar de la entrega, debe realizarse inmediatamente donde se celebró.
- b) **Obligaciones adicionales al arrendador** de mantener al arrendatario en el uso del bien durante el plazo del contrato y a conservarlo en buen estado para el fin del arrendamiento, también a realizar durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, salvo pacto distinto.

9.5. Obligaciones del arrendatario

El arrendatario está obligado a:

- a) Recibir el bien, cuidarlo diligentemente y usarlo para el destino que se le concedió en el contrato.
- b) Pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos, también los servicios públicos suministrados en beneficio del bien.
- d) Dar aviso inmediato al arrendador de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el bien.
- e) Permitir la inspección del bien por causa justificada, previo aviso de siete días.
- f) Efectuar las reparaciones que le correspondan conforme a la ley o al contrato.
- g) No hacer uso imprudente del bien o contrario al orden público o a las buenas costumbres.
- h) No introducir cambios ni modificaciones en el bien, sin asentimiento del arrendador.

- i) No subarrendar el bien, total o parcialmente, ni ceder el contrato, sin asentimiento escrito del arrendador.
- j) Devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario.
- k) Cumplir las demás obligaciones que establezca la ley o el contrato.

9.6. Resolución del arrendamiento

Mediante la resolución, se deja sin efecto un contrato por causal sobreviniente a su celebración. El contrato de arrendamiento puede resolverse:

- Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días.
- Si el arrendatario da al bien destino diferente de aquél para el que se le concedió o permite algún acto contrario al orden público o a las buenas costumbres.
- Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador.
- Si el arrendador o el arrendatario no cumplen cualquiera de sus obligaciones.

9.7. Duración del arrendamiento

El arrendamiento puede ser de duración determinada (no puede exceder de diez años, no pudiendo ser mayor de seis años el bien arrendado si pertenece a entidades públicas o a incapaces) o indeterminada.

Existe la presunción de arrendamiento de duración determinada a falta de acuerdo expreso. Si el arrendamiento tiene una finalidad específica, se entiende pactado por el tiempo necesario para llevarla a cabo.

El arrendamiento puede ser celebrado por períodos forzosos y períodos voluntarios, pudiendo ser éstos en favor de una o ambas partes.

9.8. Fin de arrendamiento de duración determinada

Concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas. (1669° C.C.).

9.9. Continuación de arrendamiento de duración determinada

Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.

9.10. Fin del arrendamiento de duración indeterminada

Se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante.

9.11. Continuación del arrendamiento con herederos del arrendatario

Si dos o más herederos del arrendatario usan el bien, y la mitad o el mayor número de ellos no manifiestan su voluntad de extinguirlo, continúa el contrato para éstos, sin ninguna responsabilidad de los otros.

10. Clases de desalojo

10.1. Desalojo Extrajudicial

Se da en los hechos en los siguientes casos:

- Cuando habiéndose terminado el plazo contractual del arrendamiento, el arrendatario la desocupa.
- Si quien lo posee sin ser el propietario evacúa el inmueble sin necesidad de esperar alguna notificación,
- Cuando el poseedor de bien lo desocupa a requerimiento notarial

- Si el ocupante precario, opta por dejar el mismo, sea a petición del propietario o de su representante legal o convencional.
- En cualquier otra situación si la desocupación resulta pacífica y sin necesidad de un proceso judicial.

10.2. Desalojo Judicial

Se produce cuando el lanzamiento se produce en virtud a una resolución judicial y a consecuencia de un proceso de desalojo u otra acción judicial que ordene la desocupación del inmueble.

Una vez culminada la pretensión judicial, consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación. Se entiende efectuado el lanzamiento, sólo cuando se hace entrega del bien al demandante en su integridad y totalmente desocupado.

11. Tipos de procesos actuales de desalojo

Se dan los siguientes procesos en la actualidad:

- Proceso de desalojo (según art 585 del CPC)
- Desalojo express con Clausula de allanamiento a futuro (Ley N° 30201; artículo 594 CPC)
- Proceso único de desalojo (DL N° 1177)
- Proceso de desalojo con intervención notarial (Ley N° 30933)

12. Proceso de desalojo (según CPC)

Se sustenta en la Ley 30201 (mayo 2014).

Cuando un arrendador postulaba su demanda por haberse vencido el contrato de arrendamiento, existían dos criterios jurisdiccionales:

- i) Remitida la carta del arrendatario por el arrendador, el contrato perdía su vigencia y por lo tanto el título había fenecido, entonces

lo que tocaba era demandar por precario. Correspondiendo ir por la vía del juez especializado, que contemplaba como instancia final el recurso de casación.

- ii) Por la segunda interpretación, al producirse el vencimiento del contrato, permaneciendo el arrendatario sin oposición del arrendador, se deduce que el contrato continúa vigente y sujeto a sus mismas estipulaciones, con excepción del plazo del arrendamiento. Bigio Chrem (1994, p. 152), señala al respecto, que «resulta lógico concluir que el arrendatario no se ha convertido en un ocupante precario, pues cuenta con un título válido, el de arrendatario, para continuar como poseedor del bien arrendado.

Siendo posible que el arrendatario permanezca en el uso del bien arrendado, se produce la continuación del arrendamiento de duración determinada (Abanto Torres, J.D., 2012, pp. 171).

13. Pretensiones

Reimundín (1957, pp. 155) asevera que «*el juicio de desalojo es el procedimiento sumarísimo por el cual el actor persigue que el demandado desocupe el inmueble litigioso y lo deje a su disposición*».

Para Falcón (1978, 563), el desalojo «... *importa la exclusión de cualquier ocupante de una propiedad cuya obligación de restituir sea exigible y no se limita a las locaciones, si bien en las mismas es donde mayor incidencia tiene...*»

Palacio (1994, pp. 78) complementa que «*del concepto enunciado se infiere, por lo pronto, que la pretensión de desalojo no sólo es admisible cuando medie una relación jurídica entre las partes en cuya virtud el demandado se halla obligado a restituir el bien a requerimiento del actor, sino también en el caso de que, sin existir vinculación contractual alguna, el demandado es un ocupante meramente circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión*»

Siendo para Hernández (1997, pp. 112) «*el objeto del proceso de desalojo el dejar libre el uso de los bienes materia del litigio, sustrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario*».

Para Palacio (1994, pp. 78) «... *La pretensión de desalojo sólo implica la invocación, por parte del actor, de un derecho personal a exigir la restitución del bien, de manera que excede el ámbito del proceso analizado toda controversia o decisión relativas al derecho de propiedad o de posesión que puedan arrogarse las partes...*»

Siendo el desalojo aquel proceso tiene por objeto una pretensión que busca recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión. Teniendo como fuente el contrato de arrendamiento.

- a. Esta modalidad de desalojo es usada por cualquier tipo de desalojo, con excepción de quienes han celebrado su contrato de arrendamiento con Clausula de allanamiento a futuro (Vencimiento de contrato por arrendamiento; por falta de pago)
- b. Prácticamente ha quedado como vía exclusiva del desalojo por bien con ocupación de precario.

El desalojo se tramita como proceso sumarísimo y en esta vía procedimental tienen lugar todas las controversias de intereses de urgente solución, exige una decisión casi inmediata del conflicto.

Procede por decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal.

Si esto no es así y no se opta por la acumulación, el demandante podrá hacer efectivo el cobro de los arriendos en el proceso ejecutivo de acuerdo a su naturaleza.

Cuando el demandante opte por la acumulación del pago de arriendos al desalojo, queda exceptuado el requisito previsto en el inciso 3) del artículo 85° de este Código, referidos a los requisitos para la acumulación objetiva. (Art. 585° C.P.C. Mod. Ley 29057 de 02.06.07)

14. Órgano jurisdiccional competente

14.1. Por razón de materia

Bajo este criterio los órganos jurisdiccionales se organizan bajo el principio de especialidad, por tanto, la competencia por razón de la materia se

determina por la naturaleza de la pretensión y por las disposiciones legales que la regulan (Ley Orgánica del Poder Judicial). Se tramitan como procesos sumarísimos los asuntos contenciosos como el desalojo, en virtud del artículo 546° inciso 4) del Código adjetivo.

14.2. Por razón de cuantía

Tratándose del proceso de desalojo la cuantía se organiza del modo siguiente:

- a) **Los Jueces de Paz Letrados.** - En el caso del inciso 4) del artículo 546°, cuando la renta mensual es mayor de 50 unidades de referencia procesal, o no exista cuantía, son competentes los jueces civiles.
- b) **Los Jueces Civiles.** - Cuando la cuantía sea hasta cinco unidades de referencia procesal, son competentes los jueces de paz letrados.

14.3. Por razón de territorio

Es competente el juez del domicilio del demandado o el juez del lugar donde se encuentra el bien, a elección del demandante (Art. 24° Inc. 1o del C.P.C.)

14.4. Por razón de turno

La competencia por turno se produce cuando en el mismo lugar hay varios jueces, en este caso, como no es posible que indistintamente conozcan de los procesos que recién se inician.

14.5. Prórroga de competencia

Las partes pueden convenir por escrito, someterse a la competencia territorial de un juez distinto al que corresponde, salvo que la ley la declare improrrogable. Se produce la prórroga tácita de la competencia para el demandante por el hecho de interponer la demanda y para el demandado por comparecer en el proceso sin hacer reserva o dejar transcurrir el plazo sin cuestionar la competencia.

14.6. Arrendatario

El aquél que por cualquier título ejerce el uso y disfrute del bien inmueble o mueble pagando una

renta determinada por el plazo convenido por las partes. Es el sujeto pasivo de la relación obligatoria contractual que debe cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 1681° y siguientes del Código Civil.

14.7. Subarrendatario

El subarriendo es el arrendamiento total o parcial del bien arrendado que celebra el arrendatario a favor de un tercero, a cambio de una renta, con asentimiento escrito del arrendador. Ambos están obligados solidariamente ante el arrendador por las obligaciones asumidas por el arrendatario.

14.8. Precario

Es el que usa el bien sin título ni vínculo contractual alguno con el propietario y, desde luego, sin pagar renta alguna. Es el que ocupa un bien sin título, ya sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha fenecido.

El art. 911 contiene dos supuestos:

- **Ausencia de título.** Se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno
- **Título fenecido.** El título fenece por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutorios, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación (Torres Vásquez, A)

Conforme a la teoría subjetiva, a la que se adhiere el Derecho francés, Planiol y Ripert sostienen que quien posee un bien como precario, por faltarle el *animus* (intención de poseer para sí), no ejerce la verdadera posesión, por lo que el Derecho no le concede acciones posesorias y no produce la usucapión. Esto debido a que en el Derecho francés «el concepto de precario está referido a un contrato celebrado con el propietario, en virtud del cual conduce el bien a título gratuito, sin *animus domini* y reconociendo el derecho de propiedad de quien le entregó el bien».

En la concepción de precario del Derecho romano, de la teoría de Savigny y del derecho francés, se ubica, como un caso excepcional, la figura conocida hasta ahora como *comodato*

precario regulada en el art. 1737 de nuestro Código civil vigente que establece que cuando no se ha determinado la duración del contrato de comodato, el comodatario está obligado a restituir el bien cuando el comodante lo solicite, es decir, el comodatario tiene una posesión inestable (precaria) puesto que el comodante puede pedir la devolución del bien en cualquier momento (la posesión del comodatario es revocable por la sola decisión del comodante).

Para el Derecho peruano, que sigue la teoría objetiva de la posesión, *precario* es el poseedor que conforme al art. 896 ejerce de *hecho* uno o más poderes inherentes a la propiedad, enumerados en el art. 923, de manera que al tiempo de interposición de la demanda no cuenta con título alguno o el que tenía ha fenecido (art. 911).

15. Demanda

15.1. Requisitos generales

La demanda de desalojo se presenta por escrito y contendrá los requisitos contemplados en los numerales 130°, 131°, 424° y 425° del Código adjetivo. Que comprende la designación del juez ante quien se interpone; el nombre, datos de identidad, dirección domiciliaria y domicilio procesal del demandante; el nombre y dirección domiciliaria del representante o apoderado del demandante.

El petitorio, que comprende la determinación clara y concreta de lo que se pide; los hechos en que se funde el petitorio, expuestos numeradamente en forma precisa, con orden y claridad; la fundamentación jurídica del petitorio; el monto del petitorio; la indicación de la vía procedimental que corresponde a la demanda; los medios probatorios; y la firma del demandante o de su representante o de su apoderado, y la del abogado.

15.2. Requisitos específicos

Para proponer una demanda de desalojo es necesario tener en cuenta los requisitos específicos siguientes:

- a) Existencia de un contrato de arrendamiento o sin él.
- b) Existencia de una causa nominada o innominada.

- c) Negativa del ocupante a desocupar el predio.
- d) Intervención de órgano jurisdiccional.

15.3. Calificación de la demanda y emplazamiento

El juez deberá de calificar la demanda, para declararla inadmisibles, improcedente o calificarla positivamente y admitirla a trámite.

Una vez admitida la demanda, el juez dispone se tenga por ofrecidos los medios probatorios, corriéndose traslado al demandado por el término de cinco días a fin de que comparezca al proceso.

Con la contestación de la demanda queda integrada la relación procesal y fijados los hechos sobre los que debe versar la prueba y recaer la sentencia. Es el acto procesal de igual importancia a la demanda.

Pudiendo el demandado absolver el traslado de la demanda en forma afirmativa, negativa, en expectativa o en rebeldía, en el modo que sigue:

- Las tachas u oposiciones sólo se acreditan con medios probatorios de actuación inmediata.
- Excepciones y defensas previas.

En los procesos sumarísimos al contestarse la demanda se debe cumplir con todos los requisitos generales. Pronunciarse sobre todos y cada uno de los hechos expuestos en la demanda que se contesta. Reconocer o negar categóricamente la autenticidad de los documentos que se le atribuyen. Exponer los hechos en que se funda su defensa en forma precisa, ordenada y clara. Ofrecer los medios probatorios.

El demandado no podrá reconvenir por expresa disposición del artículo 559° inciso 1) del Código Procesal Civil.

15.4. Audiencia única

En el proceso sumarísimo, todos ellos se hacen en un solo acto, en una sola oportunidad, llamada audiencia única, en aplicación del principio de concentración procesal y se realiza por la urgencia del interés tutelado. Se realiza después de

los diez días de contestada la demanda o de la resolución que da por absuelto el trámite en su rebeldía, solo se permiten medios probatorios de actuación inmediata.

Siendo la secuencia que debe seguir la audiencia única en el proceso sumarísimo es la siguiente: El juez toma juramento a los convocados. Luego continúa las excepciones y defensas previas. El juez propicia la conciliación. Se fijan los puntos controvertidos. Luego se admitirán los medios de prueba. Substanciación y resoluciones de cuestiones probatorias propuestas en la audiencia. Actuación de los medios de prueba sobre las cuestiones de fondo. Para argumentar los petitorios los abogados participaran en los informes orales.

Se expedirá sentencia. Las partes podrán apelar la sentencia y otras resoluciones.

15.5. Ejecución de la sentencia

Lino Palacio nos informa que «*la sentencia de desalojo se ejecuta a través del lanzamiento, que es el acto mediante el cual, con intervención del oficial de justicia y el eventual auxilio de la fuerza pública, se hace efectiva la desocupación del inmueble por parte del inquilino y demás ocupantes* (Palacio, L.E., 1994, pp. 78).

Al respecto, el lanzamiento se ordenará, a pedido de parte, luego de seis días de notificado el decreto que declara consentida la sentencia o la que ordena se cumpla lo ejecutoriado, según sea el caso. (Art. 592° del C.P.C.)

Consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutara contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación.

15.6. Pago de mejoras

El poseedor puede demandar el pago de mejoras siguiendo el trámite del proceso sumarísimo. Si antes es demandado por desalojo, deberá Interponer su demanda en un plazo que vencerá el día de la contestación. Este Proceso no es acumulable al de desalojo (595° C.P.C.). El plazo para promover el pago de mejoras vence el día de la contestación de la demanda.

16. Cuarto Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la República

Versa sobre la Resolución expedida por la Sala Especializada en lo Civil y afines de la Corte Superior de Ucayali;

Se establece por mayoría, como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

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

La resolución aclara que «la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer».

Establece dicha resolución que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio.

Consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:

- Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble.
- Considerándose título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, (vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien) puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato.
- La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo.

En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá de pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas.

CONCLUSIONES

- La interpretación jurisprudencial respecto a la ocupación precaria (mediante precedente vinculante establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil) establece que en el desalojo por ocupación precaria se disputa el derecho a posesión y no el derecho de propiedad.
- Se considera ocupante precario en dos supuestos: a). Cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o b). Cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.
- Carecer de título o el fenecimiento del mismo, implica el no tener documento título de propiedad y también de cualquier otro acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien.
- Teniendo legitimación para obrar activa el propietario, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio.
- Mientras que la legitimación para obrar pasiva, comprende a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.
- Cuando no se ha identificado el bien (características) y debe ejecutarse la sentencia, está debería declararse inejecutable porque dicha identificación corresponde al trámite y hacerlo posterior a ello afectaría el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva
- La existencia de recursos de apelación en la etapa de ejecución no imposibilita continuar con la ejecución
- Cuando al momento de efectuarse el lanzamiento se advierte la existencia de otras personas no intervinientes en el proceso, debería suspenderse el lanzamiento solo respecto de ellos y verificar la notificación de los terceros ocupantes

REFERENCIAS

- Abanto Torres, J.D. (2012). El desalojo por vencimiento del plazo. Del Cuarto Pleno Casatorio a la Ley N.º 30201: entre la muerte y la resurrección. En Actualidad Civil, Instituto Pacifico, Lima.
- Bigio Chrem, J. (1994). El contrato de arrendamiento. Exposición de Motivos Oficial, Gaceta Jurídica, Lima.
- Caravantes J. V. (1858). Tratado histórico, crítico filosófico de los procedimientos judiciales en materia civil. tomo III. Madrid.
- Castañeda, J. E. (1973). Los derechos reales, T. I, cuarta edición, Lima, P. L. Villanueva S. A.
- Díez-Picazo, L. y Gullón A. (1998). Sistema de derecho civil, volumen III. Derecho de las cosas y derecho inmobiliario registral, reimpresión de la 6ª ed., Madrid, Tecnos.
- Falcon, E. M.: *Derecho procesal civil, comercial y laboral*. Cooperadora de Derecho y Ciencias Sociales, Buenos Aires.
- Hernández Lozano, C. A (1997). Procesos Sumarísimos. Ediciones jurídicas. Lima .Perú.
- Hernandez Lozano, C. (1995). Código Procesal Civil III PARTE, Comentado, Ediciones Juristas, Lima – Perú.
- Palacio, L.E. (1994). Derecho procesal civil. Tomo VII, cuarta reimpresión, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, Tomo VII.
- Reimundin, R. (1957): *Derecho procesal civil*. Tomo II, Editorial Viracocha, Buenos Aires, 1957, Tomo II.
- Torres Vásquez, A: Posesión precaria, disponible en: http://www.ettorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html http://www.ettorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html