

JULIO POZO SÁNCHEZ

El proceso de desalojo por ocupación precaria



ÍNDICE

Sobre el autor	17
Nota introductoria	19é
EL PROCESO DE DESALOJO	23
Capitulo primero	
1. Tratamiento del desalojo en el Perú	23
2. Proceso de desalojo	30
3. Los cuatros procesos de desalojo en el Perú	39
3.1. Proceso de desalojo ordinario al amparo de CPC	39
3.1.1. ¿En qué supuestos se postula el proceso de desalojo ordinario?	39
3.1.2. Tratamiento procesal	47
3.1.2.1. Sujetos activo y pasivo	50
3.1.2.2. Competencia	51
3.1.2.3. Conciliación extrajudicial	52
3.2. Desalojo express: Cláusula de allanamiento a futuro	53
3.2.1. Antecedentes	53
3.2.2. Requisitos para acogerse al proceso de desalojo express con cláusula de allanamiento a futuro	54
3.2.2.1. Cláusula de allanamiento a futuro	55
3.2.2.2. Que se trate de un inmueble	58
3.2.2.3. Contrato escrito de arrendamiento	58
3.2.2.4. Legalización de firmas ante notario o juez de paz	58
3.2.3. ¿En qué supuestos se postula el desalojo express?	59
3.2.4. Tratamiento procesal	61
3.2.4.1. Excepciones y defensas previas	64
3.2.4.2. Competencia	65
3.3. Proceso único de ejecución de desalojo al amparo del D.L. 1177 ...	66
3.3.1. Antecedentes	66
3.3.2. Régimen de promoción del arrendamiento para vivienda (D. L. 1177) y su reglamento: Modalidades y formularios	67
3.3.2.1. Modalidades de arrendamientos que propone el D.L. 1177 y su reglamento	68
3.3.3. ¿En qué supuestos se postula el proceso único de ejecución de desalojo del D.L. 1177?	73
3.3.4. Requisitos para acogerse al proceso único de desalojo	77
3.3.5. Tratamiento procesal	78
3.3.5.1. Excepciones y defensas previas	81
3.3.5.2. Competencia	81

3.3.5.3. Conciliación	81
3.3.5.4. Acumulación de pretensiones	82
3.4. Proceso de desalojo con intervención notarial	83
3.4.1. Antecedentes	83
3.4.2. Requisitos para acogerse al desalojo con intervención notarial	85
3.4.3. ¿En qué supuestos se postula el proceso de desalojo con intervención notarial?	88
3.4.4. Tratamiento procesal	90
3.4.4.1. Solicitud de desalojo	92
3.4.4.2. Competencia	92
3.4.4.3. Aplicación supletoria	93
4. Colofón: Nuevo proyecto de reforma del CPC	93
Desalojo por ocupación	
O posesión precaria	97
Capítulo segundo	
1. Antecedentes de la posesión precaria	97
1.1. El precario en Roma	98
1.2. Precario en el ordenamiento peruano	101
2. ¿Quién es el poseedor precario?	105
2.1. Posesión legítima e ilegítima	110
2.1.1. Posesión legítima	111
2.1.2. Posesión ilegítima	112
2.2. El poseedor precario como poseedor ilegítimo de mala fe	115
3. Desalojo por posesión precaria a la luz del IV pleno casatorio	117
3.1. Definición de precario a la luz del IV pleno casatorio civil	118
3.2. Definición de título	120
3.3. Supuestos especiales de posesión precaria establecidos en el IV pleno casatorio civil	124
3.3.1. Primer supuesto: Resolución extrajudicial de contrato	125
3.3.2. Segundo supuesto: Precario y arrendatario	133
3.3.2.1. Precario y vencimiento de contrato: Pleno jurisdiccional Nacional civil 2017	137
3.3.3. Tercer supuesto: Título manifiestamente nulo	140
3.3.4. Cuarto supuesto: Enajenación del bien arrendado	144
3.3.5. Quinto supuesto: Edificación en terreno ajeno	148
3.3.6. Sexto supuesto: Alegación de haber adquirirlo el bien por prescripción Adquisitiva	151
3.4. Supuestos no abordados en el IV pleno casatorio	156
3.4.1. ¿El justo título configura un título que justifica la posesión?	156



3.4.2. ¿Los recibos de pago de autoevaluó configuran un título que Justifica la posesión?	159
3.4.3. ¿Los familiares pueden ser considerados poseedores precarios?	160
3.5. Otros aspectos importantes abordados por el IV pleno casatorio	165
4. Proceso de desalojo por posesión precaria (parte procesal)	166
4.1. Aspectos procesales	167
4.1.1. Finalidad del proceso	168
4.1.2. Vía procedimental	168
4.1.3. Sujetos activo y pasivo	168
4.1.4. Competencia	169
4.1.5. Presupuestos para demandar desalojo por precario Jurisprudencia	170
4.1.6. Cuadro sinóptico	172
OTRO SI DIGO	
SOBRE EL ARRENDAMIENTO EN TIEMPOS DE LA COVID-19	175
1. Arrendamiento en tiempos de la COVID-19	175
1.1. Primer escenario: Arrendamiento para fines comerciales	177
1.2. Segundo escenario: Arrendamiento para uso habitacional	178
Bibliografía	183
Anexos	187
Anexo 1. Casación 1663-2017, Lima	189
Anexo 2. Casación 908-2016, Del santa	194
Anexo 3. Casación 1553-2018, La libertad	203
Anexo 4. Casación 1532-2016, Loreto	210
Anexo 5. Casación 504-2018, Lima	216
Anexo6. Casación 575-2017, Tacna	229