



FACULTAD DE DERECHO

**EL EX ARRENDATARIO CON CONTRATO VENCIDO Y
EL DESALOJO POR POSESIÓN PRECARIA.
ANÁLISIS Y PROPUESTA PARA ESTABLECER LA
COMPETENCIA DE LOS JUECES DE PAZ LETRADO**

**PRESENTADA POR
EDWAR PAUL GÁLVEZ DELGADO**

ASESOR

ERIK FRANCESC OBIOL ANAYA

TESIS

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

CHICLAYO – PERÚ

2020



CC BY-NC-SA

Reconocimiento – No comercial – Compartir igual

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, siempre y cuando se reconozca la autoría y las nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTIN DE PORRES
FACULTAD DE DERECHO

EL EX ARRENDATARIO CON CONTRATO VENCIDO Y EL DESALOJO POR
POSESIÓN PRECARIA. ANALISIS Y PROPUESTA PARA ESTABLECER LA
COMPETENCIA DE LOS JUECES DE PAZ LETRADO

**TESIS PARA OPTAR EL
TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**PRESENTADO POR:
EDWAR PAUL GÁLVEZ DELGADO**

**ASESOR:
MS. ERIK OBIOL ANAYA**

PIMENTEL, PERÚ

2020

DEDICATORIA:

A mi madre,

quien ya no se encuentra físicamente conmigo.

AGRADECIMIENTO:

A mi padre y hermano, por el apoyo incondicional

en mi carrera universitaria.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	3
CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO	8
1.1 Antecedentes de la investigación	8
1.2 Bases teóricas.....	9
1.2.1 Arrendamiento y posesión precaria.....	9
1.2.1.1 Concepto y características del arrendamiento	9
1.2.1.2 El arrendamiento y fin del título posesorio	11
1.2.1.3 El poseedor precario por título fenecido.....	13
1.2.1.4 La transformación del ex arrendatario en poseedor precario, a partir del IV Pleno Casatorio	15
1.2.2 Posesión en general.....	18
1.2.2.1 Concepción de la posesión en el derecho romano	18
1.2.2.2 La histórica discusión entre Ihering y Savigny respecto de la naturaleza jurídica de la posesión	19
1.2.2.3 Definición y características de la posesión en el Perú	20
1.2.2.4 Mecanismos de protección de la posesión	21
1.2.2.4.1 Defensa extrajudicial de la posesión.....	23
1.2.2.4.2 Defensa judicial de la posesión	24
1.2.3 Proceso de desalojo en el Perú.....	25
1.2.3.1 Concepto de desalojo	25
1.2.3.2 Sujetos procesales en el desalojo.....	26
1.2.3.3 Finalidad del desalojo	26

1.2.3.4 Tipos de desalojo en el Perú.....	27
1.2.3.4.1 Proceso sumarísimo de desalojo del CPC:.....	27
1.2.3.4.2 Desalojo Express – Cláusula de allanamiento anticipado (Ley N° 30201)	29
1.2.3.4.3 Proceso Único de Ejecución de desalojo (D.L N° 1177)	30
1.2.3.4.4 Proceso de desalojo con intervención notarial (Ley N° 30933).....	32
1.2.3.5 Pretensión de la demanda de desalojo en los casos del ex arrendatario con contrato vencido.....	33
1.2.4 Competencia Judicial	35
1.2.4.1 Definición de la competencia	35
1.2.4.2 Criterios legales de aplicación.....	36
1.2.4.2.1 Competencia por territorio.	36
1.2.4.2.2 Competencia por materia.....	37
1.2.4.2.3 Competencia por cuantía.....	37
1.2.4.2.4 Competencia por grado	38
1.2.4.2.5 Competencia por turno	38
1.2.5 Pleno Jurisdiccional Civil 2017	38
1.2.5.1 Artículo 547 del CPC.....	39
1.2.5.2 Enfoque del Pleno Jurisdiccional Civil 2017.....	43
1.2.5.3 Renta histórica como referencia para determinar la competencia	45
1.2.5.4 Efectos del pleno jurisdiccional 2017	46
1.2.5.4.1 La causal de desalojo por vencimiento de contrato en peligro de extinción.....	46
1.2.5.4.2 Vulneración al principio de economía y celeridad procesal.	49

CAPÍTULO II: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....	52
2.1 Diseño metodológico.....	52
2.2 Procedimiento de muestreo.....	53
2.3 Aspectos éticos	53
CAPÍTULO III: RESULTADOS	54
CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN	85
□ Respecto de la primera pregunta planteada:.....	85
□ Respecto de la segunda pregunta planteada:	86
□ Respecto de la tercera pregunta planteada:.....	87
□ Respecto de la cuarta pregunta planteada:	88
□ Respecto de la quinta pregunta planteada:	89
CONCLUSIONES.....	90
RECOMENDACIONES.....	91
FUENTES DE INFORMACIÓN	92

RESUMEN

El autor realiza un análisis respecto de la decisión adoptada por el último Pleno Jurisdiccional Civil 2017, llevada a cabo en la ciudad de Chiclayo, sobre la delimitación de la competencia de los Jueces Especializados Civiles en los casos del arrendamiento con contrato vencido, y estudia las principales instituciones jurídicas involucradas en el tema. Para ello, se agencia de información pertinente respecto de las implicancias jurídicas y sociales que se han generado como consecuencia de tal pronunciamiento y sostiene que ahora los procesos de desalojo resultarán más largos y costosos. En ese sentido, afirma, que se ha efectuado una interpretación errónea del artículo 547 del Código Procesal Civil y considera que es importante establecer una pronta reforma jurisdiccional y normativa, con el fin de evitar los costos sociales derivados de la mencionada decisión.

PALABRAS CLAVE: Arrendamiento / Poseedor precario / Pleno Jurisdiccional Civil / Pleno Casatorio / Desalojo / Competencia Judicial / Cuantía / Juez de Paz Letrado.

ABSTRAC

The author makes an analysis regarding the decision adopted by the last Civil Jurisdictional Plenary session on the delimitation of the jurisdiction of the Specialized Civil Judges in the cases of the lease with expired contract, and studies the main legal institutions involved in the subject. To this end, it is a relevant information agency regarding the legal and social implications that have been generated as a result of such pronouncement and maintains that now the eviction processes will be longer and more expensive. In this sense, he affirms that an erroneous interpretation of article 547 of the Civil Procedure Code has been carried out and considers that it is important to establish an early jurisdictional and normative reform, in order to avoid the social costs derived from the aforementioned decision.

Key Words: Lease / Precarious holder / Civil Jurisdictional Plenary / Cassation Plenary / Eviction / Judicial Jurisdiction / Amount / Paz Letrado Judge.

INTRODUCCIÓN

En nuestro medio, uno de los contratos más utilizados es el arrendamiento, cuyo tratamiento legal y jurisprudencial han generado innumerables controversias. Una de estas se refiere a la posibilidad de considerar al arrendatario con contrato vencido como un poseedor precario y desde qué momento específicamente se podría imponer tal categoría, conforme a la normativa vigente en el Perú.

Así mismo, se ha analizado con frecuencia la situación en la que un arrendatario se rehúsa a devolver el inmueble materia del contrato inicial. ¿Qué hacer en esos casos? ¿Ante quién demandar? Hasta hace poco, tales interrogantes parecían sencillas de responder, sin embargo, con los nuevos pronunciamientos de nuestra Corte Suprema y de los Jueces Superiores de todo el país, actualmente producen confusión y cierta inseguridad en la comunidad jurídica.

Es de conocimiento general, en el campo del Derecho Civil, que el IV Pleno Casatorio marcó un hito en nuestro ordenamiento jurídico sobre cómo debe interpretarse la precariedad, pues, entre otros supuestos, la Corte Suprema determinó de manera definitiva, que un arrendatario sí puede llegar a convertirse en un poseedor precario. Sin embargo, paralelamente a la unificación de dicho criterio, se generaron nuevos inconvenientes.

En efecto, hace pocos años (2017) los magistrados de las Cortes Superiores de las distintas jurisdicciones nacionales convinieron en establecer, a través de un Pleno Jurisdiccional Civil llevado a cabo en nuestra ciudad de Chiclayo, que todos los procesos que versen sobre arrendatarios con contrato vencido convertidos en precarios, tendrán que ser sometidos, indefectiblemente, a la competencia exclusiva de los Jueces Especializados Civiles.

Desde nuestro punto de vista dicha decisión resultó inconveniente, ya que genera una serie de problemas de carácter económico y social, convirtiendo a un proceso judicial que debería ser célere y rápido (desalojo), en un proceso dilatado, complejo, e innecesariamente revisado por instancias superiores.

En ese sentido, el presente trabajo se propone ofrecer una alternativa de solución jurídicamente más idónea, que tenga en cuenta la lógica jurídica y sobretodo la realidad social de nuestro país. Para ello debemos de adentrarnos en el estudio de las principales instituciones jurídicas involucradas y realizar un análisis íntegro del contenido, alcances y fines de las mismas.

Básicamente, consideramos que se ha realizado una interpretación errónea y escueta de la norma procesal asociada a la materialización de las pretensiones de desalojo.

Esto, ocasiona que se estén dilatando innecesariamente los procesos de desalojo en caso de arrendamiento con contrato vencido, llegando a durar hasta 4 o 5 años mientras se agotan todas las instancias judiciales, terminando en un proceso de Casación ante la Corte Suprema. Todo ello, podría evitarse si se considerara a los Jueces de Paz letrado competentes para conocer y resolver dichos casos.

Cabe indicar aquí que el objetivo general de esta investigación es: “Demostrar la necesidad de que los jueces de Paz letrado tengan competencia en procesos de desalojo por posesión precaria en los casos del ex arrendatario con contrato vencido”

Y así mismo los objetivos específicos son:

- a) Examinar las principales instituciones jurídicas vinculadas al tema de investigación.
- b) Analizar el artículo 547 del CPC y desarrollar su correcta interpretación y aplicación.
- c) Demostrar que resulta favorable considerar a la cuantía como elemento indispensable para determinar la competencia de los jueces en los casos del ex arrendatario con contrato vencido.

Conforme al objetivo general, se llegará a demostrar la imperiosa necesidad de que el criterio adoptado por el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 se modifique y adquiera una respuesta más efectiva y útil para los justiciables.

Consideramos que cualquier institución jurídica, sea de carácter procesal o sustantivo, debe cumplir siempre una función social, de lo contrario, serán formulaciones teóricas vacías que no favorecen en absoluto a nadie.

Por ello la esta tesis se justifica desde el punto de vista económico y social. En primer lugar, porque al establecerse la competencia de los Jueces de Paz letrado en estos casos, se reducirían los costos económicos considerablemente, ya que los procesos concluirían de forma definitiva ante un Juez Especializado y, por lo tanto, las partes evitarían asumir gastos

innecesarios de tiempo y dinero; a diferencia de lo que ocurre actualmente, donde los procesos llegan hasta la Corte Suprema.

Así mismo, tiene una gran importancia social, pues si se logra uniformizar dicho criterio, existirá una mayor seguridad jurídica y confianza de la población en relación al resultado del proceso.

Es importante destacar entonces, que el enfoque del presente trabajo de investigación es netamente cualitativo, debido a que la técnica de recolección de datos utilizada es el acopio de información directa de los administradores y operadores de justicia de la Región Lambayeque.

Por otro lado, consideramos que las decisiones de los jueces no solamente deben estar ajustadas a estándares legales, sino también, a la propia realidad y el contexto social, en virtud de los principios que rigen actualmente en el Estado Constitucional de Derecho, de modo que los aportes de la presente tesis servirán para obtener una mayor profundidad en cuanto al estudio e interpretación de una norma jurídica en función a su utilidad social.

Así mismo, se genera un beneficio a nivel doctrinario, en virtud de los aportes teóricos que se hagan respecto del tema, y también un efecto en todos aquellos que ejerzan la defensa judicial; de este modo se va a generar un debate gradual en toda la comunidad jurídica, que conlleve finalmente a una reforma a nivel normativo, a fin de devolver la competencia en este tipo de casos a los Jueces de Paz Letrado.

Por estas razones, las indagaciones y resultados que se desprendan de este estudio tendrán como primeros beneficiados a los justiciables ya que sus procesos tendrán un tiempo prudencial de resolución, en segundo lugar, los

estudiantes de Derecho y los jueces en cuyas manos se encuentra finalmente la justicia. Esperamos que el objetivo y la propuesta de la presente investigación se llegue a concretar en una norma o precedente jurisdiccional.

CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO

1.1 Antecedentes de la investigación

Como antecedentes de la presente investigación se buscaron tesis vinculadas al arrendamiento con contrato vencido y la posesión precaria, obteniendo resultados poco satisfactorios; por otro lado, no se obtuvieron resultados favorables respecto del análisis de la competencia de jueces de paz letrado. Eso demuestra que el tema aún no se ha analizado con detenimiento hasta la fecha, lo cual pretendemos hacer en el presente trabajo. A continuación, se resume las principales conclusiones de las investigaciones encontradas:

- A) La tesista María Isabel Alejandra Amaya Chirinos (2016), con la tesis titulada “El cuarto pleno Casatorio y el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria”.

Las conclusiones a las que llega la mencionada tesista guardan relación y se condicen con el marco teórico de nuestra investigación, fortaleciendo nuestra postura. No obstante, en el presente trabajo profundizaremos en la necesidad de plantear una reforma que reconozca y otorgue competencia a los JPL en este tipo de procesos.

B) El tesista Luis Enrique Castillo Castro con la tesis titulada “El vencimiento de contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario.

En cuanto a esta tesis, valoramos los argumentos, pero no los compartimos, ya que nosotros sostenemos otro concepto de precariedad, lo cual explicaremos en el presente trabajo. Sin embargo, nos servirá para contrastar nuestra postura y a reafirmar la propuesta que presentamos.

1.2 Bases teóricas

1.2.1 Arrendamiento y posesión precaria

1.2.1.1 Concepto y características del arrendamiento

El arrendamiento podría definirse como aquel contrato típico y sinalagmático a través del cual una persona denominada arrendador cede a otra persona denominada arrendatario el uso temporal de un bien, a cambio de una remuneración o contraprestación pactada previamente. Nuestro Código Civil lo define en su artículo 1666.

En cuanto a su importancia práctica el contrato de arrendamiento ocupa un lugar privilegiado, ya que, después del contrato de compraventa, es el más utilizado en nuestro medio. Y, por ende, los conflictos derivados de las relaciones contractuales de dicho contrato son muy frecuentes.

En cuanto a las obligaciones de las partes, cabe destacar que el arrendador tiene como obligación principal la entrega del bien, el cual puede ser mueble

o inmueble y deberá ser no consumible y no fungible, por la propia naturaleza del arrendamiento.

Así mismo, la obligación más representativa del arrendatario consiste en el pago de una renta, la cual no necesariamente debe ser en dinero, sino que puede tratarse de bienes de otra naturaleza, por ello en el presente trabajo consideramos hablar propiamente de una contraprestación. Además, el arrendatario deberá recibir el bien y cuidarlo diligentemente destinando el uso que se le dio en el contrato. (Castillo, Mario. 2010)

En relación a sus principales características es preciso destacar las siguientes:

- a) Es un contrato típico social y legal
- b) Es un contrato simple, pues da lugar a una relación jurídica y no requiere de ninguna formalidad.
- c) Es un contrato bilateral y sinalagmático, es decir, de prestaciones recíprocas.
- d) Es un contrato principal.
- e) Es un contrato consensual
- f) Es un contrato de duración, el cual puede ser determinado o indeterminado.
- g) Es un contrato de negociación previa.
- h) Es un contrato de goce, pues se está destinado a que el arrendatario disfrute del bien sin poder disponer del mismo.
- i) Es un contrato de restitución.

1.2.1.2 El arrendamiento y fin del título posesorio

En el Perú existen básicamente dos clases de arrendamiento, uno a plazo determinado y otro a plazo indeterminado. En ambos casos el arrendatario cuenta con un título posesorio, el cual puede definirse como aquella circunstancia, acto o negocio jurídico que justifica la posesión de un bien, de modo que exige la existencia de una causa legítima que sustente la permanencia de una persona en el mismo.

El título posesorio por antonomasia en un arrendamiento es precisamente el contrato, celebrado voluntariamente por las partes, ya que constituye el vínculo que les confiere derechos y obligaciones recíprocas. Pero ¿cuándo se da por concluido dicho título posesorio?

En un arrendamiento a plazo determinado el título posesorio será siempre el contrato, y conforme al artículo 1699º del Código Civil el contrato culmina una vez vencido el plazo establecido previamente por las partes. Todo parece indicar entonces que, llegada la fecha de vencimiento del contrato, el título posesorio se extingue. Sin embargo, ¿qué ocurre si vencido el plazo el arrendatario continúa en el bien y el arrendador no ofrece ninguna resistencia a ello? El legislador, teniendo en cuenta esta realidad y las altas connotaciones sociales del arrendamiento, ha previsto en la propia norma una excepción a la condición jurídica de los arrendatarios. (Lama More, 2016)

Así, el artículo 1700 del Código Civil, establece que, aun cuando el plazo del contrato inicial pactado por las partes haya vencido, el arrendatario sigue teniendo título posesorio.

En ese sentido, si hacemos una interpretación correcta de la ley, podemos afirmar que en un arrendamiento el vencimiento del plazo del contrato no determina la extinción del *título posesorio*, pues el arrendatario, si permanece en el bien sin ningún tipo de problema u objeción por parte del arrendador, seguirá ostentando la condición de arrendatario. Éste seguirá facultado para ejercer el uso del bien bajo las mismas condiciones que en el contrato inicial, salvo en cuanto al plazo.

Ahora bien, aunque el título posesorio no se extingue, sí sufre una ligera modificación formal. En efecto, el título posesorio ahora ya no es conferido por el contrato en sí mismo, sino por la propia ley. Es decir, es la propia norma la que otorga la facultad de poseer el bien al arrendatario, permitiendo que éste siga habilitado para poseer dicho bien.

En este punto cabe preguntarnos entonces ¿cuándo se extingue el título posesorio de un arrendamiento a plazo indeterminado?

En nuestra legislación, el artículo 1703 del Código Civil ha establecido lo siguiente: “Se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante” y se añade en el artículo 1704, que vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tienen derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida.

El arrendamiento a plazo indeterminado, según la propia norma, tiene su fin o conclusión cuando cualquiera de las partes manifiesta su voluntad expresa de querer concluir el contrato ya sea judicial o extrajudicialmente.

Es decir, que tanto el arrendador como el arrendatario tienen la facultad de poner fin al plazo indeterminado del contrato. Así lo corrobora la más autorizada doctrina: “El plazo indeterminado podrá concluir cuando cualquiera de las partes lo considere conveniente, para lo cual deberá manifestar esa voluntad a la parte contraria” (Castillo Freyre, Mario 2010, p. 450).

Esto significa que, en el caso del arrendatario, el título posesorio que facultaba el uso del bien se extinguirá una vez se genere y se extienda el aviso de devolución correspondiente por parte del arrendador o propietario. La norma no exige formalidad alguna, aunque siempre se recomienda que se haga a través de un medio que deje constancia de la voluntad expresada, por ejemplo, una carta notarial.

1.2.1.3 El poseedor precario por título fenecido

De acuerdo a la normativa vigente en nuestro país, el poseedor precario es aquel que no cuenta con título o el que tenía feneció. Así lo especifica el artículo 911º del Código Civil.

En ese sentido, la precariedad se identifica por la ausencia o presencia de un título posesorio; es decir, para llegar a saber si alguien ostenta la

condición de precario, será necesario determinar primero si cuenta o no con título posesorio.

Dicho razonamiento, fue sintetizado y uniformizado por la Corte Suprema en el IV Pleno Casatorio, del siguiente modo:

Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva del 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. (Regla vinculante N° 2)

No se puede hablar, por tanto, de un poseedor legítimo si éste carece de dicha circunstancia, acto o negocio jurídico que justifica la posesión.

Por ello, el legislador ha establecido como norma dos escenarios: i) ausencia de título; ii) título fenecido. En el primer caso, se puede decir que nunca hubo ni existió título alguno, la posesión siempre fue ilegítima. En el segundo supuesto, sin embargo, en un inicio sí fue legítima, pues se contaba con un título posesorio que justificaba la posesión, pero éste por alguna razón feneció y, en consecuencia, al haberse extinguido el título posesorio, la posesión se convirtió en ilegítima.

En ese contexto, es preciso valorar ahora en qué medida se relaciona dicha figura jurídica del poseedor precario con la que venimos tratando, el arrendamiento, toda vez que este es el punto central de nuestro trabajo de investigación, ya que el IV Pleno Casatorio estableció como una de sus reglas la transformación formal (legal) del ex arrendatario en poseedor precario, conforme se verá a continuación.

1.2.1.4 La transformación del ex arrendatario en poseedor precario, a partir del IV Pleno Casatorio

Dentro de las 7 reglas vinculantes establecidas por el IV Pleno Casatorio Civil, la quinta de ellas enumera una lista de situaciones de precariedad. Específicamente nos referiremos a la situación 5.2, la cual versa sobre el arrendatario con contrato vencido.

La Corte Suprema concluyó que, en un contrato de arrendamiento, cuando el plazo estipulado por las partes ha vencido, el propietario o arrendador puede “convertir” al arrendatario en un poseedor precario, siempre y cuando el primero manifieste su voluntad indubitable de concluir la relación contractual.

Conforme a lo expuesto hasta aquí, podríamos establecer entonces a modo de primera conclusión que el arrendatario con contrato vencido no devendría en “poseedor precario”, toda vez que, tal como fue explicado, el mero vencimiento de contrato no determina la extinción del título posesorio en un arrendamiento, sino que simplemente éste se convierte en indeterminado.

No obstante, cierto sector de la doctrina sostiene lo contrario. Tal es el caso de Eugenio María Ramírez Cruz quien afirma que incluso cuando el arrendatario siga pagando renta, si su contrato ha vencido, éste se constituye en poseedor precario. Así lo manifiesta de manera enfática: “¡El arrendatario con contrato vencido, aunque siga pagando es precario!” (Ramírez C, 2016, p, 477).

Estamos en total desacuerdo con dicho razonamiento. Imaginemos que usted, amable lector, es arrendatario de una casa y su contrato vencía el 30 de marzo del 2019, sin embargo, usted ha seguido cumpliendo con el pago de la renta durante los siguientes meses y el arrendador no le ha solicitado en ningún momento la restitución del bien. ¿Podría afirmarse sin más que usted es un poseedor precario? Sabemos que, en nuestro ordenamiento jurídico, el poseedor precario es aquel que no cuenta con título para poseer o el que tenía ya feneció.

En esa lógica la respuesta salta a la vista. Usted no podrá ser catalogado como un poseedor precario, ya que el contrato solamente se ha convertido en indeterminado y por lo tanto usted sigue siendo arrendatario, es decir, cuenta con un título que justifica su posesión.

En ese mismo sentido, Abanto Torres (2016) sostiene 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. (p. 4)

Dicho esto, pasemos ahora a analizar la condición establecida por la Corte Suprema, respecto de la solicitud de devolución del bien: ¿es correcto afirmar que el arrendatario a plazo indeterminado se convirtió en poseedor precario una vez le fue cursada la carta notarial que solicita la devolución del inmueble?

La anterior es una pregunta fundamental, pues en torno a ella giraron los intensos debates suscitados antes de la emisión del IV Pleno Casatorio. Un sector de la doctrina, por ejemplo, el profesor Gunter G. Barrón,

respondiendo a una concepción romanista de precario, consideraba que en ningún caso el arrendatario quedaba convertido en poseedor precario, aun con la solicitud de restitución del bien. Y otro sector, que efectivamente el arrendatario perdía tal calidad y pasaba a ser un poseedor precario siempre y cuando el propietario pidiera la restitución del bien.

Uno de los defensores principales de la última postura es Lama More (2016) quien afirma: Si no hay renta, no hay arrendamiento. (...) Habiendo dejado de existir el contrato de arrendamiento por efecto de su conclusión, el título que tenía el poseedor feneció, deviniendo el arrendatario en poseedor sin título, es decir, poseedor precario. (p. 60)

El autor, hace alusión al artículo 1704 del Código Civil, el cual menciona lo siguiente: “si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tienen derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, **una prestación igual a la renta** del período precedente”.

Como vemos, el legislador ha considerado que una vez cursado el aviso ya no se puede considerar “renta” y por lo tanto tampoco se puede hablar de arrendamiento.

A nivel jurisprudencial, también existían pronunciamientos dispares. Sin embargo, no vamos a profundizar en ello pues no es materia específica de la presente tesis.

Es pertinente manifestar nuestro acuerdo con la regla establecida por el IV Pleno Casatorio, pues consideramos que, desde el punto de vista conceptual y académico, la postura adoptada por la Corte suprema es idónea y guarda coherencia con el Código Civil, sin embargo, las

instituciones jurídicas no se agotan en lo meramente conceptual, por ello resulta importante preguntarnos si dicha regla es idónea en función a su utilidad en la realidad, sobretodo porque nos encontramos frente a un contrato constantemente utilizado por los ciudadanos.

Para los que no ejercen el Derecho o la actividad intelectual lo realmente importante es saber qué herramienta es más eficiente para resolver un eventual problema; jamás a un ciudadano de a pie, que ignora los conceptos de dogmática jurídica, le interesará saber los vericuetos conceptuales de una institución. Lo valioso para él, es resolver el conflicto y por ello y para ello es que acude al sistema judicial.

1.2.2 Posesión en general

1.2.2.1 Concepción de la posesión en el derecho romano

En Roma, se podían distinguir en roma dos tipos de posesión, por un lado, la posesión pretoria y, por otro lado, la posesión civil.

En la primera de estas el Pretor protegía mediante interdictos al que ha pretendido privar de la cosa al que la estaba poseyendo, para que se abstenga de querer tomar justicia por su propia mano y haga valer su derecho, si así lo considera, en la vía adecuada. Y en el segundo tipo de posesión, la persona se presenta como dueño, lo cual resulta exigible para lograr la propiedad a través de la usucapión (Valiño, 1980)

1.2.2.2 La histórica discusión entre Ihering y Savigny respecto de la naturaleza jurídica de la posesión

Existen dos autores clásicos a los cuales siempre se acude para desentrañar el estudio de la naturaleza jurídica de la posesión, el jurista alemán Friedrich Carl Von Savigny y Rudolf Von Ihering, el primero defendía una teoría subjetiva de la posesión y el segundo una teoría objetiva.

Para Savigny, el poseedor debía tener “corpus” y “animus domini”, es decir, un contacto físico con el bien; y, en segundo término, debía comportarse como propietario. En ese sentido, para el autor los arrendatarios, usufructuarios o depositarios no tenían protección jurídica posesoria, en tanto que solo los consideraba meros “tenedores” pues se encontraban en el bien reconociendo que el propietario es otro, es decir, sin “animus”. Para que una persona sea considerada poseedora, según Savigny, ésta debía de ejercer necesariamente los dos elementos en conjunto “corpus” y “animus domini”.

De este modo se evidencia claramente que para el autor mencionado la voluntad y el aspecto subjetivo tenían preponderancia.

En contraste a la teoría subjetiva de Savigny, se encuentra la teoría formulada por Ihering. Para el autor la postura de Savigny es insuficiente, pues considera que el “corpus” es un concepto mucho más amplio.

Es decir, puede haber posesión aun sin existir proximidad física de la persona con la cosa, por ejemplo, en la actualidad, una persona que tiene una casa de campo mantiene su posesión sobre el bien aun cuando no se encuentra físicamente sobre el bien en todo momento (Torres, 2011)

Por otro lado, para Ihering la posesión tampoco podía depender de la intención de una persona, toda vez que esto corresponde a una esfera netamente privada, por ello es que, mientras para Savigny la diferencia entre poseedor y tenedor consistía en la intención de la persona de constituirse como propietario, para Ihering dicha diferencia tenía que ser determinada necesariamente por la ley, es decir, era la propia voluntad del legislador que otorgaba protección jurídica al poseedor o al tenedor.

1.2.2.3 Definición y características de la posesión en el Perú

La definición más completa que se ha hecho de la posesión en el Perú, desde nuestro punto de vista, es la propuesta por el profesor Gunter Gonzales Barrón, el cual manifiesta que la posesión es el control voluntario de un bien, con relativa permanencia o estabilidad, destinado al beneficio propio, teniendo como finalidad es el uso y disfrute en cualquier momento, sin requerir un título jurídico que sirva de sustento. (p. 12)

Como podemos advertir, la definición planteada resume los principales elementos que constituyen a la posesión, y tiene como característica principal la posibilidad del control autónomo del bien, entendido como la potencialidad de gozar o disfrutar de este con total libertad. En ese sentido, la posesión no se limita a la inmediatez física.

Sin embargo, la posesión también es considerada por algunos autores como un derecho. Así, el profesor y especialista en Derecho civil peruano Mejorada Chauca manifiesta que nace por la conducta que despliega una persona respecto de una cosa, sin importar si tiene derecho o no sobre ella.

En ese mismo sentido, el profesor Ramírez sostiene que la posesión es el derecho real que establece una relación directa e inmediata de dominación exclusiva, entre una persona y un bien, con autonomía y prescindencia de la titularidad (derecho) a ella.

Como vemos, los principales referentes del derecho civil peruano actual nos brindan una doble interpretación de la posesión: posesión como hecho y posesión como derecho. Sus principales características son:

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

1.2.2.4 Mecanismos de protección de la posesión

Llegado a este punto, debemos referirnos brevemente a la tutela posesoria, la cual intenta responder a la pregunta de por qué existe la protección jurídica de la posesión. Para dar respuesta a la misma, se han planteado básicamente dos teorías, una relativa y otra absoluta.

Las teorías relativas fueron defendidas por Savigny y Ihering. El primero, sostiene que la tutela de la posesión surge para impedir los actos de violencia, considerando a los actos de perturbación de la posesión como ilícitos. En ese sentido, la protección de la posesión indirectamente protege al poseedor. Sin embargo, esta teoría no alcanza para explicar la tutela posesoria, pues si ésta solo se justificase por la interdicción de la violencia,

bastaría invocar la tutela penal como mecanismo eficiente para reprimir las conductas ilícitas en contra de la posesión. (González, 2018).

Por su parte, Ihering afirma que la tutela de la posesión surge para proteger la propiedad, ya que el autor considera a la posesión como exteriorización de la propiedad.

En cuanto a las teorías relativas, cabe destacar que éstas se refieren a la idea de que la posesión es protegida en sí misma.

Una posición ecléctica es la sostenida por el profesor Gunter Gonzales, quien considera que en el Perú podemos encontrar una regulación normativa en la que convergen ambas teorías:

La posesión goza de una especial protección del ordenamiento jurídico, en al que se suman los fundamentos de las teorías absolutas y relativas, cuya finalidad inmediata es procurar tutela al sujeto frente a la privación o perturbación de la posesión, pues, tales acciones (ilícitas) solo causan inseguridad a la explotación productiva de los recursos. (p.182)

Una vez aclarado cuáles son los fundamentos básicos por los que la posesión merece ser tutelada y/o protegida, nos abocaremos ahora al análisis de la regulación normativa que le ha dado nuestro ordenamiento jurídico a este tema.

1.2.2.4.1 Defensa extrajudicial de la posesión

En el Perú se encuentra regulada la llamada auto tutela, mediante la cual el poseedor se encuentra facultado para ejercer la fuerza en defensa de su posesión analógicamente a lo que ocurre con la legítima defensa en el ámbito penal.

Hay que recordar que la regulación de la defensa extrajudicial de la posesión fue modificada el año 2014 por el artículo 67° de la Ley N° 30230, lo cual ha conllevado a innumerables debates doctrinarios respecto de la pertinencia de dicha reforma legal.

En efecto, el antiguo artículo 920 del Código Civil que establecía que la protección directa de la posesión se encontraba sometida a tres requisitos, la defensa, la oportunidad y la violencia no excesiva. Las reglas eran claras, y estructuradas. (Gonzales, 2018)

Sin embargo, con la nueva modificatoria establecida por la Ley 30230, aunque se mantuvo la protección posesoria extrajudicial, se añadió dos nuevas reglas, en palabras del profesor Gunter Gonzales: “primero, el propietario no poseedor puede obtener la posesión, sin proceso; segundo, el poseedor queda impedido de ejercer la defensa posesoria contra el propietario” (p. 188).

En buena cuenta, lo que se ha realizado es un cambio sustancial respecto de la legitimidad activa para ejercer la protección extrajudicial posesoria, toda vez que con esta nueva regulación no solo es el poseedor despojado del bien quien puede repeler por la fuerza el despojo, sino también, tal como menciona la norma, el propietario. No obstante, la referida norma

específica que el propietario solo podrá invocarla cuando se cumplan básicamente con dos requisitos: se trate de inmuebles sin edificaciones o se trate de un poseedor precario.

De cualquier manera, la Ley 30230 sigue siendo criticable por muchos aspectos de orden teórico y práctico, pero no es este el escenario indicado para profundizar en ello, sin perjuicio de dejar claro que todavía existe mucha controversia sobre esta ley.

1.2.2.4.2 Defensa judicial de la posesión

El artículo 921 del C.C regula los mecanismos judiciales de defensa posesoria los cuales pueden ser de dos tipos: interdictos y acción posesoria.

- a) Interdictos: En el Perú se reconocen dos clases de interdictos, interdicto de recobrar e interdicto de retener. El primero de ellos, interdicto de recobrar (art. 603 del C.P.C), se da cuando existe un acto unilateral de un tercero quien despoja al poseedor del bien, siempre y cuando el despojo al poseedor no haya sido efectuado en aplicación de la defensa extrajudicial (art. 920). Por su parte, el interdicto de retener (art. 606 del Código Procesal Civil), se refiere a la existencia de una perturbación ante el poseedor, el cual intenta que dichos actos inquietantes cesen, justamente a través del interdicto.
- b) Acción posesoria: El profesor Ramírez (2003), sostiene que en muchas ocasiones se trata indistintamente a los interdictos con la acción

posesoria, sin embargo, estas guardan diferencias sustanciales en vista de que los interdictos protegen la posesión de hecho y la acción posesoria protege a la posesión como derecho.

Una síntesis bastante concreta y práctica sobre esta diferencia la podemos encontrar en la propia jurisprudencia de nuestra Corte Suprema, en la Casación N° 2211-2010 Huará del 14 de abril del 2011, la cual explica de forma sucinta el asunto.

1.2.3 Proceso de desalojo en el Perú

1.2.3.1 Concepto de desalojo

La profesora Marianella Ledesma señala respecto del desalojo que es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título.

El profesor Gunter Gonzales tiene una posición bastante particular respecto desalojo, sostiene:

“El desalojo es un mecanismo jurídico destinado a proteger las situaciones jurídicas en las que un poseedor (mediato) requiere la devolución del bien entregado en forma temporal a un poseedor (inmediato). La controversia en el desalojo queda centrada, pues, en una cuestión muy específica y delimitada: la obligación de restitución del bien.”

Como podemos advertir de las posiciones de dos grandes referentes del Derecho Civil en el Perú, en el proceso de desalojo lo que se pretende exclusivamente es la restitución del inmueble, por lo que en este no se debe analizar el derecho de propiedad de quien pretende la restitución.

1.2.3.2 Sujetos procesales en el desalojo

Según el artículo 586 del CPC las personas legitimadas a demandar un proceso de desalojo son las siguientes:

- Propietario
- Arrendador
- Administrador
- Todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, a excepción de los interdictos.

En cuando a quienes pueden ser demandados en un proceso de desalojo, según el artículo en comento son los siguientes:

- Arrendatario
- Sub arrendatario
- Precario
- Cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución

1.2.3.3 Finalidad del desalojo

Según nuestra normativa vigente, la finalidad del proceso de desalojo es obtener la restitución de un predio, así versa el artículo 585 del Código

Procesal Civil. Y así mismo, según el artículo 596 del CPC, este procedimiento se hace extensible a los bienes muebles.

Sin embargo, existe aún controversia respecto de qué es lo que deberíamos entender por “restitución”. El profesor Gunter Gonzales (2018) defiende una noción restrictiva de la misma y afirma que: “La restitución del bien, que es la finalidad del desalojo, tienen un significado jurídico muy preciso, consiste en la obligación de devolver algo que anteriormente se había recibido”. (p. 211)

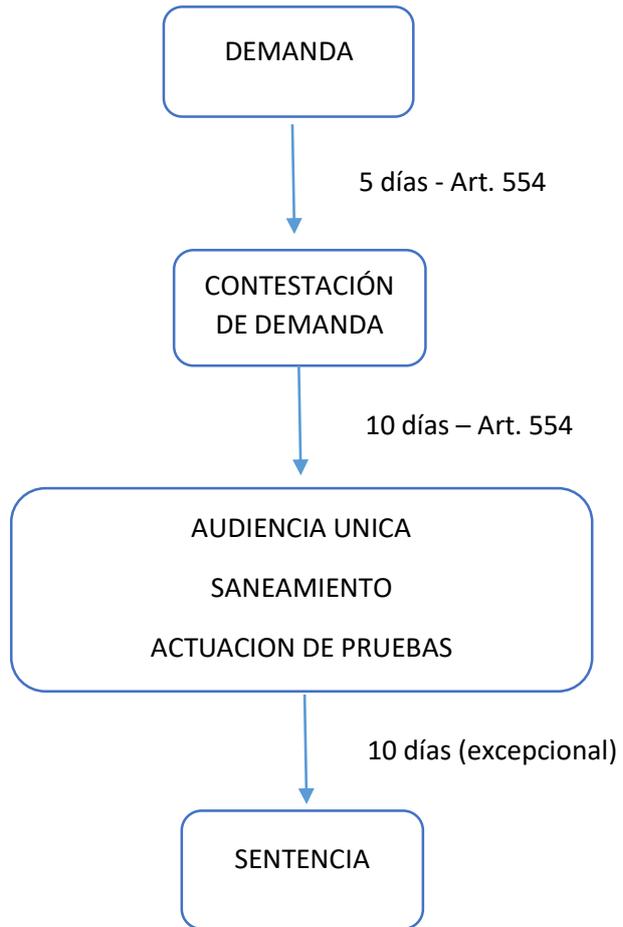
Por su parte, autores como Torres Vásquez o Mejorada Chauca defienden una tesis amplia de la “restitución”, idea que ha sido recogida por nuestra Corte Suprema.

1.2.3.4 Tipos de desalojo en el Perú

1.2.3.4.1 Proceso sumarísimo de desalojo del CPC:

Regulado por los artículos 585 y siguientes del Código Procesal Civil, con excepción del art. 594 el cual consagra el desalojo por allanamiento anticipado. Este tipo de desalojo es básicamente utilizado en el Perú para los procesos donde se demanda desalojo por posesión precaria (pretensión). Antes de la emisión del IV Pleno Casatorio, dentro de este desalojo sumario, se encontraban también incluidas las pretensiones de Desalojo por vencimiento de plazo y Desalojo por falta de pago. Sin embargo, actualmente eso ha cambiado generando a su paso, no pocos problemas, a los cuales nos referiremos en el apartado siguiente.

El trámite procesal puede resumirse en del siguiente modo:



1.2.3.4.2 Desalojo Express – Cláusula de allanamiento anticipado (Ley N° 30201)

Este tipo de desalojo fue establecido en mayo del 2014 mediante la ley N° 30201. Ha renovado la pretensión de desalojo por vencimiento de contrato la cual era bastante utilizada antes de la emisión del IV pleno y al cual nos referiremos, contextualizando su problemática, en el siguiente apartado.

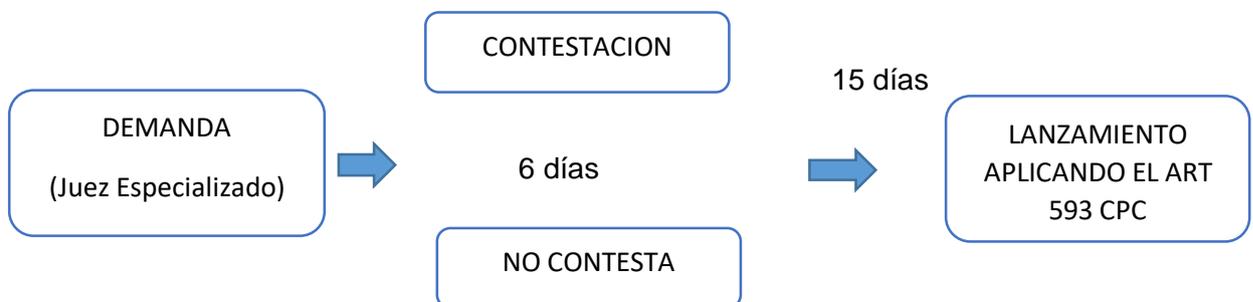
Los requisitos para interponer este desalojo son:

- Pactarlo expresamente en el contrato (mediante cláusula taxativa en el contrato)
- En el contexto de un arrendamiento
- Firmas legalizadas ante notario público

Supuestos:

- Falta de pago
- Vencimiento de contrato

El trámite procesal para este tipo de desalojo puede resumirse así:



1.2.3.4.3 Proceso Único de Ejecución de desalojo (D.L N° 1177)

El Decreto Legislativo N° 1177, promulgado en el año 2014, regula la posibilidad de celebrar contratos de arrendamiento mediante formularios, los cuales fueron pensados para ejercer el desalojo con intervención notarial. Dicha norma pretendía promover el arrendamiento de vivienda con el fin de alcanzar la propiedad en un futuro. Sin embargo, las entidades bancarias, en la práctica, no le han dado el uso que se pensaba.

En la citada norma se presentan tres modalidades de contrato de arrendamiento:

a) Modalidad tradicional:

- Contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, el cual incluía el Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda – FUA

b) Modalidades especiales:

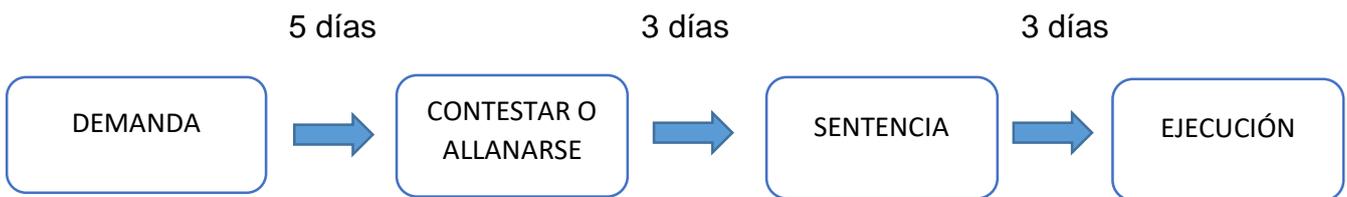
- Contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, con opción de compra – FUAO
- Contrato de arrendamiento financiero (Leasing) de inmueble destinado a vivienda – FUAL

Causales de ejecución:

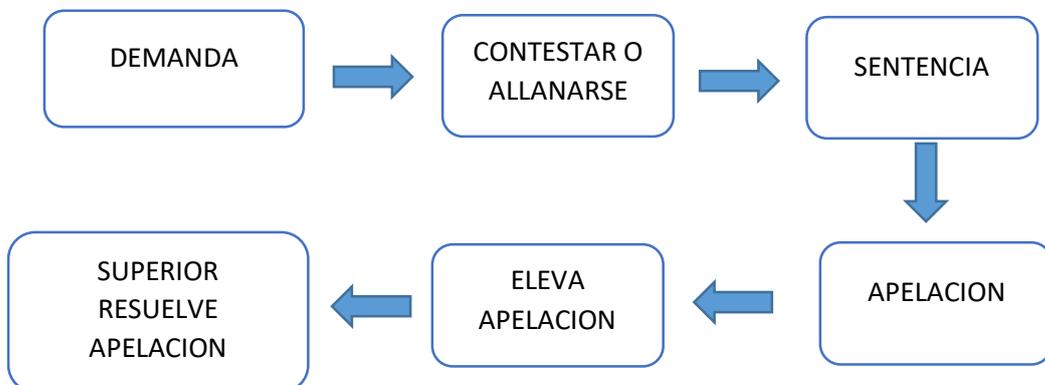
- Conclusión de arrendamiento por vencimiento de plazo.
- Resolución contractual de mutuo acuerdo

- Incumplimiento de pago de 2 cuotas periódicas mensuales consecutivas
- Incumplimiento de pago de los conceptos complementarios por 6 meses consecutivos
- Uso del inmueble a un fin distinto al de vivienda.

✓ Proceso sin apelación.



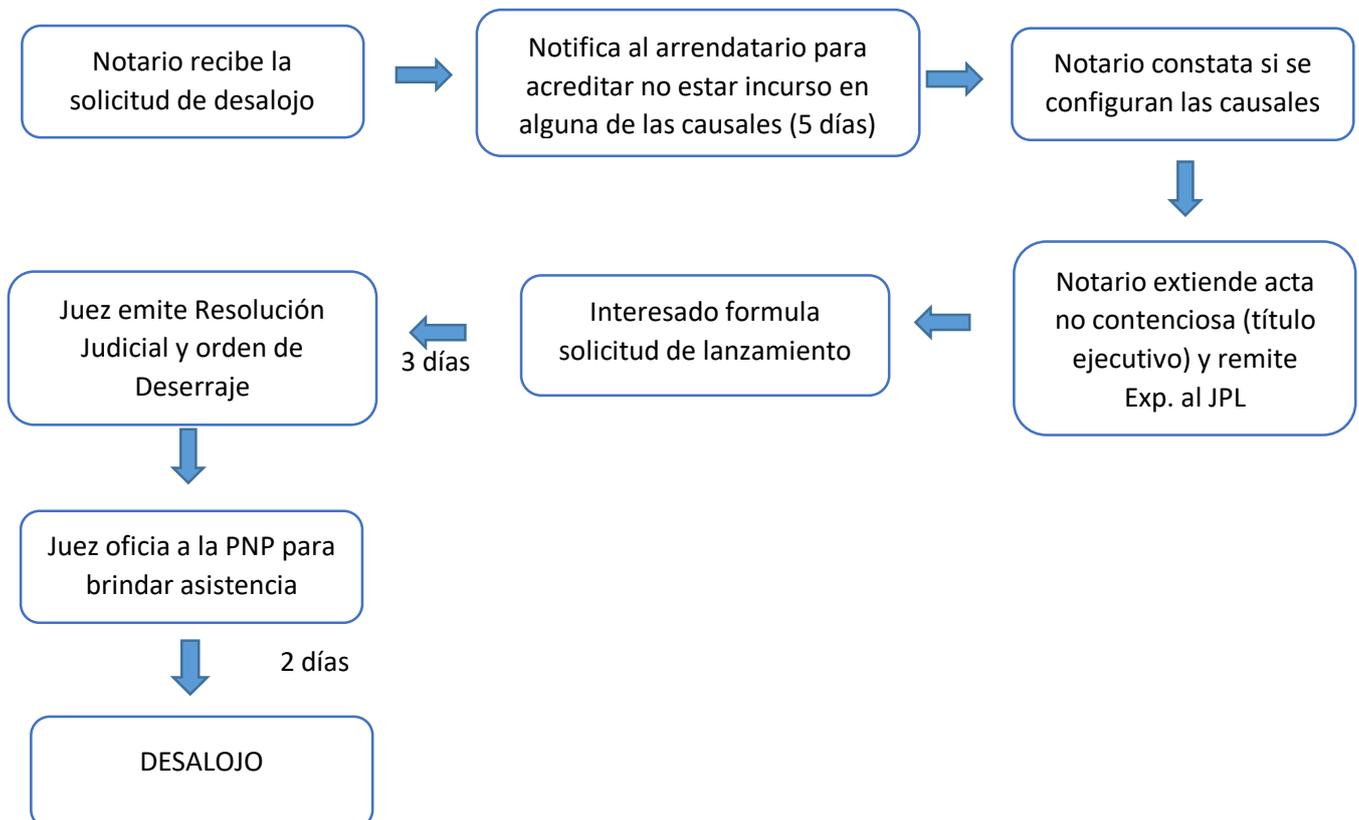
✓ Proceso con apelación (sin efecto suspensivo)



1.2.3.4.4 Proceso de desalojo con intervención notarial (Ley N° 30933)

Este tipo de proceso también se exige la celebración del contrato de arrendamiento bajo cierta formalidad, como es: escritura pública o mediante formulario. En ese sentido, si se cumplen con los supuestos de falta de pago o vencimiento de contrato, el arrendador se dirige al notario para que éste verifique que el arrendatario se encuentra inmerso dentro de cualquiera de las dos causales mencionadas. Así, el notario emitirá un acta, la cual podrá ser ejecutada ante un Juez de Paz Letrado.

En este tipo de proceso se sigue el siguiente procedimiento:



1.2.3.5 Pretensión de la demanda de desalojo en los casos del ex arrendatario.

Evidentemente, cuando surge algún conflicto entre las partes de un contrato de arrendamiento que amerita intervención judicial, lo usual es recurrir a un proceso de desalojo, que se caracteriza básicamente (en teoría) por su rapidez y simplicidad. (Gonzales Barrón 2016).

Antes de la emisión del IV Pleno y del supuesto de precariedad establecido en la regla 5.2, que hemos venido desarrollando, los arrendadores o propietarios presentaban su demanda desalojo por vencimiento de plazo. Tal como lo afirma Abanto Torres (2016): “Pacíficamente, las demandas con dichas pretensiones se presentaron ante los juzgados de paz letrados y los juzgados especializados de acuerdo a la cuantía.” (p. 5)

Cualquier asunto jurídico es susceptible de someterse a debate y deliberación, lo cual no significa siempre inestabilidad jurídica, sino simplemente que el Derecho es perfectible, en eso concordamos con el autor. Sin embargo, es evidente que éste considera inconveniente la disposición de la regla 5.2 del Pleno porque, como se lee en la cita anterior, la asume como una “**condena**” para los litigantes a tramitar largos y tediosos procesos, pues se consideran asuntos de competencia única de los jueces especializados.

Se asume que, al catalogar al arrendatario con contrato vencido como poseedor precario, éste automáticamente tendrá que someterse a la competencia de los Jueces Especializados Civiles, toda vez que los

justiciables se encontrarán obligados a presentar desalojo por posesión precaria.

¿Por qué llegar a dicha conclusión? ¿Es acaso el propio Pleno quien impone la competencia a los jueces especializados? No, en ninguna parte del Pleno se lee que la competencia les corresponde a los jueces especializados para resolver ese tipo de controversias. Lo único que hace el Pleno es catalogar a los ex arrendatarios con contrato vencido (con solicitud de restitución del bien) como poseedores precarios. En consecuencia, al tener tal condición, la pretensión correcta para presentar demanda de desalojo será la de desalojo por posesión precaria.

Creemos que la idea de que los abogados se encuentran condenados a presentar dicha demanda ante un JE deriva más bien de una interpretación incorrecta del artículo 547º del Código Procesal Civil.

En definitiva, sobra decir que mantenemos una posición concordante con la regla 5.2 del IV Pleno Casatorio, pues la delimitación conceptual de poseedor precario en los casos del ex arrendatario con contrato vencido, si bien no concluyente o irrefutable, nos parece razonable. Es decir, dicha regla guarda relación con la definición actual de poseedor precario y es consecuente con la propia norma. Por lo cual creemos que el Pleno hace una interpretación correcta y congruente de los artículos 911, 1700, 1703 y 1704.

El problema no radica entonces en la condición o situación jurídica que ostenta el arrendatario en el caso que venimos analizando, no se trata pues de un conflicto de carácter conceptual o teórico, sino de una deficiencia en la interpretación de la norma procesal.

1.2.4 Competencia Judicial

1.2.4.1 Definición de la competencia

La competencia judicial podría ser definida como aquel presupuesto procesal necesario para distribuir la jurisdicción encargada de administrar justicia. Por ello, a los jueces se les otorga una prerrogativa o aptitud para efectivizar legítimamente aquella función jurisdiccional. (Priori, 2004)

En ese sentido, el profesor Martín Hurtado Reyes (2014), manifiesta lo siguiente:

La competencia no es sino, la distribución de la jurisdicción entre los jueces, es decir la forma predeterminado por ley que tienen los jueces de ejercer jurisdicción en determinados conflictos. Puede decirse igualmente que la competencia es una parte de la jurisdicción que el derecho objetivo otorga a los jueces para conocer y resolver determinados conflictos (...) (p.393-394)

1.2.4.2 Criterios legales de aplicación

La competencia judicial es uno de los presupuestos formales de mayor importancia, por lo que resulta de vital importancia conocer cuáles son los criterios legales de competencia que existen, y muchos más en el tema materia de la presente investigación, pues tiene incidencia directa en el conflicto que venimos tratando.

1.2.4.2.1 Competencia por territorio: En el Perú le corresponde competencia dentro de todo el territorio de la República a la Corte Suprema y luego la distribución se hace a nivel nacional por Distritos Judiciales, la cual le corresponde a las Salas Superiores. Después le sigue la competencia territorial por provincias (Jueces Especializados) y finalmente a los distritos y otros lugares circundantes.

En la práctica, se puede entender a la competencia por territorio como aquel lugar donde se le notifica al demandado, para lo cual se utiliza como referencia al lugar donde vive el demandado.

También se puede determinar la competencia territorial teniendo como referencia el lugar donde se va a cumplir la prestación (en los casos de contratos donde se ha pactado lugar de prestación) y en los casos de derechos reales se puede tener como referencia al lugar donde se ubica el bien materia de litigio.

1.2.4.2.2 Competencia por materia: En un sentido amplio este criterio puede ser entendido como aquel que va a ser determinado por la materia que va a conocer el Juez, en este caso en concreto, las pretensiones no podrían estar relacionadas al campo del derecho laboral, administrativo o penal, sino que la pretensión debe ser de naturaleza civil.

Por otro lado, la competencia por materia puede ser determinada en función a la complejidad del caso, es decir los casos se distribuyen dándole las materias más complejas al órgano de mayor jerarquía.

Hay que tener en cuenta, además, que esta competencia es improrrogable, es decir no puede ser alterada o pactada por las partes.

1.2.4.2.3 Competencia por cuantía: Siempre que la pretensión sea susceptible de determinar, entonces se podrá establecer competencia por cuantía. Este criterio para definir competencia divide la competencia entre jueces por el valor económico de la pretensión, para lo cual, se debe tomar en cuenta lo expresado por el actor en su demanda (Hurtado Reyes, 2014)

Cabe resaltar que la competencia por cuantía le corresponde principalmente a los Jueces de paz letrados y a los Jueces Especializados Civiles.

1.2.4.2.4 Competencia por grado: Este tipo de competencia se le conoce también como competencia funcional, y está dirigida a determinar la competencia del Juez que conocerá en primer grado determinados procesos.

1.2.4.2.5 Competencia por turno: Este tipo o criterio de competencia distribuye la misma entre dos o más órganos jurisdiccionales en función de un periodo de tiempo (días, semanas, meses). Sin embargo, hay que resaltar que este modo de distribución no se presenta actualmente en el campo del Derecho Civil.

1.2.5 Pleno Jurisdiccional Civil 2017

Llegado este punto, resulta pertinente abordar el problema suscitado a partir de la emisión del Pleno Jurisdiccional Civil 2017, desarrollado en nuestra ciudad de Chiclayo, el cual se pregunta si ha quedado impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato cuando ya realizó el requerimiento (carta notarial) de restitución del bien, o es facultativo que lo haga valer por esa causal o por ocupación precaria.

Creemos que, con la carta notarial cursada, a fin de pedir la restitución del bien, la pretensión debería ser “desalojo por posesión precaria”, toda vez que el título posesorio ha fenecido; en consecuencia, debería quedar impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato.

A su vez, resultaría inadecuado dejar en facultad del arrendador demandar por una u otra causal, pues no tendrían sentido los precedentes explicados anteriormente.

Siendo así, la respuesta debió estar orientada sólo a determinar el tipo de pretensión a plantear; sin embargo, los jueces fueron más allá, quién sabe por qué razones, y se enfocaron, además, en la competencia de los jueces encargados de conocer y resolver este tipo de procesos, por lo que se acordó por mayoría que, luego de la publicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, los jueces de Paz Letrado quedarán impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 CC); toda vez que en todos estos casos éste último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el Especializado.

¿Por qué se llega a tal conclusión? Para entender el razonamiento utilizado por la mayoría de jueces que suscribieron este Pleno, es necesario analizar, a continuación, el artículo 547 del Código Procesal Civil.

1.2.5.1 Artículo 547 del CPC

Cabe recordar que un desalojo se tramita en proceso sumarísimo, tal como lo establecen los artículos 546 y 585 del Código Procesal Civil. Este proceso se caracteriza por la poca actividad probatoria que exige, de modo que resulta mucho más rápido que un proceso de conocimiento, los cuales sí

requieren de una mayor actividad probatoria, como la intervención de peritos, testimonio de testigos, entre otros.

El artículo 547, tercer párrafo, del CPC, establece, en relación a la competencia para conocer los procesos sumarísimos de desalojo, que cuando la renta mensual es mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no existe cuantía, son competentes los Jueces Civiles. Cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrados.

De una lectura simple del artículo materia de análisis, nos damos cuenta que lo determinante al momento de saber a qué Juez le corresponde conocer tal o cual proceso, es identificar un aspecto: la cuantía. En ese sentido, la última parte precisa que, si ésta no supera las 50 URP, la competencia le corresponde a un Juez de Paz Letrado.

Pongamos un ejemplo. Imaginemos que usted es propietario de un inmueble y ha arrendado por 2 años el bien a X, por la suma de 400 soles mensuales. El contrato, a la fecha, ya venció y usted ha enviado hace unos días una carta notarial pidiéndole la restitución del bien, sin embargo, su arrendatario se niega a devolverlo.

Evidentemente, su intención, por el envío de la carta notarial, es resolver la relación contractual y en consecuencia ha convertido a su arrendatario en poseedor precario. A usted, tal como hemos venido sosteniendo, le corresponde demandar proceso de desalojo por posesión precaria, Entonces, ¿ante qué juez plantearía la demanda?

Somos de la idea que la demanda en el caso planteado, debería interponerse ante un Juez de Paz Letrado, porque entre las partes ha existido una relación de mediación posesoria (arrendador – arrendatario) y por tanto el monto de 400 soles que se mantenían como pago entre ambos debería ser determinante para establecer la competencia.

En ninguna parte del Código se menciona que la competencia se determina en función a la condición del sujeto pasivo, es decir, si el demandado es un arrendatario con contrato vencido o un precario. Lo único que especifica la norma adjetiva es la cuantía. Tampoco el IV Pleno Casatorio desarrolló este punto, simplemente se limitó a extender y enumerar los supuestos más comunes de posesión precaria para una mejor práctica judicial.

Lo que ocurre es que el Pleno Jurisdiccional considera que, al convertirse a un arrendatario en poseedor precario, automáticamente se debe, sin otra alternativa, acudir a un Juez Especializado. Esta especie de “condena” para los abogados o justiciables no nos parece coherente ni tampoco conveniente por cuestiones que explicaremos en el último apartado del presente trabajo.

Ahora bien, cuando el Código procesal civil se refiere a la “cuantía” creemos que no se está refiriendo necesariamente a la renta, sino a un concepto más amplio. La RAE define así a ambos términos:

Renta. -

1. f. Utilidad o beneficio que rinde anualmente algo.
2. f. Aquello que paga en dinero o en frutos un arrendatario.
3. f. Ingreso, caudal, aumento de la riqueza de una persona.

Cuantía. -

- 3: Medida o cantidad indeterminada o vagamente determinada de las cosas.

Como vemos, la propia Real Academia de la lengua, no las considera sinónimos, la renta en las tres acepciones presentadas, es mucho más específica, puntual. En cambio, la cuantía alude a un concepto abstracto, indeterminado, por eso se refiere simplemente a una “cantidad”.

Es cierto que, como ya hemos explicado, cuando el título posesorio del arrendamiento se extingue, ya no se puede hablar de renta y en consecuencia tampoco de arrendamiento. Pero, ¿se puede hablar aún de cuantía? Creemos que sí, por la sencilla razón de que hubo una mediación posesoria inicial en la cual las partes del contrato acordaron establecer un monto, una cantidad, que representaría las prestaciones mensuales a pagar por el uso o posesión del bien.

El propio Código Civil, sigue esta línea de ideas en el artículo 1704. Dicha prestación “igual” a la renta no es más que el monto o la cantidad establecida previamente por las partes al momento de suscribir el contrato, ósea en el caso planteado, serían los 400 soles que pagaba X por el uso del inmueble.

Queda claro que el legislador al utilizar la expresión resaltada ha querido dejar claro que es impropio hablar de “renta” cuando el contrato ha fenecido, sin embargo, el monto o cantidad sigue siendo la misma a efectos de pedir la devolución por el tiempo que el ex arrendatario no ha pagado.

Distinto sería el caso de un invasor que llega a poseer el inmueble sin ningún tipo de mediación posesoria entre las partes y se aprovecha de la ausencia del propietario para irrumpir en el bien de manera ilegítima. Aquí, nunca se acordó o pactó una prestación, es decir, no existió vínculo contractual que justifique la determinación de un monto o cantidad específica, por ello en estos casos la cuantía no existe ni mucho menos la renta.

Por las razones presentadas, creemos que, al momento de la extinción del título posesorio en un arrendamiento por causa del envío de la carta notarial, ya no existe renta, pero sí existe cuantía, en virtud del vínculo o mediación posesoria que hubo inicialmente entre arrendador y arrendatario. Sin embargo, el Pleno en mención ha hecho una interpretación, desde nuestro punto de vista, bastante simplista (incluso ligera) de la norma en análisis.

1.2.5.2 Enfoque del Pleno Jurisdiccional Civil 2017

En la actualidad aún se divaga en la idea de si los Plenos Jurisdiccionales poseen fuerza vinculante o si son meramente “preceptos morales” que se pueden cumplir o no, dependiendo de la voluntad de los jueces. (Ninamanco, 2017)

No obstante, ello, a efectos del presente trabajo, sostenemos que la función principal de los PJC es concordar jurisprudencia. Es decir, son decisiones basadas en un acuerdo al que llegan, a través de una votación y deliberación, todos los jueces de las distintas Cortes Superiores del Perú.

Para nosotros los Plenos Jurisdiccionales Civiles deberían tener fuerza vinculante, de lo contrario carecería de sentido su existencia y desarrollo.

El razonamiento utilizado por los jueces superiores que suscribieron este Pleno Jurisdiccional se basa justamente en considerar a la renta y a la cuantía como concepto idéntico: No existe cuantía (renta), por ende, el juez competente será el Juez Especializado Civil.

Como consecuencia de tal interpretación, los Jueces de Paz Letrado han perdido competencia para conocer los procesos en donde se haya solicitado la restitución del bien.

Queda, claro que para los jueces la lógica es la siguiente: En un proceso de desalojo por posesión precario no puede existir cuantía, por lo que, al seguir el sentido de la norma, le corresponde a los Jueces Especializados conocer de dichos procesos. Sin embargo, ¿para qué les serviría a los arrendadores convertir entonces a sus arrendatarios en precarios, les resulta de algún modo útil? Nuevamente, nos preguntamos ¿Habrá servido de algo el catalogar como “precario” al ex arrendatario con contrato vencido? ¿No habría sido mejor, como lo decía el Juez Abanto Torres, dejar el academicismo de lado?

Somos de la idea de que una institución jurídica debe tener utilidad social. Si bien es cierto, nos parece aceptable que un arrendatario pueda ser convertido en un poseedor precario, eso no nos debe alejar de las funciones del Derecho.

Esto, encierra un significado mucho más profundo del que se piensa, pues tiene que ver con la efectividad de un proceso judicial, de lo positivo y útil que resulte para una persona someter un conflicto a los tribunales. Por ello, debemos de ajustar las normas procesales o las interpretaciones que se hagan de ellas a los conceptos sustantivos y no al revés, a fin de lograr al mismo tiempo eficiencia y garantías.

1.2.5.3 Renta histórica como referencia para determinar la competencia

Existen autores, por ejemplo, Alan Pasco Arauco, que utilizan el término “renta histórica”. Como elemento retórico nos parece razonable hablar de “renta histórica”, pues para nosotros también debe tenerse presente que un contrato de arrendamiento, pese a convertirse luego en posesión precaria, tuvo inicialmente un monto fijado por las partes, el cual constituía un medio de pago.

No obstante, si seguimos la lógica de nuestra exposición, resultaría algo innecesario emplear dicho término, en virtud de que para nosotros la cuantía aún existe en los supuestos de vencimiento de contrato, incluso cursada la carta notarial. En ese sentido, nuestra propuesta en el contexto jurídico actual es realizar una correcta interpretación de la norma vigente (Artículo

547), que incluya tener en cuenta, en los casos de arrendamiento con contrato vencido, a la cuantía fijada inicialmente en el contrato.

Esto permitiría que los Jueces de Paz letrado puedan conocer, sin ningún impedimento, los procesos de desalojo por posesión precaria; todo ello sin perjuicio de que en el futuro surja una reforma que termine por esclarecer a nivel normativo y jurisprudencial los conceptos de cuantía, renta y su relación directa o indirecta con la delimitación de la competencia en los casos de arrendamiento con contrato vencido.

Al menos hasta ahora, no nos parece razonable impedir que los Jueces de Paz Letrado puedan conocer y declarar procedentes los procesos de desalojo por posesión precaria. Es más, consideramos adecuado que así sea, toda vez que se reduciría la carga procesal de los juzgados especializados y a su vez se evitarían costos a nivel socioeconómico, en la práctica judicial, tal como explicaremos en el último apartado.

1.2.5.4 Efectos del pleno jurisdiccional 2017

1.2.5.4.1 La causal de desalojo por vencimiento de contrato en peligro de extinción

Evidentemente cualquier precedente o acuerdo al que llegue la judicatura nacional tendrá efectos en la práctica judicial diaria y cotidiana. Por esta razón, creemos conveniente esbozar alguno de estos efectos, con el afán de generar interés en la constante investigación de asuntos como éste, tan importantes para la sana convivencia en sociedad.

Tal como ha quedado establecido líneas arriba, un arrendatario queda convertido en poseedor precario una vez requerida la devolución del bien vía carta notarial. Sin embargo ¿qué ocurre, entonces, si el arrendador no envía dicha carta? La respuesta salta a la vista: El arrendatario no se convierte en precario, por ende, podría ser demandado por la causal de vencimiento de plazo.

No obstante, la propia Corte Suprema ha generado una terrible confusión con la emisión de la Casación N° 4628-2013-Arequipa, publicada en el diario oficial El Peruano el 30/04/2015. En dicha resolución, se estipula que la conciliación un acto de requerimiento de devolución del inmueble arrendado, por lo que se constituye en un título fenecido y, por tanto, deviene en precario el poseedor.

¿Qué significa esto? El lector diligente habrá advertido que con dicha resolución prácticamente se está relegando la competencia de los jueces de paz letrado en los casos de arrendamiento con contrato vencido.

Por otro lado, nos preguntamos ¿en qué momento, entonces, el arrendador podrá invocar la causal de vencimiento de plazo?

Nos explicamos. Pensemos que usted es propietario de una casa y suscribió un contrato de arrendamiento en febrero del 2014 por un periodo de 4 años, por un pago mensual de 1200 soles. Dicho contrato ha vencido en febrero del 2018, en consecuencia, se ha convertido en un arrendamiento a plazo indeterminado.

Usted, no es lego en Derecho y sabe que si le envía la carta notarial convertirá a su arrendatario en precario, por lo que decide no enviarle nada,

sino simplemente inicia un proceso de desalojo por vencimiento de plazo, basado en la propia norma, el cual lo presentaría ante un Juez de Paz Letrado, conforme a la cuantía. Sin embargo, de acuerdo a la última casación referida, el JPL declararía improcedente la demanda, arguyendo que la competencia le corresponde a un JEC.

La otra posibilidad, es que usted haya enviado la carta notarial, con lo cual hubiese convertido a su arrendatario en poseedor precario, y según la propia Corte Suprema tampoco le correspondería demandar ante un JPL, en función a la situación jurídica del demandado.

Por obvias razones, nosotros manifestamos nuestra disconformidad con los criterios manejados por la Corte Suprema. ¿Es que acaso la jurisprudencia de la Corte Suprema puede derogar una norma?

Dicho esto, da la impresión de que se pretende, de manera muy sinuosa, dejar sin ningún tipo de competencia a los Jueces de Paz Letrado para conocer los procesos de arrendamiento con contrato vencido y además la propia causal de desalojo por vencimiento de plazo corre peligro de extinción.

Debe establecerse una reforma a nivel normativo y/o jurisprudencial para que la competencia de los Jueces de Paz Letrado en procesos de desalojo no se vea inexplicablemente mellada.

1.2.5.4.2 Vulneración al principio de economía y celeridad procesal.

A lo largo del presente trabajo, hemos sostenido que una institución jurídica de cualquier naturaleza, debe ser formulada e incorporada al ordenamiento jurídico en función de su utilidad, de lo contrario, será una mera elucubración teórica que nada aporta a la sociedad y al individuo. El Derecho, por su carácter social, nunca debe alejarse de la relación con el sujeto, con sus intereses y expectativas, de modo que pueda contribuir, al menos parcialmente, a su desarrollo y bienestar.

En el ámbito procesal se habla de principios del proceso o procedimiento, los cuales deben regir cualquier tipo de proceso judicial al que se acuda. En relación al tema que nos convoca, existen dos de estos principios que son de suma importancia en nuestro ordenamiento jurídico; por un lado, el principio de economía procesal y por otro el principio de celeridad procesal, ambos conectados de manera interdependiente, y que en conjunto sirven para llevar a cabo un juicio libre de trabas y dificultades innecesarias.

El primero de ellos, está referido al ahorro de tiempo, gasto y esfuerzo. Básicamente el ahorro de tiempo significa llevar a cabo el cumplimiento de los actos con prudencia, sin ser lento, pero tampoco tan expeditivo como para renunciar a cumplir con formalidades indispensables. En relación al gasto, es claro que en un Estado Constitucional de Derecho debe procurarse que los costos del proceso sean soportables por ambas partes, con el fin de hacer efectivos sus derechos. (Monroy, 2009)

Y finalmente, en cuanto al esfuerzo (y esto es de vital trascendencia para nuestro tema), Monroy (2009) explica que está referida a la posibilidad de

concretar los fines del proceso evitando la realización de actos que, aun estando regulados, tienen la calidad de innecesarios para tal objetivo. (p.205)

En definitiva, el elemento más llamativo es el ahorro del esfuerzo. Debería existir una tendencia a simplificar los métodos de resolución de un conflicto judicial en la medida en que no se vulneren derechos y siempre dentro de las posibilidades de un Estado Constitucional como el nuestro. A toda persona, le favorece que sus pretensiones sean conocidas y revisadas de una manera efectiva y en un tiempo prudencial.

En un proceso de desalojo, la brevedad es un factor determinante y constituye la esencia del mismo, pues justamente se lleva a cabo en un proceso sumario que no requiere mayor actividad probatoria y al que se le atribuye, desde tiempos inmemoriales, la rapidez de su desarrollo como característica principal. Dicho de otro modo, si para algo debe servir el desalojo, es para recuperar los bienes inmuebles de la manera más expeditiva posible.

Es por esta razón que nos preocupa la decisión del Pleno Jurisdiccional Civil, pues dicha decisión estaría mermando ciertos principios procesales de vital importancia. ¿Es que acaso resultaría saludable, procesalmente hablando, que un desalojo por un bien pequeño, de poca cuantía, sólo por el hecho de un cambio en su concepción o naturaleza jurídica, llegue hasta instancias supremas?

El escenario sería distinto si llegamos al consenso de que los Jueces de Paz Letrado también tienen competencia para conocer y analizar dichos casos.

De ese modo, no solo la carga procesal en los juzgados especializados disminuiría, sino que, además, y fundamentalmente, el conflicto se resolvería o terminaría en sede ordinaria y ahorraríamos tiempo, gastos y esfuerzo al prescindir del recurso de casación, en el caso específico del arrendamiento con vencimiento de plazo.

Lamentablemente, y de forma algo arbitraria, los jueces, con este último pleno Jurisdiccional y la última casación mencionada, nos han sometido a la vulneración de los principios mencionados.

Cabe señalar aquí, lo referido por un destacado jurista de renombre internacional como Gustavo Zagrebelsky (2006):

Incluso en el campo del derecho positivo, es decir, en el campo donde la ecuación justicia legalidad parece más obvia, la pretensión de reducir al ser humano a un simple observador de las normas falla en su propósito.

Un simple, pero contundente mensaje para todos los Jueces de nuestro país. No obstante, frente al escenario presentado, creemos que las cosas aún pueden ser corregidas, a través de un nuevo Pleno Casatorio o una reforma legal que precise y defina de una vez por todas las instituciones analizadas en este pequeño trabajo.

Finalmente, sólo nos queda resaltar y recordar esta lúcida idea:

La función jurisdiccional y, dentro de ella el proceso, cobra una extraordinaria importancia social como un instrumento para consolidar un sistema sin injusticias, con seguridad jurídica y paz social. (Monroy, 2009).

Esperemos, sinceramente que la función jurisdiccional se aboque a estas causas en el futuro, por el bien de nuestra comunidad jurídica en particular y nuestra sociedad civil en general.

CAPÍTULO II: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

2.1 Diseño metodológico

Para desarrollar la presente tesis se utilizará el enfoque cualitativo y la técnica utilizada para desarrollar los objetivos de la tesis, será la elaboración de formularios a través de la plataforma Google, los cuales serán enviados vía electrónica a los Jueces Especializados Civiles de la jurisdicción Lambayeque y a algunos abogados en ejercicio a fin de recabar sus opiniones respecto de la materia planteada en la tesis.

Es importante señalar que este mecanismo de acopio de información se realizará de forma netamente virtual, ya que a causa de la coyuntura actual que vive el mundo entero por el brote del Covid 19, se encuentra absolutamente prohibido ingresar a las instalaciones del Poder Judicial para este tipo de eventos.

2.2 Procedimiento de muestreo

Para conseguir las respuestas de los formularios, se tomó como población a los Juzgados Civiles de la jurisdicción de Lambayeque y a algunos abogados que desempeñan en el ámbito del Derecho Civil de la ciudad de Chiclayo.

El criterio para seleccionar la población lo constituyó la inmediatez para conseguir la respuesta de dichos formularios, ya que el mecanismo de acopio es bastante sencillo y práctico.

2.3 Aspectos éticos

Yo, Edwar Paul Gálvez Delgado, identificado con DNI N° 72195256 declaro bajo juramento que las fuentes bibliográficas, hemerográficas y/o electrónicas consultadas, han sido citadas conforme a la guía para la elaboración de tesis para obtener el título de abogado de la USMP, aprobada por Resolución Decanal 004-06-2020-D-FD del 01 de junio de 2020; y que la investigación es de mi autoría, asumiendo plena responsabilidad ante la universidad y las autoridades respectivas.

CAPÍTULO III: RESULTADOS

En el presente apartado se muestran los resultados obtenidos mediante la elaboración y resolución del formulario virtual correspondiente. El capítulo será distribuido de la siguiente manera:

- En la primera parte, se mostrará el resumen de las respuestas obtenidas, junto con los gráficos analíticos pertinentes.
- En la segunda parte se mostrará el íntegro de las respuestas obtenidas.

Es preciso indicar que las identidades de las personas (nueve) que contestaron el formulario, están protegidas en virtud de la Ley N° 29733 Ley de Protección de datos personales, toda vez que varios de los cuestionados ejercen la función de Magistrados (Jueces Especializados y Jueces transitorios) tanto de la provincia de Chiclayo como del distrito de Cutervo, las cuales forman parte de la Jurisdicción del Poder Judicial de Lambayeque.

Así mismo, es importante resaltar el carácter confidencial que varios de los encuestados han preferido para dar respuesta al presente formulario.

Cuestionario para Tesis de Derecho: La Competencia judicial en los casos de posesión precaria por vencimiento de contrato de arrendamiento

9 respuestas

[Publicar datos de análisis](#)

Juzgado

3 respuestas

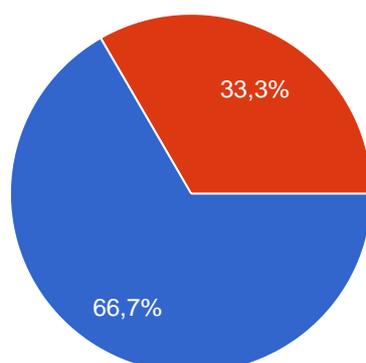
Juzgado Civil Transitorio de Cutervo

Sexto Juzgado Civil

Juzgado Civil Permanente de Cutervo

1. ¿Considera Ud. razonable lo establecido por el IV Pleno Casatorio Civil respecto de considerar poseedor precario al arrendatario con contrato vencido cuando se le haya solicitado, a través de una carta notarial, la restitución del bien?

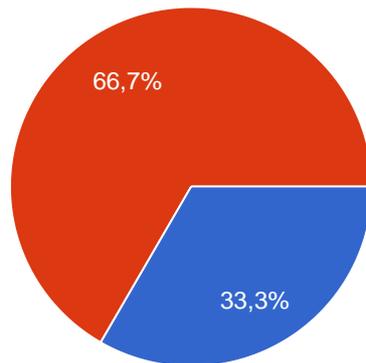
9 respuestas



- Sí, porque en ese caso el arrendatario es un poseedor con título extinguido, en consecuencia, el IV Pleno Casatorio guarda concordancia y relación con lo establecido...
- No, porque considerar poseedor precario al arrendatario con contrato vencido, incluso mediando la solicitud de restitución del bie...

2. ¿Está Ud. de acuerdo con lo establecido por el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 respecto de la competencia exclusiva de los Jueces Especializados Civiles para resolver procesos de desalojo por posesión precaria referidos al arrendatario con contrato vencido?

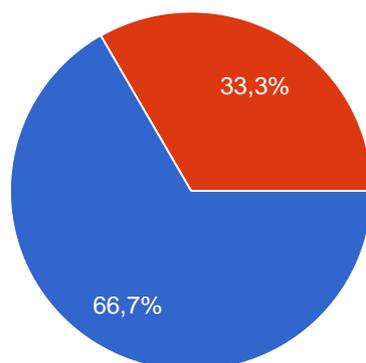
9 respuestas



- Sí, porque en estos casos la renta se ha extinguido y, en consecuencia, la competencia es de los Jueces Especializados Civiles, en virtud del artículo 547° del Código P...
- No, porque el IV Pleno Casatorio nunca se refirió, en ninguno de sus considerandos, a la determinación de la competencia judicial en los pr...

3. ¿Cree Ud. que el monto de la renta que venía pagando el arrendatario debería ser tomado en cuenta para determinar si es el Juez de Paz Letrado o el Juez Especializado quien deba conocer los procesos de desalojo por posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento?

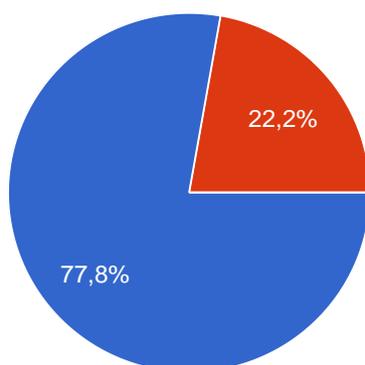
9 respuestas



- Sí, ya que, para establecer la competencia judicial en estos casos, debería tomarse en cuenta la cuantía de la ex renta pagada por el arrendatario, a fin de evitar gastos innecesarios...
- No, porque al extinguirse el título del arrendatario también se extingue la renta pagada y en consecuencia dicha cuantía ya no puede tomarse como re...

4. En cuanto a la Competencia de los Jueces de Paz Letrado ¿Cree Ud. que se necesite de un cambio de criterios jurisprudenciales que habilite a los Jueces de Paz Letrado para resolver conflictos de desalojo por posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento, cuando dicho monto sea hasta 50 URP, tal como lo establece el artículo 547º del Código Procesal Civil?

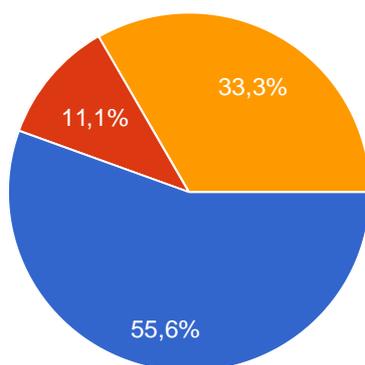
9 respuestas



- Sí, a fin de lograr el respeto y garantía del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, evitando que los justiciables transiten por un tortuoso camino de litigio hasta la Corte Suprema, tenie...
- No, porque la interpretación del artículo 547º del CPC realizada por el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 es correcta, en razón de que los casos en donde no ex...

5. En función de su experiencia como Magistrado(a) ¿considera Ud. que la pretensión de desalojo por vencimiento de contrato ha quedado eliminada de la práctica judicial diaria? 

9 respuestas



- Sí
- No
- Tal vez

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google. [Notificar uso inadecuado](#) - [Términos del Servicio](#) - [Política de Privacidad](#)

Google Formularios

Cuestionario para Tesis de Derecho: La Competencia judicial en los casos de posesión precaria por vencimiento de contrato de arrendamiento

El presente formulario tiene como fin acopiar las opiniones de los Jueces Especializados Civiles de la Jurisdicción de Lambayeque, sobre la competencia judicial en los casos de posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento en el Perú, vinculado al IV Pleno Casatorio y al Pleno Jurisdiccional Civil 2017.

Juzgado

Juzgado Civil Transitorio de Cutervo

1. ¿Considera Ud. razonable lo establecido por el IV Pleno Casatorio Civil respecto de considerar poseedor precario al arrendatario con contrato vencido cuando se le haya solicitado, a través de una carta notarial, la restitución del bien?

- Sí, porque en ese caso el arrendatario es un poseedor con título extinguido, en consecuencia, el IV Pleno Casatorio guarda concordancia y relación con lo establecido por el artículo 1703 del Código Civil.
- No, porque considerar poseedor precario al arrendatario con contrato vencido, incluso mediando la solicitud de restitución del bien, trae consecuencias negativas de índole procesal en la práctica jurisdiccional.

2. ¿Está Ud. de acuerdo con lo establecido por el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 respecto de la competencia exclusiva de los Jueces Especializados Civiles para resolver procesos de desalojo por posesión precaria referidos al arrendatario con contrato vencido?

Sí, porque en estos casos la renta se ha extinguido y, en consecuencia, la competencia es de los Jueces Especializados Civiles, en virtud del artículo 547º del Código Procesal Civil.

No, porque el IV Pleno Casatorio nunca se refirió, en ninguno de sus considerandos, a la determinación de la competencia judicial en los procesos de desalojo por posesión precaria, por ende, el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 hace una interpretación errónea del artículo 547º del CPC.

3. ¿Cree Ud. que el monto de la renta que venía pagando el arrendatario debería ser tomado en cuenta para determinar si es el Juez de Paz Letrado o el Juez Especializado quien deba conocer los procesos de desalojo por posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento?

Sí, ya que, para establecer la competencia judicial en estos casos, debería tomarse en cuenta la cuantía de la ex renta pagada por el arrendatario, a fin de evitar gastos innecesarios de tiempo, esfuerzo y dinero a los arrendadores, en aplicación de los principios de economía y celeridad procesal.

No, porque al extinguirse el título del arrendatario también se extingue la renta pagada y en consecuencia dicha cuantía ya no puede tomarse como referencia para determinar la competencia judicial.

4. En cuanto a la Competencia de los Jueces de Paz Letrado ¿Cree Ud. que se necesite de un cambio de criterios jurisprudenciales que habilite a los Jueces de Paz Letrado para resolver conflictos de desalojo por posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento, cuando dicho monto sea hasta 50 URP, tal como lo establece el artículo 547º del Código Procesal Civil?

Sí, a fin de lograr el respeto y garantía del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, evitando que los justiciables transiten por un tortuoso camino de litigio hasta la Corte Suprema, teniendo en cuenta que los montos de las rentas pagadas por los bienes materia de litigio en estos casos, no lo ameritan.

No, porque la interpretación del artículo 547º del CPC realizada por el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 es correcta, en razón de que los casos en donde no exista cuantía la competencia le corresponde a los Jueces Especializados Civiles.

5. En función de su experiencia como Magistrado(a) ¿considera Ud. que la pretensión de desalojo por vencimiento de contrato ha quedado eliminada de la práctica judicial diaria?

Sí

No

Tal vez

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google.

Google Formularios

Cuestionario para Tesis de Derecho: La Competencia judicial en los casos de posesión precaria por vencimiento de contrato de arrendamiento

El presente formulario tiene como fin acopiar las opiniones de los Jueces Especializados Civiles de la Jurisdicción de Lambayeque, sobre la competencia judicial en los casos de posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento en el Perú, vinculado al IV Pleno Casatorio y al Pleno Jurisdiccional Civil 2017.

Juzgado

Juzgado Civil Permanente de Cutervo

1. ¿Considera Ud. razonable lo establecido por el IV Pleno Casatorio Civil respecto de considerar poseedor precario al arrendatario con contrato vencido cuando se le haya solicitado, a través de una carta notarial, la restitución del bien?

- Sí, porque en ese caso el arrendatario es un poseedor con título extinguido, en consecuencia, el IV Pleno Casatorio guarda concordancia y relación con lo establecido por el artículo 1703 del Código Civil.
- No, porque considerar poseedor precario al arrendatario con contrato vencido, incluso mediando la solicitud de restitución del bien, trae consecuencias negativas de índole procesal en la práctica jurisdiccional.

2. ¿Está Ud. de acuerdo con lo establecido por el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 respecto de la competencia exclusiva de los Jueces Especializados Civiles para resolver procesos de desalojo por posesión precaria referidos al arrendatario con contrato vencido?

Sí, porque en estos casos la renta se ha extinguido y, en consecuencia, la competencia es de los Jueces Especializados Civiles, en virtud del artículo 547º del Código Procesal Civil.

No, porque el IV Pleno Casatorio nunca se refirió, en ninguno de sus considerandos, a la determinación de la competencia judicial en los procesos de desalojo por posesión precaria, por ende, el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 hace una interpretación errónea del artículo 547º del CPC.

3. ¿Cree Ud. que el monto de la renta que venía pagando el arrendatario debería ser tomado en cuenta para determinar si es el Juez de Paz Letrado o el Juez Especializado quien deba conocer los procesos de desalojo por posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento?

Sí, ya que, para establecer la competencia judicial en estos casos, debería tomarse en cuenta la cuantía de la ex renta pagada por el arrendatario, a fin de evitar gastos innecesarios de tiempo, esfuerzo y dinero a los arrendadores, en aplicación de los principios de economía y celeridad procesal.

No, porque al extinguirse el título del arrendatario también se extingue la renta pagada y en consecuencia dicha cuantía ya no puede tomarse como referencia para determinar la competencia judicial.

4. En cuanto a la Competencia de los Jueces de Paz Letrado ¿Cree Ud. que se necesite de un cambio de criterios jurisprudenciales que habilite a los Jueces de Paz Letrado para resolver conflictos de desalojo por posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento, cuando dicho monto sea hasta 50 URP, tal como lo establece el artículo 547º del Código Procesal Civil?

Sí, a fin de lograr el respeto y garantía del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, evitando que los justiciables transiten por un tortuoso camino de litigio hasta la Corte Suprema, teniendo en cuenta que los montos de las rentas pagadas por los bienes materia de litigio en estos casos, no lo ameritan.

No, porque la interpretación del artículo 547º del CPC realizada por el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 es correcta, en razón de que los casos en donde no exista cuantía la competencia le corresponde a los Jueces Especializados Civiles.

5. En función de su experiencia como Magistrado(a) ¿considera Ud. que la pretensión de desalojo por vencimiento de contrato ha quedado eliminada de la práctica judicial diaria?

Sí

No

Tal vez

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google.

Google Formularios

Cuestionario para Tesis de Derecho: La Competencia judicial en los casos de posesión precaria por vencimiento de contrato de arrendamiento

El presente formulario tiene como fin acopiar las opiniones de los Jueces Especializados Civiles de la Jurisdicción de Lambayeque, sobre la competencia judicial en los casos de posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento en el Perú, vinculado al IV Pleno Casatorio y al Pleno Jurisdiccional Civil 2017.

Juzgado

1. ¿Considera Ud. razonable lo establecido por el IV Pleno Casatorio Civil respecto de considerar poseedor precario al arrendatario con contrato vencido cuando se le haya solicitado, a través de una carta notarial, la restitución del bien?

- Sí, porque en ese caso el arrendatario es un poseedor con título extinguido, en consecuencia, el IV Pleno Casatorio guarda concordancia y relación con lo establecido por el artículo 1703 del Código Civil.
- No, porque considerar poseedor precario al arrendatario con contrato vencido, incluso mediando la solicitud de restitución del bien, trae consecuencias negativas de índole procesal en la práctica jurisdiccional.

2. ¿Está Ud. de acuerdo con lo establecido por el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 respecto de la competencia exclusiva de los Jueces Especializados Civiles para resolver procesos de desalojo por posesión precaria referidos al arrendatario con contrato vencido?

Sí, porque en estos casos la renta se ha extinguido y, en consecuencia, la competencia es de los Jueces Especializados Civiles, en virtud del artículo 547º del Código Procesal Civil.

No, porque el IV Pleno Casatorio nunca se refirió, en ninguno de sus considerandos, a la determinación de la competencia judicial en los procesos de desalojo por posesión precaria, por ende, el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 hace una interpretación errónea del artículo 547º del CPC.

3. ¿Cree Ud. que el monto de la renta que venía pagando el arrendatario debería ser tomado en cuenta para determinar si es el Juez de Paz Letrado o el Juez Especializado quien deba conocer los procesos de desalojo por posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento?

Sí, ya que, para establecer la competencia judicial en estos casos, debería tomarse en cuenta la cuantía de la ex renta pagada por el arrendatario, a fin de evitar gastos innecesarios de tiempo, esfuerzo y dinero a los arrendadores, en aplicación de los principios de economía y celeridad procesal.

No, porque al extinguirse el título del arrendatario también se extingue la renta pagada y en consecuencia dicha cuantía ya no puede tomarse como referencia para determinar la competencia judicial.

4. En cuanto a la Competencia de los Jueces de Paz Letrado ¿Cree Ud. que se necesite de un cambio de criterios jurisprudenciales que habilite a los Jueces de Paz Letrado para resolver conflictos de desalojo por posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento, cuando dicho monto sea hasta 50 URP, tal como lo establece el artículo 547º del Código Procesal Civil?

Sí, a fin de lograr el respeto y garantía del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, evitando que los justiciables transiten por un tortuoso camino de litigio hasta la Corte Suprema, teniendo en cuenta que los montos de las rentas pagadas por los bienes materia de litigio en estos casos, no lo ameritan.

No, porque la interpretación del artículo 547º del CPC realizada por el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 es correcta, en razón de que los casos en donde no exista cuantía la competencia le corresponde a los Jueces Especializados Civiles.

5. En función de su experiencia como Magistrado(a) ¿considera Ud. que la pretensión de desalojo por vencimiento de contrato ha quedado eliminada de la práctica judicial diaria?

Sí

No

Tal vez

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google.

Google Formularios

Cuestionario para Tesis de Derecho: La Competencia judicial en los casos de posesión precaria por vencimiento de contrato de arrendamiento

El presente formulario tiene como fin acopiar las opiniones de los Jueces Especializados Civiles de la Jurisdicción de Lambayeque, sobre la competencia judicial en los casos de posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento en el Perú, vinculado al IV Pleno Casatorio y al Pleno Jurisdiccional Civil 2017.

Juzgado

1. ¿Considera Ud. razonable lo establecido por el IV Pleno Casatorio Civil respecto de considerar poseedor precario al arrendatario con contrato vencido cuando se le haya solicitado, a través de una carta notarial, la restitución del bien?

- Sí, porque en ese caso el arrendatario es un poseedor con título extinguido, en consecuencia, el IV Pleno Casatorio guarda concordancia y relación con lo establecido por el artículo 1703 del Código Civil.
- No, porque considerar poseedor precario al arrendatario con contrato vencido, incluso mediando la solicitud de restitución del bien, trae consecuencias negativas de índole procesal en la práctica jurisdiccional.

2. ¿Está Ud. de acuerdo con lo establecido por el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 respecto de la competencia exclusiva de los Jueces Especializados Civiles para resolver procesos de desalojo por posesión precaria referidos al arrendatario con contrato vencido?

Sí, porque en estos casos la renta se ha extinguido y, en consecuencia, la competencia es de los Jueces Especializados Civiles, en virtud del artículo 547º del Código Procesal Civil.

No, porque el IV Pleno Casatorio nunca se refirió, en ninguno de sus considerandos, a la determinación de la competencia judicial en los procesos de desalojo por posesión precaria, por ende, el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 hace una interpretación errónea del artículo 547º del CPC.

3. ¿Cree Ud. que el monto de la renta que venía pagando el arrendatario debería ser tomado en cuenta para determinar si es el Juez de Paz Letrado o el Juez Especializado quien deba conocer los procesos de desalojo por posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento?

Sí, ya que, para establecer la competencia judicial en estos casos, debería tomarse en cuenta la cuantía de la ex renta pagada por el arrendatario, a fin de evitar gastos innecesarios de tiempo, esfuerzo y dinero a los arrendadores, en aplicación de los principios de economía y celeridad procesal.

No, porque al extinguirse el título del arrendatario también se extingue la renta pagada y en consecuencia dicha cuantía ya no puede tomarse como referencia para determinar la competencia judicial.

4. En cuanto a la Competencia de los Jueces de Paz Letrado ¿Cree Ud. que se necesite de un cambio de criterios jurisprudenciales que habilite a los Jueces de Paz Letrado para resolver conflictos de desalojo por posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento, cuando dicho monto sea hasta 50 URP, tal como lo establece el artículo 547º del Código Procesal Civil?

Sí, a fin de lograr el respeto y garantía del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, evitando que los justiciables transiten por un tortuoso camino de litigio hasta la Corte Suprema, teniendo en cuenta que los montos de las rentas pagadas por los bienes materia de litigio en estos casos, no lo ameritan.

No, porque la interpretación del artículo 547º del CPC realizada por el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 es correcta, en razón de que los casos en donde no exista cuantía la competencia le corresponde a los Jueces Especializados Civiles.

5. En función de su experiencia como Magistrado(a) ¿considera Ud. que la pretensión de desalojo por vencimiento de contrato ha quedado eliminada de la práctica judicial diaria?

Sí

No

Tal vez

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google.

Google Formularios

Cuestionario para Tesis de Derecho: La Competencia judicial en los casos de posesión precaria por vencimiento de contrato de arrendamiento

El presente formulario tiene como fin acopiar las opiniones de los Jueces Especializados Civiles de la Jurisdicción de Lambayeque, sobre la competencia judicial en los casos de posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento en el Perú, vinculado al IV Pleno Casatorio y al Pleno Jurisdiccional Civil 2017.

Juzgado

1. ¿Considera Ud. razonable lo establecido por el IV Pleno Casatorio Civil respecto de considerar poseedor precario al arrendatario con contrato vencido cuando se le haya solicitado, a través de una carta notarial, la restitución del bien?

- Sí, porque en ese caso el arrendatario es un poseedor con título extinguido, en consecuencia, el IV Pleno Casatorio guarda concordancia y relación con lo establecido por el artículo 1703 del Código Civil.
- No, porque considerar poseedor precario al arrendatario con contrato vencido, incluso mediando la solicitud de restitución del bien, trae consecuencias negativas de índole procesal en la práctica jurisdiccional.

2. ¿Está Ud. de acuerdo con lo establecido por el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 respecto de la competencia exclusiva de los Jueces Especializados Civiles para resolver procesos de desalojo por posesión precaria referidos al arrendatario con contrato vencido?

Sí, porque en estos casos la renta se ha extinguido y, en consecuencia, la competencia es de los Jueces Especializados Civiles, en virtud del artículo 547º del Código Procesal Civil.

No, porque el IV Pleno Casatorio nunca se refirió, en ninguno de sus considerandos, a la determinación de la competencia judicial en los procesos de desalojo por posesión precaria, por ende, el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 hace una interpretación errónea del artículo 547º del CPC.

3. ¿Cree Ud. que el monto de la renta que venía pagando el arrendatario debería ser tomado en cuenta para determinar si es el Juez de Paz Letrado o el Juez Especializado quien deba conocer los procesos de desalojo por posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento?

Sí, ya que, para establecer la competencia judicial en estos casos, debería tomarse en cuenta la cuantía de la ex renta pagada por el arrendatario, a fin de evitar gastos innecesarios de tiempo, esfuerzo y dinero a los arrendadores, en aplicación de los principios de economía y celeridad procesal.

No, porque al extinguirse el título del arrendatario también se extingue la renta pagada y en consecuencia dicha cuantía ya no puede tomarse como referencia para determinar la competencia judicial.

4. En cuanto a la Competencia de los Jueces de Paz Letrado ¿Cree Ud. que se necesite de un cambio de criterios jurisprudenciales que habilite a los Jueces de Paz Letrado para resolver conflictos de desalojo por posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento, cuando dicho monto sea hasta 50 URP, tal como lo establece el artículo 547º del Código Procesal Civil?

Sí, a fin de lograr el respeto y garantía del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, evitando que los justiciables transiten por un tortuoso camino de litigio hasta la Corte Suprema, teniendo en cuenta que los montos de las rentas pagadas por los bienes materia de litigio en estos casos, no lo ameritan.

No, porque la interpretación del artículo 547º del CPC realizada por el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 es correcta, en razón de que los casos en donde no exista cuantía la competencia le corresponde a los Jueces Especializados Civiles.

5. En función de su experiencia como Magistrado(a) ¿considera Ud. que la pretensión de desalojo por vencimiento de contrato ha quedado eliminada de la práctica judicial diaria?

Sí

No

Tal vez

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google.

Google Formularios

Cuestionario para Tesis de Derecho: La Competencia judicial en los casos de posesión precaria por vencimiento de contrato de arrendamiento

El presente formulario tiene como fin acopiar las opiniones de los Jueces Especializados Civiles de la Jurisdicción de Lambayeque, sobre la competencia judicial en los casos de posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento en el Perú, vinculado al IV Pleno Casatorio y al Pleno Jurisdiccional Civil 2017.

Juzgado

1. ¿Considera Ud. razonable lo establecido por el IV Pleno Casatorio Civil respecto de considerar poseedor precario al arrendatario con contrato vencido cuando se le haya solicitado, a través de una carta notarial, la restitución del bien?

- Sí, porque en ese caso el arrendatario es un poseedor con título extinguido, en consecuencia, el IV Pleno Casatorio guarda concordancia y relación con lo establecido por el artículo 1703 del Código Civil.
- No, porque considerar poseedor precario al arrendatario con contrato vencido, incluso mediando la solicitud de restitución del bien, trae consecuencias negativas de índole procesal en la práctica jurisdiccional.

2. ¿Está Ud. de acuerdo con lo establecido por el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 respecto de la competencia exclusiva de los Jueces Especializados Civiles para resolver procesos de desalojo por posesión precaria referidos al arrendatario con contrato vencido?

Sí, porque en estos casos la renta se ha extinguido y, en consecuencia, la competencia es de los Jueces Especializados Civiles, en virtud del artículo 547º del Código Procesal Civil.

No, porque el IV Pleno Casatorio nunca se refirió, en ninguno de sus considerandos, a la determinación de la competencia judicial en los procesos de desalojo por posesión precaria, por ende, el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 hace una interpretación errónea del artículo 547º del CPC.

3. ¿Cree Ud. que el monto de la renta que venía pagando el arrendatario debería ser tomado en cuenta para determinar si es el Juez de Paz Letrado o el Juez Especializado quien deba conocer los procesos de desalojo por posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento?

Sí, ya que, para establecer la competencia judicial en estos casos, debería tomarse en cuenta la cuantía de la ex renta pagada por el arrendatario, a fin de evitar gastos innecesarios de tiempo, esfuerzo y dinero a los arrendadores, en aplicación de los principios de economía y celeridad procesal.

No, porque al extinguirse el título del arrendatario también se extingue la renta pagada y en consecuencia dicha cuantía ya no puede tomarse como referencia para determinar la competencia judicial.

4. En cuanto a la Competencia de los Jueces de Paz Letrado ¿Cree Ud. que se necesite de un cambio de criterios jurisprudenciales que habilite a los Jueces de Paz Letrado para resolver conflictos de desalojo por posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento, cuando dicho monto sea hasta 50 URP, tal como lo establece el artículo 547º del Código Procesal Civil?

Sí, a fin de lograr el respeto y garantía del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, evitando que los justiciables transiten por un tortuoso camino de litigio hasta la Corte Suprema, teniendo en cuenta que los montos de las rentas pagadas por los bienes materia de litigio en estos casos, no lo ameritan.

No, porque la interpretación del artículo 547º del CPC realizada por el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 es correcta, en razón de que los casos en donde no exista cuantía la competencia le corresponde a los Jueces Especializados Civiles.

5. En función de su experiencia como Magistrado(a) ¿considera Ud. que la pretensión de desalojo por vencimiento de contrato ha quedado eliminada de la práctica judicial diaria?

Sí

No

Tal vez

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google.

Google Formularios

Cuestionario para Tesis de Derecho: La Competencia judicial en los casos de posesión precaria por vencimiento de contrato de arrendamiento

El presente formulario tiene como fin acopiar las opiniones de los Jueces Especializados Civiles de la Jurisdicción de Lambayeque, sobre la competencia judicial en los casos de posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento en el Perú, vinculado al IV Pleno Casatorio y al Pleno Jurisdiccional Civil 2017.

Juzgado

1. ¿Considera Ud. razonable lo establecido por el IV Pleno Casatorio Civil respecto de considerar poseedor precario al arrendatario con contrato vencido cuando se le haya solicitado, a través de una carta notarial, la restitución del bien?

- Sí, porque en ese caso el arrendatario es un poseedor con título extinguido, en consecuencia, el IV Pleno Casatorio guarda concordancia y relación con lo establecido por el artículo 1703 del Código Civil.
- No, porque considerar poseedor precario al arrendatario con contrato vencido, incluso mediando la solicitud de restitución del bien, trae consecuencias negativas de índole procesal en la práctica jurisdiccional.

2. ¿Está Ud. de acuerdo con lo establecido por el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 respecto de la competencia exclusiva de los Jueces Especializados Civiles para resolver procesos de desalojo por posesión precaria referidos al arrendatario con contrato vencido?

Sí, porque en estos casos la renta se ha extinguido y, en consecuencia, la competencia es de los Jueces Especializados Civiles, en virtud del artículo 547º del Código Procesal Civil.

No, porque el IV Pleno Casatorio nunca se refirió, en ninguno de sus considerandos, a la determinación de la competencia judicial en los procesos de desalojo por posesión precaria, por ende, el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 hace una interpretación errónea del artículo 547º del CPC.

3. ¿Cree Ud. que el monto de la renta que venía pagando el arrendatario debería ser tomado en cuenta para determinar si es el Juez de Paz Letrado o el Juez Especializado quien deba conocer los procesos de desalojo por posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento?

Sí, ya que, para establecer la competencia judicial en estos casos, debería tomarse en cuenta la cuantía de la ex renta pagada por el arrendatario, a fin de evitar gastos innecesarios de tiempo, esfuerzo y dinero a los arrendadores, en aplicación de los principios de economía y celeridad procesal.

No, porque al extinguirse el título del arrendatario también se extingue la renta pagada y en consecuencia dicha cuantía ya no puede tomarse como referencia para determinar la competencia judicial.

4. En cuanto a la Competencia de los Jueces de Paz Letrado ¿Cree Ud. que se necesite de un cambio de criterios jurisprudenciales que habilite a los Jueces de Paz Letrado para resolver conflictos de desalojo por posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento, cuando dicho monto sea hasta 50 URP, tal como lo establece el artículo 547º del Código Procesal Civil?

Sí, a fin de lograr el respeto y garantía del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, evitando que los justiciables transiten por un tortuoso camino de litigio hasta la Corte Suprema, teniendo en cuenta que los montos de las rentas pagadas por los bienes materia de litigio en estos casos, no lo ameritan.

No, porque la interpretación del artículo 547º del CPC realizada por el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 es correcta, en razón de que los casos en donde no exista cuantía la competencia le corresponde a los Jueces Especializados Civiles.

5. En función de su experiencia como Magistrado(a) ¿considera Ud. que la pretensión de desalojo por vencimiento de contrato ha quedado eliminada de la práctica judicial diaria?

Sí

No

Tal vez

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google.

Google Formularios

Cuestionario para Tesis de Derecho: La Competencia judicial en los casos de posesión precaria por vencimiento de contrato de arrendamiento

El presente formulario tiene como fin acopiar las opiniones de los Jueces Especializados Civiles de la Jurisdicción de Lambayeque, sobre la competencia judicial en los casos de posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento en el Perú, vinculado al IV Pleno Casatorio y al Pleno Jurisdiccional Civil 2017.

Juzgado

1. ¿Considera Ud. razonable lo establecido por el IV Pleno Casatorio Civil respecto de considerar poseedor precario al arrendatario con contrato vencido cuando se le haya solicitado, a través de una carta notarial, la restitución del bien?

- Sí, porque en ese caso el arrendatario es un poseedor con título extinguido, en consecuencia, el IV Pleno Casatorio guarda concordancia y relación con lo establecido por el artículo 1703 del Código Civil.
- No, porque considerar poseedor precario al arrendatario con contrato vencido, incluso mediando la solicitud de restitución del bien, trae consecuencias negativas de índole procesal en la práctica jurisdiccional.

2. ¿Está Ud. de acuerdo con lo establecido por el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 respecto de la competencia exclusiva de los Jueces Especializados Civiles para resolver procesos de desalojo por posesión precaria referidos al arrendatario con contrato vencido?

Sí, porque en estos casos la renta se ha extinguido y, en consecuencia, la competencia es de los Jueces Especializados Civiles, en virtud del artículo 547º del Código Procesal Civil.

No, porque el IV Pleno Casatorio nunca se refirió, en ninguno de sus considerandos, a la determinación de la competencia judicial en los procesos de desalojo por posesión precaria, por ende, el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 hace una interpretación errónea del artículo 547º del CPC.

3. ¿Cree Ud. que el monto de la renta que venía pagando el arrendatario debería ser tomado en cuenta para determinar si es el Juez de Paz Letrado o el Juez Especializado quien deba conocer los procesos de desalojo por posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento?

Sí, ya que, para establecer la competencia judicial en estos casos, debería tomarse en cuenta la cuantía de la ex renta pagada por el arrendatario, a fin de evitar gastos innecesarios de tiempo, esfuerzo y dinero a los arrendadores, en aplicación de los principios de economía y celeridad procesal.

No, porque al extinguirse el título del arrendatario también se extingue la renta pagada y en consecuencia dicha cuantía ya no puede tomarse como referencia para determinar la competencia judicial.

4. En cuanto a la Competencia de los Jueces de Paz Letrado ¿Cree Ud. que se necesite de un cambio de criterios jurisprudenciales que habilite a los Jueces de Paz Letrado para resolver conflictos de desalojo por posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento, cuando dicho monto sea hasta 50 URP, tal como lo establece el artículo 547º del Código Procesal Civil?

Sí, a fin de lograr el respeto y garantía del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, evitando que los justiciables transiten por un tortuoso camino de litigio hasta la Corte Suprema, teniendo en cuenta que los montos de las rentas pagadas por los bienes materia de litigio en estos casos, no lo ameritan.

No, porque la interpretación del artículo 547º del CPC realizada por el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 es correcta, en razón de que los casos en donde no exista cuantía la competencia le corresponde a los Jueces Especializados Civiles.

5. En función de su experiencia como Magistrado(a) ¿considera Ud. que la pretensión de desalojo por vencimiento de contrato ha quedado eliminada de la práctica judicial diaria?

Sí

No

Tal vez

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google.

Google Formularios

Cuestionario para Tesis de Derecho: La Competencia judicial en los casos de posesión precaria por vencimiento de contrato de arrendamiento

El presente formulario tiene como fin acopiar las opiniones de los Jueces Especializados Civiles de la Jurisdicción de Lambayeque, sobre la competencia judicial en los casos de posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento en el Perú, vinculado al IV Pleno Casatorio y al Pleno Jurisdiccional Civil 2017.

Juzgado

Sexto Juzgado Civil

1. ¿Considera Ud. razonable lo establecido por el IV Pleno Casatorio Civil respecto de considerar poseedor precario al arrendatario con contrato vencido cuando se le haya solicitado, a través de una carta notarial, la restitución del bien?

- Sí, porque en ese caso el arrendatario es un poseedor con título extinguido, en consecuencia, el IV Pleno Casatorio guarda concordancia y relación con lo establecido por el artículo 1703 del Código Civil.
- No, porque considerar poseedor precario al arrendatario con contrato vencido, incluso mediando la solicitud de restitución del bien, trae consecuencias negativas de índole procesal en la práctica jurisdiccional.

2. ¿Está Ud. de acuerdo con lo establecido por el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 respecto de la competencia exclusiva de los Jueces Especializados Civiles para resolver procesos de desalojo por posesión precaria referidos al arrendatario con contrato vencido?

Sí, porque en estos casos la renta se ha extinguido y, en consecuencia, la competencia es de los Jueces Especializados Civiles, en virtud del artículo 547º del Código Procesal Civil.

No, porque el IV Pleno Casatorio nunca se refirió, en ninguno de sus considerandos, a la determinación de la competencia judicial en los procesos de desalojo por posesión precaria, por ende, el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 hace una interpretación errónea del artículo 547º del CPC.

3. ¿Cree Ud. que el monto de la renta que venía pagando el arrendatario debería ser tomado en cuenta para determinar si es el Juez de Paz Letrado o el Juez Especializado quien deba conocer los procesos de desalojo por posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento?

Sí, ya que, para establecer la competencia judicial en estos casos, debería tomarse en cuenta la cuantía de la ex renta pagada por el arrendatario, a fin de evitar gastos innecesarios de tiempo, esfuerzo y dinero a los arrendadores, en aplicación de los principios de economía y celeridad procesal.

No, porque al extinguirse el título del arrendatario también se extingue la renta pagada y en consecuencia dicha cuantía ya no puede tomarse como referencia para determinar la competencia judicial.

4. En cuanto a la Competencia de los Jueces de Paz Letrado ¿Cree Ud. que se necesite de un cambio de criterios jurisprudenciales que habilite a los Jueces de Paz Letrado para resolver conflictos de desalojo por posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento, cuando dicho monto sea hasta 50 URP, tal como lo establece el artículo 547º del Código Procesal Civil?

Sí, a fin de lograr el respeto y garantía del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, evitando que los justiciables transiten por un tortuoso camino de litigio hasta la Corte Suprema, teniendo en cuenta que los montos de las rentas pagadas por los bienes materia de litigio en estos casos, no lo ameritan.

No, porque la interpretación del artículo 547º del CPC realizada por el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 es correcta, en razón de que los casos en donde no exista cuantía la competencia le corresponde a los Jueces Especializados Civiles.

5. En función de su experiencia como Magistrado(a) ¿considera Ud. que la pretensión de desalojo por vencimiento de contrato ha quedado eliminada de la práctica judicial diaria?

- Sí
- No
- Tal vez

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google.

Google Formularios

CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN

En este breve apartado, procederemos a interpretar los resultados obtenidos en el capítulo anterior, a fin de compararlos y analizarlos a la luz de las bases teóricas planteadas a lo largo de toda la presente investigación.

- **Respecto de la primera pregunta planteada:**

De los resultados obtenidos, se puede advertir que la mayoría de operadores jurídicos en el Distrito Judicial de Lambayeque están de acuerdo con lo establecido por el IV Pleno Casatorio, sobre considerar al arrendatario con contrato vencido como un poseedor precario.

En ese sentido, existe una coincidencia mayoritaria (66,7%) con la postura mostrada a lo largo de la presente tesis, toda vez que desde un inicio manifestamos que, pese a las probables zonas grises del IV Pleno, la decisión en relación a la materia analizada nos parecía razonable, ya que guarda relación con las disposiciones normativas de nuestro propio Código Civil.

En efecto, nosotros nunca cuestionamos la categoría impuesta jurídicamente al arrendatario con contrato vencido como poseedor precario, sino que discutimos la interpretación que un pleno jurisdiccional (Pleno Jurisdiccional Civil 2017) ha hecho del artículo 547 del Código procesal Civil, en relación a la competencia del Juez que debe conocer los procesos de desalojo relacionados con el arrendatario con contrato vencido convertido en poseedor precario.

En ese orden de ideas, consideramos que la posición mayoritaria de los encuestados es razonable y ajustada a nuestras bases teóricas.

▪ **Respecto de la segunda pregunta planteada:**

En cuanto al criterio establecido por el Pleno Jurisdiccional Civil 2017, justamente los resultados de la encuesta muestran un desacuerdo mayoritario (66.7%) en relación a la competencia exclusiva de los Jueces Especializados Civiles para resolver procesos de desalojo por posesión precaria referidos al arrendatario con contrato vencido.

En ese sentido, también hay un resultado favorable sobre la posición que hemos defendido a lo largo de la presente investigación, toda vez que la mayoría de los operadores jurídicos encuestados manifiestan que establecer dicha exclusividad de competencia no resulta del todo razonable en nuestra realidad jurídica, ya que ha conllevado a problemas prácticos y procesales evidentes en desmedro de los justiciables.

En efecto, sostener que la exclusividad para resolver los procesos de desalojo por posesión precaria le compete sólo a los JE, es un despropósito, ya que somete a un sobregasto procesal tanto a los jueces o como a los justiciables, y en un país como el nuestro, eso es justamente lo que se quiere tratar de erradicar. Sin embargo, con este tipo de decisiones lo único que se logra es obstaculizar más dicha finalidad.

- **Respecto de la tercera pregunta planteada:**

Este es uno de los cuestionamientos más trascendentales del presente trabajo de investigación, ya que es el punto neurálgico sobre el cual consideramos ha girado la enorme confusión en la que cayó el Pleno Jurisdiccional Civil 2017.

En efecto, dicho pleno, como quedó demostrado en el marco teórico, entendió que al convertir al arrendatario con contrato vencido en un poseedor precarios la renta se extinguía, en consecuencia, ya no podía ser tomada en cuenta para determinar la competencia del juez que debe conocer los procesos de desalojo sobre ellos.

No obstante, como hemos demostrado en la presente investigación, esto resulta irrazonable, ya que la renta no es identificable con la cuantía, la cual aún persiste, pese a haber quedado convertido el arrendatario en un poseedor precario, hecho que evidentemente no tuvo en cuenta el Pleno en mención.

Es por ello que en la presente tesis planteamos la posibilidad, jurídicamente válida, de tomar en cuenta el monto de la ex renta (cuantía persistente) al momento de llegar a determinar la competencia de los jueces de paz letrado, ya que ésta ha sido desnaturaliza e irrazonablemente alterada a partir de la emisión del Pleno Jurisdiccional Civil 2017.

Prueba de lo que venimos defendiendo en el presente trabajo de investigación, son las respuestas obtenidas mediante el formulario planteado, ya que en su mayoría (66,7%) consideran que el monto de la ex renta sí debería tomarse en cuenta para establecer la competencia judicial en los casos de desalojo por posesión precaria respecto de los ex arrendatarios con contrato vencido.

▪ **Respecto de la cuarta pregunta planteada:**

En relación a la cuarta interrogante planteada, podemos observar que existe una posición mayoritaria (77,8%) a favor de un cambio jurisprudencial que habilite a los Jueces de Paz Letrado para conocer los procesos de desalojo por posesión precaria en los casos de los ex arrendatarios con contrato vencido.

En función a ello, creemos que la posición defendida hasta aquí en la presente investigación es razonable y válida, teniendo en cuenta que, de darse dicho cambio jurisprudencial, se estaría actuando de acuerdo a las disposiciones normativas y constitucionales vigentes y sobretodo se estaría favoreciendo a los justiciables en la resolución de sus casos.

- **Respecto de la quinta pregunta planteada:**

Finalmente, al llegar a esta pregunta nos percatamos de que la mayoría de los encuestados (55,6%) de los encuestados considera que la pretensión de desalojo por vencimiento de contrato ha quedado prácticamente eliminada de la práctica judicial actual.

Por otro lado, existe un 33.3 % de operadores jurídicos encuestados que tienen dudas respecto de la “extinción” de esta pretensión, dejando en evidencia la incertidumbre que se vive actualmente en los juzgados sobre la materia analizada, y hay sólo un 11.1% que considera que, pese a la emisión del Pleno Jurisdiccional Civil 2017, aún se siguen presentando demandas con dicha pretensión.

Con estos resultados, podemos aseverar que día a día la pretensión de desalojo por vencimiento de contrato va desapareciendo de la práctica judicial, como consecuencia de las erróneas decisiones que han tomado nuestros más altos magistrados.

No obstante, creemos en una pronta reversión de la situación aquí planteada y esperamos haber contribuido a lograrlo para beneficio de todos.

CONCLUSIONES

- ✓ La condición de arrendatario no se extingue con el sólo vencimiento del contrato, ya que, si el arrendatario permanece en el bien, dicho contrato se vuelve indeterminado, en razón del título posesorio que otorga la propia norma.
- ✓ La pretensión de desalojo por vencimiento de contrato podría plantearse cuando aún no exista la solicitud de restitución del bien, de lo contrario correspondería plantear un desalojo por posesión precaria.
- ✓ Una interpretación correcta del artículo 547° del Código Procesal Civil, nos permite afirmar que cuando haya existido un vínculo o mediación posesoria inicial, debe considerarse la cuantía para determinar la competencia, en razón de que aquella aún persiste, a diferencia de la renta.
- ✓ El Pleno Jurisdiccional Civil 2017 considera a ambos conceptos como idénticos, por ello, confirió la competencia para conocer los casos de arrendatarios con contrato vencido convertidos en precarios, sólo a los Jueces Especializados Civiles; dicha decisión resulta inconveniente e insatisfactoria.
- ✓ Los efectos generados a partir de la emisión del Pleno Jurisdiccional y de la Casación N° 4628-2013 son perjudiciales en todo sentido, pues conllevan a la confusión de los justiciables y a la desaparición paulatina de la pretensión de desalojo por vencimiento de contrato.

- ✓ La decisión adoptada por los Jueces Superiores en el Pleno Jurisdiccional Civil 2017 atenta contra ciertos principios procesales, lo cual genera la dilatación innecesaria y costosa de los procesos de desalojo.
- ✓ Es de vital importancia que se debatan y establezcan nuevos precedentes y reformas normativas, a fin de devolver la competencia a los Jueces de Paz Letrado en este tipo de procesos; de este modo se logrará contribuir a la reducción de la carga procesal y sobre todo a la solución más eficiente y efectiva de los procesos vinculados al arrendamiento con contrato vencido.

RECOMENDACIONES

Debido a las innumerables consecuencias negativas que ha traído en la práctica judicial el Pleno Jurisdiccional Civil del 2017, tal como ha quedado demostrado en la presente investigación, resulta imperioso un cambio de criterio jurisprudencial que habilite a los Jueces de Paz Letrado para resolver conflictos de desalojo por posesión precaria referidos al vencimiento del contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta a la renta como criterio para determinar la competencia.

Por otro lado, es importante que se sigan realizando propuestas de reforma del Código Civil respecto de la naturaleza jurídica del poseedor precario.

FUENTES DE INFORMACIÓN

1. Avendaño Arana, Francisco y Del Risco Sotil, Luis. (2016). *El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil*. En: Los Plenos Civiles Vinculantes. Análisis y comentarios críticos de sus reglas. Lima. Gaceta Jurídica.
2. Abanto Torres, Jaime. (2016). *El desalojo por vencimiento del plazo. Del cuarto pleno Casatorio a la Ley N° 30201: entre la muerte y la resurrección*. Lima. Actualidad Civil Instituto Pacífico. Disponible en: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/jaimedavidabantotorres/wpcontent/uploads/sites/125/2015/12/Desalojo-por-vencimiento.pdf>
3. Borda, G. (1992). *Tratado de Derechos Reales – Derechos Reales*. Buenos Aires: Perrot.
4. Castañeda, J.E. (1965). *Instituciones de derecho civil. Los derechos reales*. Lima: Comisión administradora del fondo editorial de la facultad de Derecho de la UNMSM.
5. Gonzales Barrón, Gunter. (2018). *Proceso de Desalojo y posesión precaria*. Lima. Gaceta Jurídica.
6. Gonzáles Linares, N. (2007). *Derecho civil patrimonial*. Lima: Palestra.
7. Hinostroza Minguez, Alberto. (2002). *Procesos Sumarísimos. Doctrina y Jurisprudencia*. Lima. Gaceta Jurídica.
8. Hurtado Reyes, Martin. (2014). *Estudios de Derecho Procesal Civil*. Lima. IDEMSA
9. Ihering, R. (1892). *Teoría de la posesión*. Madrid: Imprenta de la revista de legislación.
10. Lama More, Héctor. (2016) *El arrendamiento y el precario según el IV Pleno Casatorio Civil*. En: Todo sobre el contrato de arrendamiento. Un enfoque práctico: identificación de los problemas más frecuentes y sus soluciones. Lima. Gaceta Civil.
11. Maish Von Humboldt, M. (1979). *Derechos reales*. Lima
12. Mejorada, M. (2013). *La posesión en el Código Civil peruano*. Revistas PUCP. Consultado el 18 de noviembre del 2017. Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/12805>

13. Monroy Gálvez, Juan. (2009). *Teoría General del Proceso*. Lima. Communitas.
14. Priori posada, Giovanni Francesco. (2004). *La competencia en el proceso civil peruano*. En: Revista Derecho y Sociedad, Año XV. Núm. 22
15. Pasco Arauco, Alan. (2017). *A propósito del Pleno Nacional Civil 2017 Desalojo contra (ex) arrendatario por fenecimiento del título: cuando la lavada sale más cara que la camisa*. Lima. Gaceta Civil. Disponible en: https://works.bepress.com/alan_pasco/62/download/
16. Pasco Arauco, Alan. (2016) *¿Desalojo por vencimiento de plazo o desalojo por posesión precaria?* En: Los plenos civiles vinculantes de las cortes superiores. Análisis y comentarios críticos de sus reglas. Lima. Gaceta Jurídica.
17. Pastrana, F. (2017). *¿Por qué se protege la posesión?: Fundamentos de la tutela posesoria*. Legis. Consultado el 02 de noviembre del 2017. Recuperado de: <https://lpderecho.pe/por-que-se-protege-la-posesion-fundamentos-de-la-tutela-posesoria/>
18. Ramírez Cruz, E. (2003). *Tratado de derechos reales*. Lima: Editorial Rodhas.
19. Ramírez Cruz, Eugenio María. (2016) *Tratado de Derechos Reales*. Tomo I. Lima. Gaceta Jurídica.
20. Savigny, F. (1845). *Tratado de la posesión, según los principios del derecho romano*. Madrid: Imprenta de la Sociedad Literaria y Tipográfica.
21. Torres, A. (2011). *Introducción al Derecho*. Lima: Idemsa
22. Vásquez Ríos, Alberto. (2011). *Derechos Reales Tomo I*. Lima. Editorial San Marcos.
23. Valiño, E. (1980). *Instituciones del Derecho Privado Romano*. Valencia.
24. Zagrebelsky, Gustavo y Maria Martini, Carlo. (2006). *La exigencia de justicia*. Traducción y presentación de Miguel Carbonell. Madrid. Editorial Trotta.

NORMAS

1. Código Ciivl. Disponible en:
http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa_libre/main.asp
2. Código Procesal Civil. Disponible en::
http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa_libre/main.asp
3. Pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil. Chiclayo, 3 y 4 de noviembre de 2017. Disponible en:
<http://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/ar-web/plenonacionalcivil.pdf>
4. PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL CIVIL 2010. Disponible en:
<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/e97ba000459628779c7ade7db27bf086/DOC001.PDF?MOD=AJPERES&CACHEID=e97ba000459628779c7ade7db27bf086>
5. Ley N° 30201. Disponible en:
<https://www.indecopi.gob.pe/documents/51767/203503/Ley+30201/0524723f-7463-1c69-ac57-68afbb083cd3>