

UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO
ESCUELA DE POSGRADO
DOCTORADO EN DERECHO Y CIENCIA POLITICA



TESIS

Determinación ponderable entre propiedad y posesión para lo más favorable al propietario
generando la prevalencia del no abuso del Derecho (Huacho, 2023)

Presentada para obtener el grado académico de:
Doctor en Derecho y Ciencia Política

Autor:

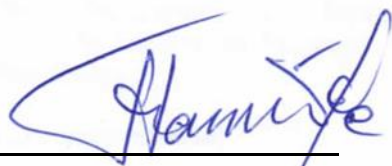
Mg. Vilder Martínez Quispe
<https://orcid.org/0009-0009-3494-6711>

Asesor:

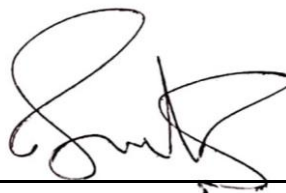
Dr. Freddy Widmar Hernández Rengifo
<https://orcid.org/0000-0003-1575-8941>

Lambayeque - Perú
2026

Determinación ponderable entre propiedad y posesión para lo más favorable al propietario generando la prevalencia del no abuso del Derecho (Huacho, 2023)



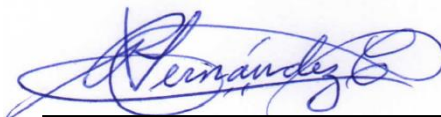
Mg. Vilder Martínez Quispe
Autor



Dr. Freddy Widmar Hernández Rengifo
Asesor

Presentada a la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo para obtener el grado académico de: Doctor en Derecho y Ciencia Política

Aprobado por:



Dr. Rafael Hernández Canelo
Presidente



Dr. Leopoldo Yzquierdo Hernández
Secretario



Dr. Carlos Alberto Sánchez Coronado
Vocal

Lambayeque - Perú
2026

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

097

Siendo las 12.00 pm horas del día VIERNES 15 de MAYO del año Dos Mil VEINTISEIS, en la Sala de Sustentación de la Escuela de Posgrado de la

Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo de Lambayeque, se reunieron los miembros del Jurado, designados mediante Resolución N° 124-2026-EPG-I de fecha 05-03-2026, conformado por:

Dr. RAFAEL HERNÁNDEZ CANELO PRESIDENTE (A)

Dr. LEOPOLDO YZQUIERDO HERNÁNDEZ SECRETARIO (A)

Dr. CARLOS ALBERTO SÁNCHEZ CORONADO VOCAL

Dr. FREDDY WIDMAR HERNÁNDEZ RENGIFO ASESOR (A)

Con la finalidad de evaluar la tesis titulada "DETERMINACIÓN PÓDERABIE ENTRE PROPIEDAD Y POSESIÓN PARA LO MAS FAVORABLE AL PROPIETARIO GENERANDO LA PREVALENCIA DEL NO ABUSO DEL DERECHO (HUACHO 2023)"

presentado por el (la) Tesista VILDER MARTINEZ QVISPE

sustentación que es autorizada mediante Resolución N° 202-2026-EPG-I de fecha 27 DE ABRIL DEL 2026

El Presidente del jurado autorizó del acto académico y después de la sustentación, los señores miembros del jurado formularon las observaciones y preguntas correspondientes, las mismas que fueron absueltas por el (la) sustentante, quien obtuvo 17 puntos que equivale al calificativo de BUENO

En consecuencia el (la) sustentante queda apto (a) para obtener el Grado Académico de: DOCTOR EN DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

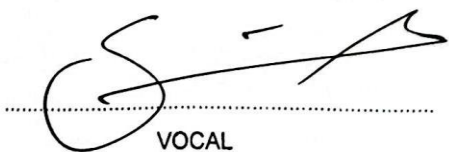
Siendo las 13.20 pm horas del mismo día, se da por concluido el acto académico, firmando la presente acta.


PRESIDENTE

Dr. RAFAEL HERNÁNDEZ CANELO


SECRETARIO

Dr. LEOPOLDO YZQUIERDO HERNÁNDEZ


VOCAL

Dr. CARLO ALBERTO SÁNCHEZ CORONADO

ASESOR

CONSTANCIA DE VERIFICACIÓN DE ORIGINALIDAD

Yo, Dr. Freddy Widmar Hernández Rengifo, usuario revisor de tesis ☒ Trabajo de suficiencia profesional ☐ y/o Trabajo académico ☐ titulado Determinación ponderable entre propiedad y posesión para lo más favorable al propietario generando la prevalencia del no abuso del Derecho (Huacho, 2023), cuyo autor es Mg. Vilder Martínez Quispe; con DNI N°16407133; declaro que la evaluación por el programa informático, ha arrojado un porcentaje de similitud 18 % verificables en el resumen del reporte automatizado de similitudes que se acompaña.

El suscrito analizó el reporte y concluyo que cada una de las coincidencias dentro del porcentaje de similitud no constituyen plagio y que el documento cumple con la integridad científica y con las normas para el uso de citas y referencias establecidas en los protocolos respectivos, Se cumple con adjuntar el recibo digital a efectos de la trazabilidad respectiva del proceso.

Lambayeque, 27 de diciembre de 2024



Dr. Freddy Widmar Hernández Rengifo
DNI N° 17450122
Asesor

Defina modalidad con (X)

Adjunta:

Resumen de Reporte automatizado de similitudes

Recibo digital



Recibo digital

Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por Turnitin. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega: Vilder Martinez Quispe
Título del ejercicio: Quick Submit
Título de la entrega: Determinación ponderable entre propiedad y posesión para l...
Nombre del archivo: INFORME_FINAL_DE_TESIS-UNPRG_-MARTINEZ.docx
Tamaño del archivo: 714.63K
Total páginas: 88
Total de palabras: 16,658
Total de caracteres: 93,172
Fecha de entrega: 27-dic.-2024 05:54p. m. (UTC-0500)
Identificador de la entrega: 2558450914

UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO
ESCUELA DE POSGRADO
DOCTORADO EN DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA



INFORME DE INVESTIGACIÓN

Determinación ponderable entre propiedad y posesión para la
más favorable al propietario generada la prevalencia del no
abuso del Derecho (Huanuco, 2023)

PRESENTADA PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE
DOCTOR EN DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

AUTOR:

Mtro. VILDER MARTINEZ QUISPE

ASESOR:

Dr. FREDY WIDMAR HERNANDEZ RENGIFO

Huacho - Perú
2023


Fredy Widmar Hernández Rengifo
DNI 17450122
Dpto. de Justicia Pública

Determinación ponderable entre propiedad y posesión para lo más favorable al propietario generando la prevalencia del no abuso del Derecho (Huacho, 2023)

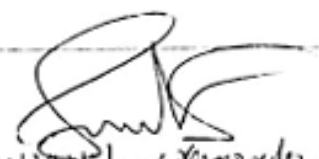
INFORME DE ORIGINALIDAD

18%	18%	3%	5%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.unprg.edu.pe Fuente de Internet	7%
2	repositorio.unab.edu.pe Fuente de Internet	3%
3	hdl.handle.net Fuente de Internet	2%
4	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	repositorio.unjfsc.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	Submitted to Submitted on 1692215396167 Trabajo del estudiante	1%
7	repositorio.ulasamericas.edu.pe Fuente de Internet	<1%
8	tesis.usat.edu.pe Fuente de Internet	<1%
9	repositorio.upla.edu.pe Fuente de Internet	<1%
10	Lisandro Peña. "Contratos empresariales nacionales e internacionales", Ecoe Ediciones S. A. S., 2022 Publicación	<1%

livrosdeamor.com.br


Fructus Williams Hernandez
DNI 17450222
pta. a vicio publico

DEDICATORIA:

A mi abuelo Flavio Martínez Terrones, quien al inicio de mi infancia predijo mi vocación para seguir sus pasos. A mis padres Alipio Genaro y Raquel, por seguir coadyuvando la misma predicción.

Vílder

AGRADECIMIENTO:

A mis asesores, por sus aportes y colaboración para seguir y culminar el presente trabajo. Agradecimiento y gratitud.

Vílder

ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA:	vii
AGRADECIMIENTO:.....	viii
ÍNDICE GENERAL.....	ix
ÍNDICE DE TABLAS	xiii
ÍNDICE DE FIGURAS	xiv
RESUMEN	xv
ABSTRACT	xvi
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	1
1.1. Realidad problemática	1
CAPÍTULO II: DISEÑO TEÓRICO	1
2.1. Estado del arte	1
2.1.1. Antecedentes de investigaciones internacionales.....	1
2.1.2. Antecedentes de investigaciones nacionales.....	4
2.2. Bases epistemológicas	8
2.2.1. La propiedad	8
2.2.1.1. El contrato de arrendamiento en el Código Civil peruano	9
2.2.1.2. La posesión en el Código Civil peruano.....	10
2.2.1.3. La posesión precaria, su naturaleza y definición normativa	11
2.2.1.4. Diferencia entre regla y principio	12
2.2.1.5. La posesión precaria y el principio de No abuso del Derecho.....	16
2.2.2. Principios generales del Derecho y su aplicación en conflictos posesorios	17
2.2.2.1. Función jerarquía y operatividad.....	17
2.2.2.2. Diferencias estructurales entre reglas y principios.....	18
2.2.2.3. El principio de no abuso del Derecho	20
2.2.3. Análisis normativo y jurisprudencial del arrendamiento y la ocupación precaria	21
2.2.3.1. El contrato de arrendamiento en el CCP.....	21
2.2.3.2. Extinción del contrato de arrendamiento	23
2.2.3.3. La ocupación precaria como fenómeno legal.....	26
2.2.4. Derecho Comparado	29
2.3. Bases conceptuales (Operacionalización de variables)	31

CAPÍTULO III: DISEÑO METODOLÓGICO.....	36
3.1. Diseño de contrastación de hipótesis.....	36
3.1.1. Forma de la investigación.....	36
3.1.2. Nivel de investigación.....	37
3.1.3. Enfoque de investigación:.....	37
3.1.5. Métodos y técnicas aplicables para la ejecución de la investigación.....	38
3.1.6. Técnicas para el procesamiento de la investigación.....	43
3.1.7. Población y muestra.....	45
CAPÍTULO IV: RESULTADOS	47
4.1. Resultados de la encuesta.....	47
CAPÍTULO V: DISCUSIÓN DE RESULTADOS	70
CAPÍTULO VI: PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.....	73
CONCLUSIONES	75
RECOMENDACIONES	77
REFERENCIAS.....	78
8.1. Fuentes bibliográficas	78
8.2. Fuentes hemerográficas	79
8.3. Fuentes electrónicas.....	80
ANEXOS	83
Anexo 01: Matriz de consistencia	83
Anexo 02: Cuestionario de encuesta	85

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Matriz de operacionalización de variables.....	34
Tabla 2 Magnitud del Coeficiente Alfa de Cronbach	41
Tabla 3 Resumen de procesamiento de casos	41
Tabla 4 Estadística de fiabilidad.....	42
Tabla 5 Estadística total – elemento	42
Tabla 6 sobre la regla derecho de propiedad	47
Tabla 7 sobre el principio del derecho de propiedad	48
Tabla 8 sobre la regla derecho de posesión	49
Tabla 9 sobre el principio del derecho de posesión	51
Tabla 10 sobre el ejercicio legítimo del derecho de propiedad	52
Tabla 11 sobre el ejercicio ilegítimo de posesión	53
Tabla 12 sobre la ley de ponderación	55
Tabla 13 sobre la fórmula de peso	56
Tabla 14 sobre las cargas de argumentación.....	58
Tabla 15 sobre la oponibilidad de derechos reales.....	59
Tabla 16 sobre el principio de la buena fe.....	60
Tabla 17 sobre el ejercicio del derecho buscando dañar a otro, por acción u omisión...	62
Tabla 18 sobre la afectación al derecho del otro de manera efectiva o inminente	63
Tabla 19 sobre el abuso del poder jurídico otorgado por un inicial de derecho subjetivo valido	64
Tabla 20 sobre los procedimientos legales para proteger al perjudicado con medidas judiciales más efectivas	66
Tabla 21 sobre el impedimento de la persistencia del acto antisocial.....	67

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 sobre la regla derecho de propiedad.....	47
Figura 2 sobre el principio del derecho de propiedad.....	48
Figura 3 sobre la regla derecho de posesión.....	50
Figura 4 sobre el principio del derecho de posesión	51
Figura 5 sobre el ejercicio legítimo del derecho de propiedad	52
Figura 6 sobre el ejercicio ilegítimo de posesión	54
Figura 7 sobre la ley de ponderación.....	55
Figura 8 sobre la fórmula de peso.....	56
Figura 9 sobre las cargas de argumentación	58
Figura 10 sobre la oponibilidad de derechos reales	59
Figura 11 sobre el principio de la buena fe	60
Figura 12 sobre el ejercicio del derecho buscando dañar a otro, por acción u omisión	62
Figura 13 P sobre la afectación al derecho del otro de manera efectiva o inminente	63
Figura 14 sobre el abuso del poder jurídico otorgado por un inicial de.....	64
Figura 15 sobre los procedimientos legales para proteger al perjudicado con medidas judiciales más efectivas	66
Figura 16 sobre el impedimento de la persistencia del acto antisocial	67
Figura 17 sobre el indicador: Ante el abuso del derecho fenece el derecho invocado	68

RESUMEN

Determinación de la ponderación entre los principios derechos del propietario y del poseedor, surgiendo el principio de lo más favorable al propietario para permitir la prevalencia del principio general del Derecho del no ejercicio abusivo de un derecho en los casos de arrendamientos tradicionales por vencimiento del plazo o por no pago. (Huacho, 2023). Por su forma ha sido catalogado como una investigación básica o pura, de nivel explicativo, diseño no experimental de corte transversal y de enfoque cuantitativo. Del trabajo de campo se deduce que el 77.9% de la muestra encuestada, se encuentra de acuerdo en afirmar que: el ejercicio legítimo del derecho de propiedad debe estar sujeto a ciertas condiciones en casos de arrendamientos tradicionales, generándose así como conclusión que: La ponderación entre los derechos del propietario y del poseedor es una herramienta esencial en la resolución de conflictos derivados de arrendamientos tradicionales, especialmente en casos de vencimiento del plazo o incumplimiento de pago.

Palabras clave: Derecho del propietario, derecho del poseedor, posesión precaria, principio de posesión.

ABSTRACT

Determination of the balance between the principles prioritizing the principle of what is most favorable to the owner, to ensure the prevalence of the general legal principle of avoiding the abusive exercise of a right in cases of traditional leases due to expiration of the term or non-payment. (Huacho, 2023). The study population consisted of 3,589 licensed and active attorneys from the Distinguished Huaura. From this population, a sample of 95 attorneys was selected. Figure 05 indicates that 77.9% of the surveyed sample, composed of licensed and active attorneys from the Distinguished Bar Association of Huaura, agree that the legitimate exercise of property rights should be subject to certain conditions in cases of traditional leases. The balancing possessor is an essential tool in resolving conflicts arising from traditional leases, particularly in cases of term expiration or non-payment.

Key words: Owner's Rights, Possessor's Rights, Precarious Possession, Principle of Possession.

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

Partamos de un caso práctico:

Elena decide alquilar su casa (herencia de sus padres) a Cristian mediante un contrato de arrendamiento celebrado de manera verbal, fijando la merced conductiva y aspectos generales sobre las reparaciones y demás obligaciones entre las partes. Elena, luego de tres años, y ante los reiterados atrasos en el pago de la renta, con fecha setiembre del 2021 decide cursar carta notarial a su inquilino informando que ya no le seguirá arrendando por la causal de falta de pago por más de dos meses y medio, dando por resuelto el contrato y otorgándole un plazo, para la entrega del bien, hasta el 02 de enero del año 2022, la misma que no se produce por negativa del arrendatario a desocupar el inmueble. Elena, en enero del 2022, requiere la entrega del bien vía procedimiento de conciliación, con apercibimiento de iniciar el proceso civil de desalojo. La conciliación no se produce debido a que el requerido no se apersona a las dos citaciones. Lamentablemente Elena falleció en el mes de febrero del 2022. Declarados los herederos legales de Elena, en el mes de junio del 2022, formulan demanda de desalojo, acreditando su legítimo interés para obrar, la misma que es admitida y puesta en conocimiento del ahora demandado Cristian, quien alega que la demanda debe ser declarada improcedente porque Elena debió primeramente rescindir el contrato y no resolverlo y que, como tal, no se considera ocupante precario sino que "es arrendatario con una renta fijada entre las partes" (la que no está pagando). La audiencia única está programada para el mes de diciembre del año 2022 y en agosto del 2023 se emite la sentencia de primera instancia, la misma que es apelada por Cristian, dando origen a la audiencia de apelación, con fecha noviembre del 2023, quedando al voto aún hasta la redacción del presente estudio.

Ahora bien, en el campo estrictamente legal consultan los herederos: ¿Por qué el proceso de desalojo puede llegar a durar cerca de tres años y bajo cargo del demandante con

derecho acreditado?, ¿Qué derecho invocará un arrendatario con contrato de arrendamiento resuelto válidamente para no devolver la posesión del bien, tanto al anterior propietario como a los propietarios actuales por sucesión?, ¿Acaso el Derecho ampara la actuación de una persona que no tiene derecho alguno por tanto tiempo? , ¿Qué mecanismo de protección para los propietarios otorga el Derecho para evitar daños económicos y morales por este tipo de actuaciones? , ¿Qué efectos tiene la sobrevenida de la ocupación precaria?, ¿Puede señalarse que la condición de ocupante precario otorga algún derecho subjetivo al ocupante requerido para entregar el bien por haberse resuelto su contrato? , ¿De qué manera, quien no entrega el bien en estas circunstancias estaría abusando de una posición que el Derecho no ha contemplado? , ¿Ampara, acaso, el Derecho este tipo de actuaciones abusivas?, ¿De qué manera el Derecho hace efectivo el principio del no ejercicio abusivo de un derecho?.

Así, tanto el caso práctico, como las preguntas que formulan en consulta los propietarios herederos nos permiten enrumbar el presente estudio por dos caminos claramente interrelacionados; por un lado, tenemos que abordar el tema del arrendamiento, su validez y vigencia, así como su fenecimiento y el proceso judicial a seguir para el amparo de la parte demandante; y, de otro lado, se debe abordar epistemológicamente el desarrollo doctrinal, y jurisprudencial, del principio del no amparo del ejercicio abusivo de un Derecho, por cuya ponderación se dará protección plena al derecho acreditado de los propietarios, que como los herederos de la Señora Elena, tienen que llevar a costas el largo proceso judicial, surgiendo una nueva interrogante, ¿Por qué quien sí tiene legítimo derecho debe accionar contra quien no tiene derecho alguno o tiene un derecho ilegítimo?; ¿Cómo las bases filosóficas del Derecho pueden dar atención debida a éstas interrogantes?, Siendo que, hacia ello, apuntará el desarrollo de esta tesis doctoral.

El ser humano desarrolla, en torno a sus congéneres, diversas conductas que vertidas en el campo de la sociedad han de generar múltiples relaciones sociales, entre ellas una de

naturaleza contractual, por la cual una persona se obliga frente a otra a cederle parte de su patrimonio, que está integrado por diversos bienes, tanto muebles como inmuebles, créditos y acreencias. Para este tipo de relaciones sociales, que tienen incidencia jurídica, se tiene que el Derecho contempla la institución jurídica de los Derechos Reales, que constituye el segmento de la normatividad encargado de supervisar la gobernanza de las interacciones humanas que surgen en relación con los bienes muebles, inmuebles y demás ya sea considerando la posesión, la propiedad o la garantía impuestas convencionalmente sobre ésta última.

La propiedad, que recibe también la denominación de dominio, viene a ser aquella potestad, autoridad o capacidad que posee un individuo en relación con un objeto, incluida la capacidad de utilizarlo, disponer de él o incluso renunciar a él; como tal, se llega a convertir en un derecho real de trascendencia para las diversas relaciones económicas que los individuos realizan al interior del grupo social al que pertenecen. La historia del ser humano ha registrado innumerables sucesos de sangre y de odios y rencores en torno al dominio de la tierra y de los bienes terrenales, como un símbolo del poder y del posicionamiento social, principalmente en lo que respecta a la tierra. Ahora, no cabe duda que la propiedad no se defiende por vía de la violencia directa, sino por intermedio de la Administración de Justicia, a través del proceso civil de desalojo, del mejor derecho a la propiedad, reivindicación, entre otras figuras jurídicas.

A la par de la propiedad encontramos la posesión, que a diferencia de aquella no permite a la persona que la ostenta la atribución o el poder de disponer del bien, pero sí de disfrutarlo y usarlo. Así, la posesión permite a una persona, sin ser propietario, ejercer algunos de los atributos surgida de aquella. Por la posesión una persona puede recibir de su propietario la autorización para poseer el bien, en cuyo caso estaremos ante una posesión legítima mientras que, en otros casos, el poseedor de hecho y sin derecho subjetivo alguno ingresa en la posesión del bien, ya sea que esa acción haya sido realizada de buena o de mala fe. Lo cierto es que, por aquel estado de ostentación, el poseedor no sólo puede oponer su derecho a un tercero e incluso

al propietario, sino también que lo puede adquirir por la vía de la prescripción adquisitiva del dominio, cuando teniendo o no justo título ha logrado completar el periodo para requerir tal reconocimiento de parte del Estado. Este periodo de adquisición por la vía de hecho, para transitar hacia la vía de Derecho, puede ser de 5 años cuando medie la buena fe y de 10 años, cuando el agente posesionario ha ingresado al inmueble y lo conduce sin haber tenido o tener buena fe para ello, pero siempre comportándose como si fuera el propietario.

Tanto la propiedad como la posesión presentan un desarrollo dogmático y práctico que sería sobreabundante tratarlo en estas cortas líneas; es por ello que el estudio en ciernes abordará en específico el tránsito jurídico de la propiedad a la posesión que, dada su naturaleza de importancia para el Derecho, se encuentra inmerso de una amplia regulación con diversos mecanismos activos que facilitan la progresión de las interacciones comerciales y económicas dentro de la nación. Surge así el llamado arrendamiento, que no es sino un derecho real que va a recaer, necesariamente, sobre un bien inmueble que es cedido por un propietario (generalmente) a favor de un tercero para que use y disfrute del bien, a cambio de una suma dineraria fijada como una renta, dándose el caso (en innumerables circunstancias) que son éstos poseedores los que incumpliendo el contrato se niegan luego a desocupar y devolver el bien, sobreviniendo así a cargo del propietario legitimante avalado por el Derecho quien tiene que soportar la carga del proceso civil, como en el caso de nuestro ejemplo inicial.

Llegado a este punto, se tiene que la Filosofía es la ciencia madre que se encarga de hacer preguntas, las mismas que conducirán a respuestas generales, si abordamos el camino de la epistemología de la ciencia del Derecho y específicas, si abordamos las respuestas desde el saber disciplinar específico; es éste el aspecto central de la investigación que se propone para para el Doctorado en Derecho y Ciencia Política, pues partiendo de casos prácticos proponemos aterrizar en los cimientos mismos del Derecho, en donde encontraremos a los principios generales del Derecho, que van nutriendo, uno a uno, cual raíces de un árbol, a todo

el tronco, ramas, tallos, hojas y hasta frutos jurídicos que derivan de aquel objeto natural material.

Así, los principios generales del derecho se constituyen en fuente inagotable del sistema jurídico, cumpliendo cómo funciones la de informar e inspirar, interpretar, integrar, subsidiar y hasta limitar la actuación de las normas de Derecho. Y es así, como surge, el principio del no ejercicio abusivo de un derecho, entendido como aquella figura jurídica válida en su esencia que tiene cabida entre el desarrollo de aquellas conductas lícitas y aquellas expresamente ilícitas, constituyendo una suerte de ilicitud o de antijuridicidad, que desborda al Derecho civil realizado tanto por acción o por omisión. En el caso citado advertimos la configuración de un abuso del Derecho de parte de quien no ostenta derecho alguno pero que, sin embargo, recibe el respaldo del Estado haciendo que sea la parte con derecho la que accione en vía jurisdiccional, permitiendo que la parte sin derecho vea el transcurrir del tiempo a su favor; por lo que con este estudio se busca corregir tal proceder en el ordenamiento jurídico.

Para ello, se tuvo en cuenta lo siguiente:

PROBLEMA GENERAL:

¿De qué manera la ponderación entre los principios-derechos del propietario y del poseedor darán surgimiento al principio de lo más favorable al propietario para permitir la prevalencia del principio general del Derecho del no ejercicio abusivo de un derecho con los casos de arrendamientos tradicionales por vencimiento del plazo o por no pago (Huacho, 2023)?

OBJETIVO GENERAL:

Determinación de la ponderación entre los principios-derechos del propietario y del poseedor, surgiendo el principio de lo más favorable al propietario para permitir la prevalencia del principio general del Derecho del no ejercicio abusivo de un derecho con los casos de arrendamientos tradicionales por vencimiento del plazo o por no pago (Huacho, 2023)

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

Oe1: Precisar las diferencias dogmáticas entre reglas y principios.

Oe2: Estudiar los modos y formas de resolver antinomias de principios utilizando la ponderación.

Oe3: Analizar la normatividad acerca del arrendamiento, de manera particular de los derechos del propietario frente a los derechos del poseedor.

Oe4: Conocer el desarrollo jurisprudencial acerca de la antinomia entre propiedad y posesión en casos de arrendamiento.

Oe5: Desarrollar el concepto de ejercicio abusivo de un derecho y su aplicación práctica a la realidad peruana.

Oe6: Estimar la existencia de arrendamientos tradicionales en el Distrito Judicial de Huaura como a nivel nacional.

Oe7: Proponer la modificación del proceso de desalojo con prevalencia del principio de lo más favorable al propietario en los casos de arrendamientos tradicionales por vencimiento del plazo o por no pago.

CAPÍTULO II: DISEÑO TEÓRICO

2.1. Estado del arte

2.1.1. Antecedentes de investigaciones internacionales

Mozas (2020) en su investigación denominada: "El delito de usurpación de inmuebles del artículo 245 del Código Penal español", presentado a la prestigiosa Universidad de Oviedo, ubicada en Asturias (España), con el propósito de obtener el título académico de Doctor; en este sentido, la metodología de investigación implementada se basó en el marco dogmático-legal, empleando el análisis documental como instrumento metodológico; esta circunstancia permitió al autor llegar a la conclusión principal posterior:

A pesar de que reconozco la importancia primordial de proteger el patrimonio inmobiliario, no sería adecuado restringir nuestra percepción a verlo como el único interés legal relevante. En mi opinión, esta entidad legal tiene un propósito más amplio que incluye resguardar la estabilidad del orden público, La garantía de seguridad en las transacciones legales y el respeto por los derechos que poseen el poseedor y el propietario de manera equitativa. (p. 377)

La conclusión planteada revela una visión integradora y completa en torno a la protección del patrimonio inmobiliario, un enfoque que va más allá de su mera consideración como un bien jurídico aislado, reconociendo enfáticamente la relevancia y urgencia de salvaguardar estos activos, sin embargo, desafía con perspicacia la idea de limitarse a verlos exclusivamente como un interés legal único. Este enfoque propuesto amplía significativamente la perspectiva de esta entidad legal ya que no se reduce a considerarla únicamente como una propiedad material con un valor intrínseco, sino que se expande hacia un propósito mucho más complejo y profundo.

Asimismo, se destaca su papel determinante en la preservación de la estabilidad del orden público, fortalecimiento de la seguridad en las transacciones legales y, de manera

importante, en la búsqueda y establecimiento de un equilibrio justo y equitativo entre los derechos del poseedor y del propietario. Ahora, la contribución clave de esta conclusión se halla en la adición del concepto de equilibrio en los derechos del poseedor y del propietario, esta adición sustancial enriquece la comprensión y justificación de la investigación propuesta implicando un llamado contundente a considerar de manera equitativa los derechos de ambas entidades se ocupaban de asuntos relacionados con las relaciones de propiedad y posesión, abogando por una protección más integral y equilibrada de sus derechos legítimos.

Por último, es importante resaltar que esta conclusión, al hacer hincapié en la integralidad de la protección del patrimonio inmobiliario, se alinea estrechamente con los objetivos y el enfoque de la investigación propuesta ya que no se limita únicamente a defender la relevancia del patrimonio inmobiliario, sino que busca ahondar en su significado más amplio, impactando en la estabilidad social, la justicia del Derecho y, en última instancia, para salvaguardar los derechos de todas las entidades interesadas en estas complejas relaciones legales, esta perspectiva más inclusiva y balanceada, refuerza la importancia de considerar la complejidad de los derechos y la necesidad de protegerlos adecuadamente dentro del marco jurídico y social.

Por su parte, Aragonés (2017) a través de su artículo académico titulado: "La ineficacia del delito de usurpación para el perjudicado: algunas ventajas del proceso civil", presentado este artículo de investigación a la revista virtual Dialnet de la Universidad de la Rioja - España, destaca la naturaleza compleja y desigual de los derechos del propietario en comparación con los del poseedor, y articula con audacia en una de sus secciones fundamentales la afirmación posterior:

La legislación española necesita una modificación para garantizar una indemnización integral por los daños sufridos como resultado del despojo no autorizados de la propiedad, protegiendo así los derechos del verdadero propietario. Se cuestiona críticamente la leve sanción otorgada a este delito en comparación con otras legislaciones, proponiendo una revisión y modificación para establecer medidas cautelares efectivas. Esta reforma pretende considerar criterios Jurisprudenciales que garanticen una protección más sólida, incluyendo la salvaguarda del inmueble, con el fin de amparar los derechos de todos aquellos afectados por este acto ilícito que menoscaba el derecho a la propiedad o posesión. (p. 798)

Esta reflexión sobre la legislación española resalta una importante laguna en el sistema legal actual ya que reconoce la necesidad urgente de modificar y fortalecer las disposiciones legales para asegurar una reparación integral frente a situaciones de usurpación o despojo ilícito de la propiedad. En efecto, este análisis crítico pone de manifiesto la disparidad entre las sanciones aplicadas en España respecto a otras legislaciones, evidenciando una brecha que clama por ser abordada y corregida, la propuesta de revisar y modificar estas disposiciones legales no solo es relevante, es imperativo garantizar la protección sólida de los derechos de los propietarios afectados.

La consideración de criterios jurisprudenciales en esta reforma apunta a establecer medidas cautelares concretas y eficaces, otorgando así una seguridad jurídica más sólida para quienes se ven afectados por estos actos ilícitos que menoscaban su derecho a la propiedad o posesión; ahora, este análisis refuerza el trasfondo de esta investigación al destacar la importancia de la legislación en la protección de los derechos de propiedad y posesión. Es una llamada a la acción para abordar estas deficiencias legales, asegurando una reparación

adecuada para aquellos que han sufrido el despojo de su patrimonio proporcionando un contexto significativo que resalta la necesidad de reformas que garanticen una protección más sólida y equitativa en el ámbito legal, fortaleciendo así la base de esta investigación sobre los derechos del propietario y del poseedor.

2.1.2. Antecedentes de investigaciones nacionales

Lama (s.f.) por medio de su investigación denominado: La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano. La noción contemporánea de empleo precario y la eficacia de su marco normativo actual dentro del derecho civil peruano, presentada a la Pontificia Universidad Católica del Perú con el propósito de obtener la Maestría con Mención en Derecho Civil, culmina en las siguientes conclusiones:

En relación con la normativa que rige la posesión, tanto la ilegítima como la precaria, se identifica una deficiencia que requiere corrección para prevenir dificultades en el ámbito judicial. Estas reformas legales necesitan incorporar el principio de que la posesión, en todas sus manifestaciones, no puede ser privada o interferida por acciones individuales, ya que es responsabilidad del sistema judicial determinar quién tiene derecho a la posesión, respetar el derecho del propietario. (p. 168)

Esta conclusión revela un panorama crítico en la regulación de la posesión, específicamente en lo concerniente a las modalidades ilegítima y precaria ya que esta indagación minuciosa y detallada ha puesto de relieve una brecha significativa en la legislación vigente, una carencia que requiere prontas correcciones para evitar la complejidad y los obstáculos que se presentan en el ámbito judicial. Las propuestas de modificación legislativa que se plantean en este estudio no son meros ajustes formales; representan un llamado imperativo para la introducción de un principio cardinal: la salvaguarda de la

posesión en todas sus manifestaciones frente a cualquier intromisión o perturbación que pueda derivar de acciones individuales.

Ahora bien, esta noción es importante para mantener la estabilidad y certidumbre en los procesos judiciales que versan sobre la posesión, reconociendo la responsabilidad exclusiva del sistema judicial en la determinación precisa de quién ostenta el derecho legítimo a la posesión de un bien. La propuesta de enmiendas legales no solo apunta a corregir una evidente laguna en la normativa actual, sino que aspira a establecer un marco legal más claro y equitativo para la resolución de disputas posesorias.

Araujo (2019) mediante su investigación denominado: "Naturaleza jurídica de la posesión precaria en el derecho civil peruano", presentada a la Universidad Nacional de Cajamarca para la obtención de la Maestría en Ciencias: Derecho Civil y Comercial, se cita como una de sus principales conclusiones que:

La regulación de la posesión en el contexto del derecho civil peruano se ajusta a la teoría objetiva de Ihering, que afirma que la posesión implica la ejecución de uno o más derechos intrínsecamente vinculados a la propiedad de un activo. Desde este punto de vista, la posesión no requiere estrictamente la proximidad física o directa al objeto en cuestión; más bien, se refiere a la manifestación de un interés legal, específicamente, a la utilización del activo para un propósito socioeconómico. (p. 141)

En el marco legal del derecho civil peruano, la gobernanza de la posesión está fundamentalmente anclada en la teoría objetiva articulada por Ihering, un paradigma que delinea una correlación directa entre la posesión y la implementación de los derechos intrínsecamente asociados con la propiedad de un activo. Desde esta óptica, la posesión no se

limita exclusivamente a una cercanía física con el objeto en cuestión, sino que se enfoca en la demostración de un interés jurídico palpable, otorgándole al bien un propósito socioeconómico definido. Este planteamiento reconoce que la posesión trasciende la mera tenencia o detentación, ya que estas últimas se consideran integradas dentro de la categoría más amplia de posesión; es decir, la mera presencia física o la custodia de un bien no constituyen por sí solas la posesión, sino que esta última se materializa a través de la manifestación de derechos que implican un uso y provecho social o económico del bien en cuestión.

Esta comprensión más amplia y dinámica de la posesión se alinea con la realidad cambiante de las interacciones humanas y económicas, reconociendo que la posesión no solo implica la ocupación física, sino también la materialización de un interés jurídico que permite la utilización y explotación adecuada de los bienes en el marco de las relaciones contractuales y sociales. En el contexto de esta investigación, este enfoque sobre la posesión proporciona una base fundamental sólido para el examen de los derechos de los propietarios e inquilinos en contextos de arrendamiento, ya que, al comprender la posesión como una manifestación dinámica de derechos inherentes a la propiedad, se abre la puerta a un análisis más profundo sobre los conflictos derivados de contratos de arrendamiento incumplidos, permitiendo una mejor comprensión de los mecanismos legales que rigen estas disputas y proponiendo posibles mejoras en la regulación para proteger los intereses de los propietarios en casos similares al presentado en su investigación.

Cajusol (2018) a través de su investigación denominado: "Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento", presentado a la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo para la obtención de la licenciatura en Derecho, el objetivo de este estudio es analizar los procedimientos de desalojo actualmente codificados en el marco

legal del Perú, específicamente aquellos contemplados en el Código Procesal Civil de 1993, la Ley N° 30933 y el Decreto Legislativo N° 1177; se busca destacar que a pesar de la rapidez que estos procedimientos prometen, no logran garantizar una devolución efectiva y rápida del bien arrendado al arrendador, concluyendo de la siguiente manera:

La situación en la que el arrendatario se encuentra en una posición precaria y el arrendador enfrenta dificultades para recuperar rápidamente el bien genera inestabilidad legal en nuestra sociedad. Esto da lugar a controversias que pueden resolverse únicamente mediante procedimientos legales, lo que aumenta la carga procesal sin justificación. En este contexto, los asuntos relacionados con la falta de pago y la rescisión de los contratos no deberían ser objeto de recurso ante los tribunales judiciales, ya que, además de no ser muy complicados, operan automáticamente según lo establecido por ley. (p. 104)

La interacción entre un arrendatario en precaria situación y un arrendador luchando por recuperar su propiedad rápidamente cerca un entorno de inestabilidad legal que repercute en la dinámica social, este escenario conflictivo se ve forzado a encontrar su resolución a través de procedimientos judiciales, lo que eleva de manera innecesaria la carga procesal. En este contexto, resulta relevante recalcar que situaciones relacionadas con la falta de pago o la expiración de contratos no deberían, de manera automática, ingresar al ámbito judicial, estos casos, por su naturaleza y alcance, podrían encontrar una solución sin la intervención directa de un juez, considerando que existen marcos legales que operan por derecho propio en estas circunstancias.

La complejidad radica en hallar un equilibrio que no solo agilice la resolución de estas disputas, sino que también asegure una mayor certeza jurídica y facilite la aplicación de medidas que salvaguarden los derechos tanto del arrendador como del arrendatario

involucrados en el contrato de arrendamiento; asimismo, es imperativo establecer mecanismos eficientes que permitan una resolución expeditiva y equitativa de estos conflictos, evitando así el abarrotamiento de los tribunales con casos que, en su esencia, podrían dirimirse mediante normativas legales específicas. Una reforma que contemple la agilización de estos procesos, sin perjuicio de los derechos de ninguna de las partes, se torna necesaria para asegurar una justicia pronta y efectiva en casos de incumplimiento contractual. Esta reforma no solo beneficiaría a los actores directamente involucrados en el litigio, sin embargo, también mejoraría la eficacia general del sistema judicial, liberando recursos que podrían destinarse a resolver casos más complejos y de mayor envergadura.

2.2. Bases epistemológicas

2.2.1. La propiedad

La propiedad, entendida como el derecho real que otorga a su titular la facultad de usar, disfrutar y disponer de un bien, ha sido objeto de una constante evolución doctrinal y normativa. En el contexto contemporáneo, se reconoce que este derecho no es absoluto, sino que debe ejercerse conforme a los principios de función social, sostenibilidad y no abuso. Según Varsi (2021), la propiedad en el derecho civil peruano se configura como una institución jurídica que, si bien garantiza la autonomía patrimonial del individuo, está sujeta a límites derivados del interés general y del respeto a otros derechos fundamentales. Esta visión se alinea con la tendencia internacional de concebir la propiedad como un derecho funcional, es decir, orientado al cumplimiento de fines sociales y no meramente individuales.

En el ámbito latinoamericano, autores como Benites Arrieta (2020), desde el enfoque de la propiedad intelectual, han resaltado la necesidad de comprender la propiedad como una construcción jurídica que responde a contextos culturales, económicos y tecnológicos específicos. En su obra *El ABC de la propiedad intelectual: registra y patenta*, el autor destaca

que la propiedad, en cualquiera de sus manifestaciones, debe ser protegida no solo por su valor económico, sino también por su contribución al desarrollo humano y a la innovación social. Esta perspectiva refuerza la idea de que el derecho de propiedad debe ser interpretado a la luz de los principios de equidad, proporcionalidad y acceso justo a los recursos.

Asimismo, la doctrina reciente ha enfatizado la importancia de armonizar el derecho de propiedad con otros derechos fundamentales, como el derecho a la vivienda, al medio ambiente y a la dignidad humana. En este sentido, la Guía de Derechos de Autor del Ministerio de las Culturas de Chile (2020) subraya que la propiedad, incluso en su dimensión intelectual, debe ejercerse con responsabilidad social, evitando prácticas monopólicas o excluyentes. Esta concepción integradora de la propiedad permite abordar los conflictos entre propietarios y poseedores desde una lógica de ponderación y no de supremacía automática de uno sobre otro.

2.2.1.1. El contrato de arrendamiento en el Código Civil peruano

El contrato de arrendamiento es expreso en el Código Civil, ubicado en el libro VII, sección segunda, bajo el título VI que trata sobre arrendamiento, este acuerdo contractual está detalladamente regulado en el rango de artículos 1666 al 1712 del código. Desde su definición inicial en el artículo 1666, se establece que el arrendamiento implica la cesión temporal de un bien por parte del arrendador al arrendatario, a cambio de una renta acordada.

Este tipo de contrato, reconocido como típico debido a su regulación específica, establece una relación jurídica entre las partes involucradas, no es un contrato novedoso, ya que su presencia está registrada en la normativa pauliana desde el código civil de 1852, donde se menciona como arrendamiento por la locación de bienes inmuebles, o simplemente alquiler para casas y muebles urbanos destinados a la vivienda. Para que este acuerdo sea legalmente válido, es imperativo que exista una expresión clara de las intenciones de las partes involucradas y que dicha expresión carezca de cualquier defecto, incluidos, entre otros, el

error, la coacción o el dolo. La principal responsabilidad del arrendatario radica en cumplir con las obligaciones establecidas en el contrato, mientras que el arrendador, al poner a disposición el bien, cumple con su parte y otorga al arrendatario el derecho de uso.

El pago de la renta, acordado previamente con libertad y claridad, corresponde al arrendatario mensualmente, según lo dispuesto en el documento contractual; ahora, según Cajusol (2018), los elementos que componen esta categoría específica de contrato abarcan el activo arrendado, el alquiler pactado mutuamente y la duración designada; la legislación legal no diferencia entre el tipo de propiedad que puede arrendarse, por lo que abarca tanto los bienes muebles como los inmuebles dentro de este marco contractual.

2.2.1.2. La posesión en el Código Civil peruano

En la continua construcción del argumento, se hace imprescindible recurrir al ámbito civil para reforzar la postura, esta afirmación se sustenta en la delimitación inequívoca de la posesión como el derecho legal salvaguardado en los delitos de usurpación, un terreno que el derecho civil regula y define con precisión. El artículo 896 del Código Civil establece que la posesión está estrechamente relacionada con la aplicación efectiva de una o varias autoridades intrínsecas a la propiedad, estos poderes incluyen la posesión, íntimamente ligada al ejercicio de uso. La posesión, en su esencia, se convierte en un dominio fáctico, un poder que una persona específica ejerce sobre un bien, que puede ser tanto mueble como inmueble, aunque aquí se centra exclusivamente en bienes inmuebles.

Por su parte, Gonzales (2013) argumenta que: "La posesión se caracteriza por el compromiso consciente y autónomo con un activo, acompañado de la intención de retenerlo en beneficio propio y obtener beneficios personales, garantizando así un grado de estabilidad o permanencia" (p. 413). Por el contrario, Avendaño y Avendaño (2019) deben aclarar que,

dependiendo de la redacción precisa del artículo, se pueden identificar dos componentes principales. En primer lugar, la posesión no está necesariamente obligada a ser legal; en cambio, puede ser ilegal y contravenir las leyes; en consecuencia, tanto el propietario legítimo como una persona que haya participado en un robo (por citar un ejemplo) pueden considerarse poseedores. En segundo lugar, no basta con poseer un derecho a la propiedad; es imperativo ejercer activamente ese derecho para constituir el delito de usurpación; sin embargo, al evaluar la posesión en el marco del delito de usurpación, afirmar que el poseedor ilegítimo tiene un derecho de posesión en virtud de sus circunstancias fácticas, por haber desplazado al titular legítimo, no justifica protección penal, ya que su acto inicial es intrínsecamente ilegal.

Por su lado, Soto (2020) describe la posesión como un dominio práctico que un individuo ejerce sobre un bien, motivado por su interés personal en satisfacer necesidades y obtener beneficios económicos. Incluso en situaciones donde otro individuo con el reconocimiento legal integral de la propiedad, se afirma que el propietario de la propiedad antes mencionada se comporta como propietario al ejercer el uso y disfrute de la misma. En esencia, aunque es cierto que tanto el propietario como el usurpador pueden considerarse poseedores, en el caso del segundo, su falta de legitimidad y el desplazamiento ilegítimo no deben encontrar amparo en el ámbito penal. Este debate enfatiza la distinción entre posesión legítima e ilegítima, es de suma importancia reconocer que este último no posee una designación empoderadora que otorga el derecho a la posesión.

2.2.1.3. La posesión precaria, su naturaleza y definición normativa

Dentro del marco jurídico de la posesión, se encuentra la figura del Poseedor Precario, para Espinal (2019) esta posesión precaria implica que es aquel individuo que ejerce control o disfrute sobre un bien, manifestando posesión, pero careciendo de un título que lo avale legalmente, o en situaciones en las cuales el título ha caducado. En línea con lo anterior,

Chávez (2018) destaca la claridad de la legislación peruana al definir el término "Precario" según el Código Civil, que establece como precario a aquel que carece de título o que posee uno vencido. Esto otorga a los propietarios, titulares del bien, el derecho de ejercer sus prerrogativas frente a individuos que utilizan bienes sin tener un derecho real sobre ellos. Asimismo, Chávez hace una distinción entre la tenencia precaria y la tenencia ilegítima, Distingue la primera como posesión realizada sin un título válido o con un título caducado, y la segunda como la ausencia total de título; también hace referencia al art. 906 del Código Civil peruano, que se refiere a la adquisición engañosa de bienes con el pretexto de buena fe, vinculada a la convicción de que el título vigente es auténtico. Dentro del ámbito legal específico, se instituyen normas que delimitan la propiedad y la posesión.

La definición reglamentaria de propietario precario está delineada en el art. 911 del Código Civil peruano, que estipula que un ocupante precario es una persona que posee una tenencia sin un título válido o con un título que ha caducado, por lo tanto, para que proceda la acción, es necesario cumplir dos condiciones: que el individuo asuma la posesión sin título o debido a la caducidad del mismo, siendo el primer caso cuando falta el título, situándose el poseedor en una posesión clandestina, considerado usurpador, ladrón o alguien que comete hurto, el segundo caso se refiere a la caducidad del título, ya sea mediante una sentencia judicial o mediante el cumplimiento de condiciones resolutorias.

2.2.1.4. Diferencia entre regla y principio

- **Regla y principio según Dworkin**

Según Dworkin, existe una diferenciación fundamental entre reglas y principios dentro del ámbito de la lógica. En primer lugar, mientras que las normas se aplican de manera disyuntiva, siguiendo el paradigma de «todo o nada», los principios proporcionan justificaciones *prima facie* que pueden tenerse en cuenta, aunque sin garantizar una solución definitiva. Además, la falta de conclusión inherente a los principios significa que mantienen su

aplicabilidad general, incluso cuando parecen inaplicables a un caso específico. Como señaló un comentarista sobre Dworkin, los principios no establecen una correlación directa entre las circunstancias fácticas y las conclusiones jurídicas; en la mayoría de los casos, es de suma importancia contrastar los principios delineados durante el proceso de razonamiento. Además, los principios poseen un grado de significación o peso que no existe en las reglas. Esta dimensión determina qué principio prevalece en caso de conflicto, a diferencia de las normas, en las que los conflictos se resuelven mediante la invalidación de una de las normas en competencia. (Sotomayor, 2021).

Los principios operan en un nivel más abstracto, proporcionando pautas generales que deben ser evaluadas y contrastadas en el contexto específico de cada caso. En este sentido, su aplicación no se limita a una fórmula fija, sino que requiere un análisis profundo del contexto y de los valores subyacentes a cada principio.

Además, la idea de que los principios poseen un "peso" o "grado de significación" que no está presente en las reglas es importante. Este peso relativo entre los principios permite que, en caso de conflicto, se pueda determinar cuál debe prevalecer, en función de su importancia moral, social o jurídica dentro del caso específico. Es aquí donde radica la flexibilidad y la riqueza del enfoque de Dworkin: la capacidad de ponderar principios en lugar de aplicar reglas rígidas. Este proceso de ponderación puede implicar una evaluación de valores, circunstancias y consecuencias, lo que permite una mayor adaptación del sistema jurídico a situaciones complejas y multifacéticas.

Por el contrario, las reglas se resuelven de manera más sencilla, ya que, en caso de conflicto, una regla debe ser invalidada para dar paso a la otra. Este enfoque puede resultar útil para situaciones claras y bien definidas, donde la solución jurídica es más evidente, pero también puede ser limitado en casos donde los hechos no se ajustan perfectamente a las categorías preestablecidas por las reglas. De ahí que Dworkin y otros teóricos del derecho

sugieren que los principios, con su capacidad para ser interpretados y ponderados, son más adecuados para afrontar la complejidad de las realidades sociales y jurídicas.

- **Regla y principio según Robert Alexy**

Según la reconstrucción realizada por Robert Alexy, existen dos posturas respecto a los principios. El concepto inicial es la teoría principalista, que postula que los principios encapsulan la noción de optimización y, por lo tanto, funcionan como directivas para la optimización. La perspectiva posterior, más diversa, cuestiona la tesis de la optimización, argumentando que es errónea o que sus defensores han exagerado su capacidad explicativa. En el marco de esa teoría, se delinean tres tesis fundamentales: la tesis de la optimización, la ley de colisión y la ley de la ponderación, que se analizarán en las siguientes secciones de acuerdo con la metodología de Alexy. La tesis de la optimización postula que los principios sirven como regulaciones que facilitan la máxima actualización, tanto en contextos fácticos como legales, de una entidad determinada; en este sentido, pueden percibirse como directivas de optimización que pueden ejecutarse en diversos grados, determinados por otros principios y/o reglas que actúan de manera contraria. Por otro lado, las reglas son normas binarias, es decir, se cumplen o no se cumplen, a diferencia de los principios, esto implica que las reglas son mandatos definitivos. Esta distinción cualitativa entre reglas y principios es esencial para la teoría de los principios de Alexy, ya que cada norma en un sistema legal es o una regla o un principio. (Sotomayor, 2021)

La doctrina de la colisión afirma que las discrepancias entre las regulaciones y los principios requieren distintas formas de respuesta. En los casos relacionados con los reglamentos, los conflictos pueden abordarse mediante la incorporación de una cláusula de excepción o declarando que uno de los reglamentos es nulo e inválido. Por el contrario, en los asuntos relacionados con los conflictos entre principios, la resolución se logra mediante la

determinación de la precedencia o la superioridad condicionada de un principio sobre otro. Esta superioridad condicional no abarca todos los conflictos imaginables entre principios; más bien, se refiere a las circunstancias particulares del caso en cuestión. De conformidad con la doctrina de la contradicción, las condiciones que determinan la primacía de un principio sobre otro representan los hechos determinantes de un reglamento que confiere consecuencias jurídicas al principio que se considera predominante. (Sotomayor, 2021)

- **Regla y principio según Manuel Atienza y Ruiz Moreno**

Una propuesta teórica que busca abordar las críticas hacia la diferenciación entre reglas y principios se presenta en el trabajo de Manuel Atienza y Ruiz Manero. Estos autores proponen una distinción entre reglas y principios desde tres perspectivas: estructural, funcional y en términos de poder e intereses involucrados. Los enfoques estructurales y funcionales son especialmente relevantes en este análisis. Desde la perspectiva estructural, su propuesta se basa en uno de los criterios de distinción propuestos por Humberto Ávila, específicamente en relación con el carácter hipotético condicional. Esto implica considerar las limitaciones y críticas planteadas por el autor brasileño. Atienza y Ruiz Manero articulan el concepto de “norma jurídica” como una relación entre las situaciones generales y sus respectivas resoluciones. (Sotomayor, 2021)

La diferencia entre reglas y principios radicaría en el tipo de solución que ofrecen. Por un lado, la solución puede articularse como un comportamiento, que se manifiesta en forma de reglas de acción prescriptivas; por otro, puede delinearse de manera deontológica, no solo como comportamientos, sino como la realización de un estado en particular. Esta distinción se basa en la observación de que la consecuencia asociada con el marco normativo puede clasificarse como «cerrada» (similar a una regla de acción) o “abierta” (similar a una regla final), lo que establece una dicotomía entre las reglas de acción y las reglas de fines. (Sotomayor, 2021)

Por un lado, la solución como comportamiento se presenta a través de reglas de acción, que son prescriptivas y presionan a los individuos hacia la realización de comportamientos específicos. Estas reglas son claras, directas y buscan que se sigan ciertos procedimientos o patrones de actuación, proporcionando una respuesta cerrada o definitiva en cuanto a lo que debe hacerse.

Por otro lado, la concepción deontológica de la solución amplía el campo normativo, al no solo dirigir comportamientos concretos, sino también alentar la realización de ciertos fines o estados ideales, como la justicia o el bienestar. En este enfoque, las reglas no están tan restringidas a la acción directa, sino que se orientan hacia la realización de un objetivo que puede ser más abstracto o idealista. Este enfoque introduce una visión más flexible y abierta, pues la consecución del fin deseado puede implicar diversos caminos y medios, adaptándose a las circunstancias particulares de cada situación.

2.2.1.5. La posesión precaria y el principio de No abuso del Derecho

En el contexto de la investigación que aborda la problemática de la usurpación de bienes inmuebles (en el sentido que es la denuncia que se hace al propietario que quiere recuperar sus bien arrendado por la vía de hecho) y el proceso de desalojo en el ámbito legal peruano (que es el que inicia el propietario por las vías de Derecho), la noción de posesión precaria se revela como un elemento importante. La posesión precaria, como se ha identificado en los antecedentes, se presenta cuando un individuo ocupa un bien sin contar con un título legal o cuando dicho título ha perdido validez. Este escenario, relacionado estrechamente con la falta de respaldo jurídico, introduce complejidades en la resolución de conflictos, especialmente en situaciones de arrendamiento que implican la expiración de contratos.

En este contexto, el no abuso del derecho, en el marco de la posesión precaria, se convierte en un pilar fundamental para garantizar una resolución equitativa y justa de los

conflictos entre poseedores precarios y propietarios legítimos ya que se trata de evitar que aquellos que ocupan un bien sin un respaldo legal claro perjudiquen de manera injustificada los derechos de quienes sí tienen una posición legítima sobre la propiedad en cuestión.

En el ámbito específico de la usurpación y los procesos de desalojo, el no abuso del derecho surge como un instrumento vital para evitar la falta de cumplimiento legal en la posesión se traduzca en un perjuicio desmedido para los propietarios; asimismo, implica la necesidad de establecer mecanismos legales eficaces que, si bien protejan los derechos de los ocupantes precarios, también garanticen una resolución expeditiva y justa de los conflictos, evitando la saturación innecesaria de los tribunales y promoviendo una convivencia armoniosa en el ámbito de las relaciones de arrendamiento. La posesión precaria, en este contexto, se erige como un desafío jurídico que demanda una cuidadosa consideración del principio del no abuso del derecho para lograr soluciones equitativas y eficientes.

2.2.2. Principios generales del Derecho y su aplicación en conflictos posesorios

2.2.2.1. Función jerarquía y operatividad

Según Martel Rodríguez (2023), estos principios no solo cumplen una función informadora del sistema, sino que también actúan como mecanismos de integración ante vacíos normativos y como límites frente al ejercicio arbitrario de derechos. La doctrina los clasifica en cuatro grandes funciones: informadores, que inspiran la legislación y la jurisprudencia; interpretativos, que guían la hermenéutica jurídica; integradores, que suplen lagunas legales; y limitadores, que restringen el ejercicio abusivo de derechos. Esta clasificación permite entender su operatividad transversal en todo el sistema jurídico, desde el derecho civil hasta el constitucional. Jerarquía normativa y función subsidiaria frente a normas legales

Por su parte, Riofrío (2020) sostiene que los principios no deben ser considerados como normas de menor rango, sino como criterios superiores que pueden prevalecer sobre reglas

legales en casos de conflicto axiológico. Esta visión se alinea con la teoría de la ponderación, que permite resolver antinomias normativas mediante la evaluación de peso y relevancia. En el ordenamiento peruano, los principios generales del Derecho tienen una función subsidiaria frente a las normas legales, especialmente cuando estas resultan ambiguas o insuficientes. El artículo III del Título Preliminar del Código Civil establece que los principios generales del Derecho suplen la ausencia de norma expresa, lo que les confiere un rol integrador y correctivo en la aplicación judicial.

El artículo III del Título Preliminar del Código Civil peruano reconoce expresamente a los principios generales del Derecho como fuente formal del ordenamiento jurídico. Esta disposición otorga a los principios una capacidad normativa que trasciende su carácter meramente orientador, permitiendo su invocación directa en procesos judiciales. Díaz Couselo (2021) destaca que esta norma consagra la posibilidad de aplicar principios como el de equidad, buena fe, solidaridad y proporcionalidad en la resolución de conflictos, incluso en ausencia de norma específica. En el ámbito posesorio, esta habilitación resulta crucial para resolver disputas entre propietarios y poseedores, especialmente cuando el marco legal no contempla todas las variantes fácticas posibles.

2.2.2.2. Diferencias estructurales entre reglas y principios

- **Enfoque de Ronald Dworkin**

Aplicación disyuntiva vs. ponderativa Ronald Dworkin, en su obra *Taking Rights Seriously*, plantea una distinción fundamental entre reglas y principios. Las reglas operan de manera disyuntiva: se aplican o no se aplican, sin gradaciones. En cambio, los principios funcionan de forma ponderativa: su aplicación depende del peso que tengan frente a otros principios en conflicto. Esta distinción es esencial para entender cómo se resuelven los conflictos jurídicos complejos, como los que surgen entre el derecho de propiedad y el derecho a la posesión. En estos casos, no basta con aplicar una regla legal, sino que se requiere ponderar

principios como el de buena fe, el de función social de la propiedad y el de no abuso del derecho.

- **Teoría de Robert Alexy: principios como mandatos de optimización**

Robert Alexy, en su Teoría de los Derechos Fundamentales, desarrolla la noción de los principios como mandatos de optimización. Esto significa que los principios deben ser realizados en la mayor medida posible, dentro de los límites fácticos y jurídicos existentes. Esta concepción permite una aplicación flexible y contextualizada de los principios, adaptada a las circunstancias del caso concreto. En el ámbito posesorio, esta teoría permite justificar decisiones judiciales que favorecen al propietario cuando el poseedor actúa de manera abusiva, incluso si no existe una norma expresa que regule la situación. La ponderación entre principios permite alcanzar soluciones justas y equilibradas, respetando tanto la legalidad como la equidad.

- **Propuesta de Atienza y Ruiz Manero: estructura, función y finalidad normativa**

Atienza y Ruiz Manero, en *Las piezas del Derecho*, proponen una clasificación funcional de las normas jurídicas, distinguiendo entre reglas, principios y valores. Los principios, según estos autores, tienen una estructura abierta, una función orientadora y una finalidad axiológica. Esta visión permite entender los principios como componentes esenciales del razonamiento jurídico, más allá de su función normativa. En el contexto de los conflictos posesorios, esta propuesta permite abordar el problema desde una perspectiva interdisciplinaria, considerando no solo la legalidad formal, sino también la justicia material. La aplicación de principios como el de proporcionalidad, equidad y función social permite resolver disputas de manera más humana y contextualizada.

2.2.2.3. El principio de no abuso del Derecho

El principio de no abuso del Derecho se fundamenta en la idea de que el ejercicio de un derecho no puede convertirse en un instrumento de daño o injusticia. Desde una perspectiva filosófica, este principio establece límites éticos al uso de prerrogativas jurídicas, exigiendo que se ejerzan con respeto a la dignidad humana y al bien común. Autores como Landa (2021) sostienen que este principio constituye una forma de control axiológico del Derecho, evitando que la legalidad se convierta en arbitrariedad. En el ámbito posesorio, este principio impide que el poseedor se ampare en formalidades para retener un bien que ya no le corresponde, afectando el derecho legítimo del propietario.

- **Regulación en el ordenamiento peruano: artículo VII del Título Preliminar del Código Civil**

El artículo VII del Título Preliminar del Código Civil peruano establece que el ejercicio de un derecho debe realizarse conforme a la buena fe y sin abuso. Esta norma consagra el principio de no abuso del Derecho como límite legal al ejercicio de derechos subjetivos, permitiendo su invocación en procesos judiciales. En casos de desalojo por ocupación precaria, este principio permite al juez valorar si el poseedor está actuando de manera abusiva, incluso si formalmente tiene un título vencido. La aplicación de este principio permite proteger al propietario frente a conductas dilatorias o maliciosas del poseedor.

- **Jurisprudencia relevante: STC N.º 0008-2003-AI/TC, STC N.º 0024-2003-AI/TC**

La jurisprudencia del Tribunal Constitucional peruano ha desarrollado el principio de no abuso del Derecho en diversas sentencias. En la STC N.º 0008-2003-AI/TC, se establece que el ejercicio de derechos debe respetar la dignidad humana y no puede convertirse en una forma de agresión jurídica. En la STC N.º 0024-2003-AI/TC, se señala que el abuso del derecho configura una forma de ilicitud, incluso si se realiza dentro de los márgenes legales. Estas

sentencias permiten aplicar el principio de no abuso en casos posesorios, justificando decisiones que favorecen al propietario cuando el poseedor actúa de manera injusta o dilatoria. La jurisprudencia constitucional refuerza así la función limitadora de los principios generales del Derecho, permitiendo una aplicación más justa y equilibrada del ordenamiento jurídico.

2.2.3. Análisis normativo y jurisprudencial del arrendamiento y la ocupación precaria

2.2.3.1. El contrato de arrendamiento en el CCP

El contrato de arrendamiento, regulado en el artículo 1666 del Código Civil peruano, es un contrato típico, bilateral, oneroso y conmutativo. Se trata de un acuerdo por el cual una parte (arrendador) se obliga a ceder temporalmente el uso de un bien a otra (arrendatario), quien se compromete a pagar una renta. Coca Guzmán (2025) destaca que este contrato genera obligaciones recíprocas, siendo esencialmente conmutativo, ya que ambas partes conocen las prestaciones que deben cumplir desde el inicio. La jurisprudencia ha confirmado esta naturaleza jurídica, señalando que el arrendamiento no transfiere la propiedad ni genera derechos reales, sino que constituye una relación obligacional que otorga al arrendatario la posesión legítima del bien durante el plazo pactado.

- **Elementos esenciales: bien arrendado, renta, plazo, consentimiento**

El contrato de arrendamiento, como figura típica del derecho civil patrimonial, requiere para su validez la concurrencia de ciertos elementos esenciales que configuran su estructura jurídica. Estos elementos son: el bien arrendado, la renta, el plazo y el consentimiento. El bien debe ser determinado o determinable, es decir, debe identificarse con precisión o ser susceptible de identificación sin ambigüedad. Puede tratarse de bienes muebles o inmuebles, aunque en la práctica el arrendamiento de inmuebles es el más frecuente. La renta, por su parte, debe ser cierta, periódica y expresada en moneda de curso legal, conforme al artículo 1666 del Código Civil. El plazo puede ser expreso (establecido en el contrato) o tácito (derivado del uso o la costumbre), y su ausencia no impide la existencia del contrato, pero sí genera incertidumbre

sobre su vigencia. Finalmente, el consentimiento debe ser libre, voluntario y manifestado por personas con capacidad jurídica, conforme a los artículos 1351 y 1352 del Código Civil.

- **Obligaciones del arrendador y del arrendatario**

En el marco del contrato de arrendamiento regulado por el Código Civil peruano, las obligaciones del arrendador constituyen el núcleo de la prestación principal que justifica la relación contractual. El artículo 1681 establece que el arrendador debe entregar el bien arrendado en condiciones aptas para el uso convenido, mantenerlo en estado adecuado durante la vigencia del contrato y respetar el destino pactado por las partes. Esta obligación de conservación implica no solo la reparación de daños estructurales, sino también la garantía de habitabilidad, seguridad y funcionalidad del inmueble. Según Coca Guzmán (2025), el incumplimiento de estas obligaciones puede generar responsabilidad contractual, habilitando al arrendatario a solicitar la resolución del contrato o la reducción de la renta. En contextos urbanos, esta obligación cobra especial relevancia, ya que la falta de mantenimiento puede afectar la salud, la seguridad y la dignidad del arrendatario.

Por su parte, el arrendatario asume obligaciones correlativas que configuran su contraprestación dentro del contrato. Entre ellas destacan el pago puntual de la renta, la conservación diligente del bien y la devolución del inmueble al finalizar el contrato. El artículo 1684 del Código Civil establece que el arrendatario debe usar el bien conforme al destino pactado y responder por los daños que resulten de su culpa o negligencia. Asimismo, el artículo 1430 señala que el incumplimiento reiterado del pago de la renta constituye causal suficiente para la resolución del contrato, sin necesidad de requerimiento judicial previo. Esta disposición ha sido interpretada por la jurisprudencia como una medida de protección al arrendador frente a conductas morosas o abusivas del arrendatario. En consecuencia, el incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del arrendatario no solo genera responsabilidad civil, sino que también habilita al arrendador a iniciar el proceso de desalojo por ocupación precaria.

La doctrina nacional ha enfatizado que el equilibrio contractual entre las partes debe mantenerse durante toda la vigencia del arrendamiento. Esto implica que tanto el arrendador como el arrendatario deben cumplir sus obligaciones de manera recíproca, razonable y conforme a la buena fe contractual. En caso de incumplimiento, el ordenamiento jurídico ofrece mecanismos de tutela como la resolución del contrato, la indemnización por daños y perjuicios y el desalojo judicial. Coca Guzmán (2025) advierte que la falta de cumplimiento reiterado por parte del arrendatario, especialmente en lo relativo al pago de la renta, no solo afecta la economía del arrendador, sino que también distorsiona la finalidad del contrato, convirtiendo la posesión legítima en una ocupación precaria. Por ello, el cumplimiento de las obligaciones contractuales no debe ser visto como una formalidad, sino como una condición esencial para la vigencia y eficacia del contrato de arrendamiento.

2.2.3.2. Extinción del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento se extingue por diversas causales legales, entre ellas el vencimiento del plazo pactado, la resolución por incumplimiento, la pérdida del bien arrendado y el mutuo acuerdo. El vencimiento del plazo sin renovación convierte al arrendatario en ocupante precario, conforme al artículo 911 del Código Civil. La resolución por incumplimiento, especialmente por falta de pago, debe ser comunicada mediante carta notarial, y puede ser invocada judicialmente para solicitar el desalojo. La jurisprudencia ha confirmado que el incumplimiento reiterado de la renta habilita al arrendador a resolver el contrato y recuperar la posesión.

- **Efectos jurídicos: pérdida del derecho de posesión, surgimiento de precariedad**

La extinción del contrato de arrendamiento ya sea por vencimiento del plazo, resolución por incumplimiento o mutuo acuerdo, produce efectos jurídicos inmediatos sobre la situación posesorio del arrendatario. Una vez extinguido el vínculo contractual, el arrendatario pierde el derecho de posesión legítima que le confería el contrato, y su permanencia en el bien deja de

estar amparada por el ordenamiento jurídico. Esta transformación jurídica convierte al arrendatario en ocupante precario, conforme a lo establecido en el artículo 911 del Código Civil peruano. La precariedad, en este contexto, no requiere una conducta ilícita ni dolosa, sino simplemente la ausencia de título vigente que justifique la posesión. Según Coca Guzmán (2025), esta pérdida del derecho posesorio no implica necesariamente mala fe, pero sí habilita al propietario a ejercer acciones legales para recuperar el bien.

El surgimiento de la precariedad como consecuencia de la extinción del contrato plantea importantes implicancias procesales y sustantivas. En primer lugar, permite al propietario iniciar el proceso de desalojo, sin necesidad de acreditar una conducta ilícita por parte del ocupante. Basta con demostrar que el título que legitimaba la posesión ha fenecido y que el ocupante se niega a desocupar el inmueble. Esta configuración ha sido reconocida por la jurisprudencia nacional, que ha señalado que la posesión precaria no genera derechos adquiridos ni puede ser protegida por el Estado, salvo en casos excepcionales de vulnerabilidad social (Casación N.º 2190-2016-Lima). En segundo lugar, la precariedad excluye la posibilidad de adquirir el dominio por prescripción, ya que no se configura una posesión útil ni de buena fe. En consecuencia, el ocupante precario no puede invocar derechos posesorios frente al propietario, y su permanencia en el bien está sujeta a restitución judicial.

No obstante, la doctrina ha advertido que la redacción del artículo 911 del Código Civil genera confusión, al no distinguir claramente entre posesión ilegítima y precariedad. More Palacios (2012) señala que esta ambigüedad ha dado lugar a criterios jurisprudenciales contradictorios, especialmente en casos donde el ocupante alega la existencia de un contrato verbal o una tolerancia tácita. Algunos jueces consideran que la falta de título convierte automáticamente al ocupante en precario, mientras que otros exigen una conducta activa de despojo para configurar la posesión ilegítima. Esta falta de uniformidad interpretativa afecta la seguridad jurídica y dificulta la aplicación coherente del proceso de desalojo. Por ello, diversos

autores han propuesto una reforma legislativa que precise los elementos diferenciadores entre precariedad, posesión ilegítima y usurpación, estableciendo criterios objetivos que permitan una resolución justa y eficiente de los conflictos posesorios.

- **Requisitos procesales para el desalojo: conciliación, legitimidad, notificación**

El proceso de desalojo por ocupación precaria en el Perú está regulado por el Código Procesal Civil, que establece una serie de requisitos formales y sustanciales que deben cumplirse para garantizar la validez y eficacia de la demanda. En primer lugar, el demandante debe acreditar su legitimidad para obrar, lo que implica demostrar que ostenta el derecho de propiedad o posesión legítima sobre el bien inmueble. Esta acreditación puede realizarse mediante título de propiedad, testimonio de escritura pública, inscripción registral o sucesión hereditaria debidamente reconocida. La legitimidad activa es un requisito indispensable, ya que permite al juez verificar que el demandante tiene interés jurídico en recuperar el bien. Según Coca Guzmán (2025), la falta de legitimidad puede generar la improcedencia de la demanda, incluso si el ocupante carece de título. En este sentido, el proceso de desalojo no se basa únicamente en la precariedad del ocupante, sino también en la acreditación del derecho del demandante.

Otro requisito esencial es la demostración de la extinción del vínculo contractual que habilitaba la posesión del ocupante. En los casos de arrendamiento, esto implica acreditar el vencimiento del plazo pactado, la resolución por incumplimiento o la inexistencia de renovación tácita. Esta demostración debe realizarse mediante documentos fehacientes, como cartas notariales, contratos vencidos, constancias de conciliación frustrada o declaraciones juradas. La extinción del título es el elemento que transforma la posesión legítima en posesión precaria, habilitando al propietario a solicitar el desalojo. La jurisprudencia peruana ha señalado que la falta de prueba sobre la extinción del contrato puede generar la inadmisibilidad de la demanda, especialmente cuando el ocupante alega la existencia de un vínculo contractual

vigente (Casación N.º 2190-2016-Lima). Por ello, es fundamental que el demandante documente adecuadamente la terminación del contrato y la negativa del ocupante a desocupar el bien.

Finalmente, el proceso de desalojo exige el cumplimiento de la etapa de conciliación previa, conforme al artículo 585 del Código Procesal Civil. Esta norma establece que, salvo excepciones, el demandante debe intentar la conciliación extrajudicial antes de presentar la demanda. La finalidad de esta exigencia es promover la solución pacífica de conflictos y evitar la judicialización innecesaria. No obstante, la jurisprudencia ha flexibilizado este requisito en casos de negativa reiterada del ocupante a participar en el proceso conciliatorio. Por ejemplo, cuando el requerido no se apersona a las citaciones o manifiesta su rechazo a conciliar, se considera que el requisito ha sido cumplido formalmente. En estos casos, el juez puede admitir la demanda sin exigir una nueva convocatoria. Esta interpretación ha sido respaldada por diversas salas superiores, que reconocen la necesidad de evitar dilaciones procesales injustificadas cuando el ocupante actúa de manera obstruccionista. En consecuencia, el cumplimiento de los requisitos procesales para el desalojo debe ser evaluado con criterios de razonabilidad, proporcionalidad y respeto al debido proceso.

2.2.3.3. La ocupación precaria como fenómeno legal

El artículo 911 del Código Civil peruano define la posesión precaria como aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Esta norma establece la base legal para considerar a una persona como ocupante precario, habilitando al propietario a solicitar el desalojo. Manrique Castro (2023) propone una interpretación sistemática del artículo 911, señalando que la precariedad no requiere mala fe, sino simplemente la ausencia de título vigente. Esta interpretación ha sido acogida por diversas salas superiores y por la Corte Suprema en casos recientes.

- **Características: ausencia de título, vencimiento del contrato, negativa a desocupar**

La ocupación precaria, como figura jurídica regulada en el artículo 911 del Código Civil peruano, se caracteriza por la ausencia de título legítimo que justifique la posesión del bien. Esta carencia puede derivar de la inexistencia de un contrato formal, de la extinción de un vínculo contractual previamente válido, o de la falta de reconocimiento por parte del propietario. En este sentido, la precariedad no implica necesariamente una conducta ilícita, pero sí configura una situación de hecho que carece de respaldo jurídico. Según Manrique Castro (2023), la precariedad se define por la debilidad estructural del vínculo posesorio, que no permite al ocupante oponer su posesión frente al titular del derecho real. Esta condición jurídica se diferencia de otras formas de posesión por su carácter transitorio, revocable y no protegible, salvo en circunstancias excepcionales.

Una de las principales causas de la ocupación precaria es el vencimiento del contrato de arrendamiento sin renovación expresa o tácita. En estos casos, el arrendatario pierde el derecho de posesión legítima y se convierte en ocupante precario, incluso si continúa habitando el inmueble. La negativa a desocupar el bien, pese a la extinción del título habilitante, agrava la situación jurídica del ocupante, generando un conflicto que debe ser resuelto mediante el proceso de desalojo. La jurisprudencia peruana ha establecido que la permanencia en el bien sin título vigente no genera derechos adquiridos ni puede ser amparada por el Estado, salvo que concurren elementos de vulnerabilidad social que justifiquen una protección excepcional (Casación N.º 2190-2016-Lima). En este contexto, el propietario tiene derecho a recuperar la posesión mediante mecanismos legales, sin que ello implique vulneración de derechos fundamentales.

La doctrina coincide en que la ocupación precaria no otorga al ocupante facultades posesorias o expectativas de adquisición del dominio. A diferencia de la posesión legítima, que puede dar lugar a la prescripción adquisitiva, la precariedad es una situación jurídica débil, que no genera estabilidad ni protección jurídica. Según Coca Guzmán (2025), el ocupante precario

no puede invocar la buena fe ni la posesión útil, ya que su permanencia en el bien carece de sustento legal. No obstante, en casos de extrema vulnerabilidad, como personas en situación de pobreza, adultos mayores o víctimas de violencia, el Estado puede implementar medidas de protección temporal, sin que ello implique reconocimiento de derechos posesorios. Esta excepción debe ser aplicada con criterios de proporcionalidad y razonabilidad, evitando que la precariedad se convierta en un mecanismo de abuso o dilación procesal.

- **Diferencias con la posesión ilegítima y la usurpación**

La posesión precaria, conforme al artículo 911 del Código Civil peruano, se configura cuando una persona detenta un bien sin título alguno que justifique su posesión, o cuando el título que la legitimaba ha fenecido. Esta figura jurídica no implica necesariamente mala fe ni conducta ilícita, sino una situación de hecho que carece de respaldo jurídico vigente. En ese sentido, la precariedad se distingue por su origen: puede derivar de relaciones contractuales extinguidas, como el arrendamiento vencido, o de tolerancias informales que no generan derechos adquiridos.

La doctrina nacional, como la expuesta por Manrique Castro (2023), sostiene que la posesión precaria no constituye una infracción penal ni una posesión ilegítima en sentido estricto, sino una situación civil que habilita al propietario a recuperar el bien mediante el proceso de desalojo. Esta distinción es crucial, ya que permite delimitar el ámbito de protección judicial y evitar confusiones entre figuras que, aunque similares en apariencia, tienen consecuencias jurídicas radicalmente distintas. Por otro lado, la posesión ilegítima se configura cuando el poseedor ha ingresado al bien mediante actos contrarios al orden jurídico, como el despojo, la clandestinidad o el abuso de confianza.

A diferencia de la precariedad, la posesión ilegítima implica una conducta activa que vulnera el derecho del propietario, aunque no necesariamente constituye un delito. En estos

casos, el poseedor puede haber actuado con dolo o mala fe, y su permanencia en el bien no está amparada por ningún título ni por la tolerancia del titular. Según Coca Guzmán (2025), la posesión ilegítima puede ser objeto de acciones civiles como la reivindicación o el interdicto de recobrar, pero no siempre configura usurpación penal. La jurisprudencia peruana ha señalado que la posesión ilegítima no debe confundirse con la precariedad, ya que esta última puede derivar de situaciones inicialmente legítimas que han perdido su sustento jurídico, mientras que la ilegítima nace desde el inicio como una ocupación contraria al derecho. Finalmente, la usurpación es una figura penal regulada en el artículo 202 del Código Penal peruano, que sanciona a quien, mediante violencia, amenaza o engaño, despoja a otro de la posesión de un bien inmueble.

A diferencia de la posesión precaria y la ilegítima, la usurpación implica una conducta delictiva tipificada, que requiere elementos objetivos y subjetivos específicos: el acto de despojo y el dolo del agente. La usurpación no solo genera responsabilidad civil, sino también penal, y puede dar lugar a medidas cautelares como el desalojo inmediato o la restitución del bien. En este contexto, es fundamental que los operadores jurídicos distingan claramente entre estas tres figuras, ya que cada una activa mecanismos procesales distintos y responde a principios jurídicos específicos. La confusión entre precariedad, posesión ilegítima y usurpación puede generar vulneración de derechos, dilaciones indebidas y decisiones judiciales erróneas, por lo que su delimitación conceptual y normativa resulta indispensable para una correcta administración de justicia.

2.2.4. Derecho Comparado

- **España**

En el ordenamiento jurídico español, el derecho de propiedad se encuentra regulado en el artículo 348 del Código Civil, el cual establece que el propietario tiene la facultad de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por la ley. Sin embargo, la

jurisprudencia del Tribunal Supremo ha desarrollado el principio de función social de la propiedad, especialmente en casos de desahucio y ocupación. La Ley 5/2018, que modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil, introdujo un procedimiento sumario para la recuperación de la posesión frente a ocupantes ilegales, reforzando la protección del propietario. No obstante, se exige que el ejercicio del derecho de propiedad no incurra en abuso, conforme al artículo 7.2 del Código Civil, que sanciona el ejercicio antisocial de los derechos.

- **Colombia**

En el sistema jurídico colombiano, el derecho de propiedad está consagrado en el artículo 58 de la Constitución Política, el cual reconoce su función ecológica y social. El Código Civil colombiano, en sus artículos 669 y siguientes, regula la posesión como un hecho jurídico que puede generar derechos, incluso frente al propietario, si se cumplen los requisitos para la prescripción adquisitiva. La Ley 820 de 2003, sobre arrendamientos urbanos, establece mecanismos de protección tanto para arrendadores como para arrendatarios, y la Corte Constitucional ha reiterado que el desalojo debe respetar el debido proceso y el principio de proporcionalidad, especialmente cuando hay derechos fundamentales en juego, como la vivienda digna.

- **Francia**

El derecho francés, bajo el Código Civil de 1804 (modificado), reconoce la propiedad como un derecho inviolable y sagrado (art. 544), pero también impone límites derivados del interés general. La posesión, regulada en los artículos 2255 y siguientes, puede dar lugar a la adquisición del dominio por usucapión. En materia de arrendamientos, la Ley n.º 89-462 de 1989 establece un régimen protector para los inquilinos, incluyendo plazos estrictos para el desalojo y la obligación del propietario de justificar la terminación del contrato. La jurisprudencia del *Conseil d'État* y de la *Cour de Cassation* ha reforzado la idea de que el derecho de propiedad debe ejercerse en armonía con los principios de buena fe y equidad, especialmente en contextos de vulnerabilidad social.

2.3. Bases conceptuales (Operacionalización de variables)

- **El arrendamiento**

Para Varsi (2021) el arrendamiento constituye un acuerdo legal en el que una persona (denominada arrendador) se compromete a transferir provisionalmente la utilización y el disfrute de bienes muebles o inmuebles a otra persona (designada como arrendatario) a cambio de la remesa de una cuota o contraprestación de alquiler. El arrendador se compromete a garantizar el uso del bien durante un período acordado, mientras que el arrendatario adquiere el derecho de disfrutar y utilizar el bien conforme a lo pactado, abonando la renta acordada. Este tipo de contrato suele estar regulado por la ley y puede contemplar aspectos como la duración del arrendamiento, las responsabilidades de mantenimiento y el alcance de los derechos y deberes de ambas partes durante la vigencia del contrato.

- **La posesión**

Távora (2018) define a la posesión como una noción legal y socialmente compleja que abarca una serie de derechos y relaciones sobre un bien físico, ya sea tangible o intangible, es más que la simple tenencia física; implica el ejercicio de un control efectivo sobre ese bien, respaldado por la intención de poseerlo y utilizarlo de manera exclusiva, aunque esa intención puede variar en función del contexto cultural y jurídico. En efecto, la posesión se materializa cuando una persona tiene el poder de disposición física de un bien, lo utiliza y disfruta, aunque su propiedad pueda ser discutida, este concepto va más allá de la mera propiedad legal.

Cabe aclarar que, esta posesión puede ser legítima o ilegítima, y en muchos sistemas legales, otorga ciertos derechos que, aunque no sean absolutos, permiten a quien posee el bien defenderlo y usarlo en detrimento de terceros relacionándose estrechamente con el control, la intención de uso y disfrute, así como con la capacidad de excluyentes de otros de manera física y legal. Sin embargo, la posesión puede llegar a ser compleja cuando se discute quién tiene el

derecho legítimo de poseer un bien ya que no siempre coincide con la propiedad legal, y los conflictos posesorios pueden surgir cuando hay una disputa sobre quién tiene el derecho a controlar y utilizar un bien en particular. En muchos sistemas legales, la posesión se considera como un hecho que puede otorgar derechos, aunque sea cuestionada la legalidad de su origen; asimismo, la ley tiende a proteger al poseedor frente a terceros, al menos en ciertos aspectos, con el fin de garantizar cierta estabilidad y certeza en las relaciones jurídicas y sociales.

- **La posesión precaria**

Según Mayta (2019), la noción de propietario u ocupante se refiere a la persona que utiliza o disfruta de un activo en particular, que incluye a los inquilinos, intrusos, usurpadores y propietarios de una propiedad. Por el contrario, el poseedor precario designa a una persona que asume la posesión de un activo sin poseer un título legítimo o en circunstancias en las que el título ha caducado. En este marco, se considera intrusos a los ocupantes precarios, así como a los arrendatarios que persistan en residir en los locales después de la celebración del contrato de arrendamiento, usurpadores de propiedades, así como a aquellos que han sido prestados con un inmueble por un tiempo específico, se les ha solicitado desalojarlo, al vencer el plazo otorgado, pero permanecen en posesión del bien, convirtiéndose así en ocupantes o poseedores precarios.

- **El principio de No abuso del Derecho – Ejercicio abusivo de un Derecho**

Carrillo (2018) infiere que este principio es descrito como una capacidad otorgada por el sistema legal que permite a una persona la realización de sus intereses legítimos y objetivos dignos de protección jurídica; y que, en concordancia con esta noción, el término "derecho" como la posición que ocupa un individuo: una situación legal en la que una norma garantiza la

capacidad de satisfacer un interés económico o moral específico; de aquí surge el concepto de derecho subjetivo.

Tabla 1

Matriz de operacionalización de variables

HIPÓTESIS	VARIABLES	DEFINICIÓN		DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN	UNIDAD ANÁLISIS
		Conceptual	Operacional				
Si, se aplicase la ponderación entre los principios-derechos del propietario y del poseedor, surgiendo el principio de lo más favorable al propietario; entonces, prevalecerá el principio general del Derecho del no ejercicio abusivo de un derecho en los casos de arrendamientos tradicionales por vencimiento del plazo o por no pago (Huacho, 2023)	Variable Independiente: Ponderación entre los principios-derechos del propietario y del poseedor, para dar surgimiento al principio de lo más favorable al propietario en los casos de arrendamientos tradicionales por vencimiento del plazo o por no pago.	Este principio reconoce la importancia de equilibrar los intereses del propietario, quien tiene derecho a disponer de su propiedad y recibir una renta por su uso, con los derechos del poseedor, que puede haber desarrollado una relación con el espacio arrendado y estar en riesgo de perder su hogar o sustento.	Se midió mediante la técnica de la encuesta a los abogados que ejercen en el Distrito Judicial de Huaura.	Principio derecho del propietario	Regla derecho de propiedad	Escala de Likert: 1: Totalmente en desacuerdo 2: En desacuerdo 3: Ni de acuerdo ni en desacuerdo 4: De acuerdo 5: Totalmente de acuerdo	Abogados del Distrito Judicial de Huacho en el año 2023.
					Principio del derecho de propiedad		
				Principio derecho del poseedor	Regla derecho de posesión		
					Principio del derecho de posesión		
				Circunstancia de lo más favorable al propietario	Ejercicio legítimo del derecho de propiedad		
					Ejercicio ilegítimo de posesión		
				Regla a crearse de lo más favorable al propietario	Ley de ponderación		
					Formula de peso		
					Cargas de argumentación		
					Oponibilidad de derechos reales		
					Principio de la buena fe		

	Variable Dependiente: Prevalencia del principio general del Derecho del no ejercicio abusivo de un derecho en los casos de arrendamientos tradicionales por vencimiento del plazo o por no pago.	La prevalencia del principio general del Derecho del no ejercicio abusivo de un derecho en los casos de arrendamientos tradicionales por vencimiento del plazo o por falta de pago implica que, a pesar de la priorización del derecho del propietario en situaciones de conflicto con el poseedor, dicho ejercicio debe realizarse de manera proporcionada y justa, sin abusar de dicho derecho.	medirá mediante la técnica de la encuesta a los abogados que ejercen en el Se Distrito Judicial de Huaura.	Principio general del Derecho del no ejercicio abusivo de un derecho.	Ejercicio del derecho buscando dañar a otro, por acción u omisión	Escala de Likert: 1: Totalmente en desacuerdo 2: En desacuerdo 3: Ni de acuerdo ni en desacuerdo 4: De acuerdo 5: Totalmente de acuerdo	
					Afectación al derecho del otro de manera efectiva o inminente		
					Abuso del poder jurídico otorgado por un inicial de derecho subjetivo valido		
					Procedimientos legales para proteger al perjudicado con medidas judiciales más efectivas		
					Impedimento de la persistencia del acto antisocial		
					Ante el abuso del derecho fenece el derecho invocado		

CAPÍTULO III: DISEÑO METODOLÓGICO

3.1. Diseño de contrastación de hipótesis

En este segmento, se delinearán las hipótesis planteadas, de acuerdo con el marco teórico y los hallazgos estadísticos derivados de la utilización del instrumento de recopilación de datos; así la hipótesis general que se propuso en esta investigación se articuló de la siguiente manera: “Si, se aplicase la ponderación entre los principios-derechos del propietario y del poseedor, surgiendo el principio de lo más favorable al propietario; entonces, prevalecerá el principio general del Derecho del no ejercicio abusivo de un derecho en los casos de arrendamientos tradicionales por vencimiento del plazo o por no pago (Huacho, 2023), la misma afirmación que se ha validado es la que se afirma en la figura 05, en la que se observa que el 77,9% de la muestra encuestada coincide en que: “el ejercicio legítimo de los derechos de propiedad debe estar supeditado a estipulaciones específicas en los casos de arrendamientos tradicionales”. Asimismo, la figura 07 señala que el 75.8% se encuentra totalmente de acuerdo en señalar que la ponderación entre los derechos del propietario y del poseedor es necesaria para resolver conflictos en arrendamientos tradicionales. Por último, la figura 17 menciona que el 83.2% se encuentra totalmente de acuerdo en que, en casos de abuso del derecho, este supuesto derecho debería dejar de tener efecto para proteger a la parte perjudicada en arrendamientos tradicionales, quedando clara la protección preferente a favor del propietario.

3.1.1. Forma de la investigación

Esta investigación fue de forma dogmática. Así, para Muntané (2010) estas clasificaciones de la investigación se distinguen por su fundamento en un marco teórico estable, cuya intención es mejorar la comprensión científica; sin embargo, de ninguna manera están sujetas a validación empírica. En esa misma línea, Ramos (2022) precisa que es esencial aclarar que la investigación pura, que comúnmente se denomina investigación básica o fundamental, se lleva a cabo con la intención de aumentar y ampliar el corpus de conocimientos existentes,

derivados de iniciativas de investigación anteriores. Sus objetivos son exclusivamente de naturaleza teórica, cognitiva e intelectual. Esta categoría particular de investigación busca fomentar el progreso científico mediante la mejora del marco teórico existente, sin preocuparse inmediatamente por las posibles aplicaciones o ramificaciones prácticas. Sin embargo, tiene un valor significativo para el avance de la ciencia y actúa como piedra angular o base para la investigación aplicada.

3.1.2. Nivel de investigación

La presente investigación fue de nivel explicativo. Sobre el particular, Hernández (2014) afirma que: “Los estudios explicativos no solo se limitan a describir conceptos o fenómenos ni a establecer vínculos entre ellos, sino que buscan identificar las causas que originan los eventos y fenómenos, tanto físicos como sociales [...]” (p. 95). La investigación explicativa es aquella que busca establecer una relación de causa y efecto. En efecto, lo que se busca es comprender las conexiones y relaciones entre variables, buscando establecer vínculos causales y determinar cómo un factor o evento influye en otro. Se utiliza para identificar las causas fundamentales de un fenómeno y entender la forma y circunstancia en que estas causas llegan a ser consideradas como generadoras de determinados efectos específicos.

3.1.3. Enfoque de investigación:

El estudio actual adoptó una metodología cuantitativa debido a la circunstancia de que, a pesar de la identificación de variables mensurables, los hallazgos e inferencias no se limitaron a la presentación simplista de datos numéricos, ya que la importancia de administrar la encuesta nos permitió derivar interpretaciones a partir de los datos adquiridos a efectos de la determinación de la ponderación entre los principios-derechos del propietario y del poseedor, surgiendo el principio de lo más favorable al propietario para permitir la prevalencia del principio general del Derecho del no ejercicio abusivo de un derecho en los casos de arrendamientos tradicionales por vencimiento del plazo o por no pago (Huacho, 2023).

Según Hernández (2014), la investigación no experimental se refiere a las investigaciones en las que las variables no se alteran intencionalmente y en las que los fenómenos simplemente se observan dentro de su entorno inherente para su posterior examen. Así las cosas, la investigación no experimental es un enfoque de investigación que se utiliza cuando no es posible o éticamente aceptable manipular variables en un entorno controlado.

3.1.4. Diseño de investigación:

El diseño de la investigación fue no experimental, debido a la ausencia de aislamiento y experimentación dentro o en torno a la unidad analítica, motivo por lo cual se procedió al empleo de un diseño transversal; de manera similar, los datos se recopilaron en un momento determinado para evaluar las variables de la investigación.

3.1.5. Métodos y técnicas aplicables para la ejecución de la investigación

a) Métodos de investigación:

Las metodologías empleadas en la investigación son amplias y variadas y, en última instancia, dependen del tema específico de investigación en cuestión. Cada metodología de investigación asume una función importante en la búsqueda y mejora de la comprensión de la realidad y posee un enfoque distintivo del tema, lo que puede llevar a la aparición de distintos criterios de clasificación (Rodríguez & Pérez, 2017).

- **Métodos generales**

Métodos Lógicos: Con la intención de obtener y producir conocimiento, incluidos los ámbitos de las metodologías inductiva, deductiva, inductiva-deductiva, analítica, sintética y analítico-sintética, que son importantes para conceptualizar el dilema de la investigación, deconstruir el tema de investigación y sintetizar los enfoques metodológicos.

- **Método Deductivo:** Método empleado tanto en la recopilación de información como en su análisis, que abarca la base teórica necesaria para el establecimiento de clasificaciones

legales, fundamentalmente arraigadas en la normatividad, junto con las dimensiones procesal, penal y constitucional.

- **Método Analítico:** La metodología empleada se utilizó predominantemente durante el procesamiento de la información recopilada a través de una serie de documentos, en la fase inicial de la investigación; de manera similar, una vez que se identificaron los puntos principales, todo este proceso culminó con la formulación de la hipótesis.

- **Método Histórico:** La metodología empleada en la búsqueda de información de fondo pertinente al tema de investigación comprende fundamentalmente tesis previas asociadas al tema y artículos académicos difundidos en revistas especializadas, particularmente durante la formulación del marco histórico y contextual.

- **Métodos Jurídicos:** Estas metodologías han sido fundamentales en la formulación de esta tesis, hasta tal punto que ha sido imperativo examinar, analizar e interpretar las normas, procesales y constitucionales vinculadas con el derecho de propiedad, la posesión, el arrendamiento, la ocupación precaria y el principio de no ejercicio abusivo del Derecho.

- **Método Interpretativo:** Técnica que se ha empleado predominantemente para procesar, analizar y dilucidar las estipulaciones establecidas en las regulaciones penales, constitucionales y de política pública relacionadas con el tema de investigación dentro de nuestro marco legal.

- **Métodos Específicos-**

- **El Método de la observación.**

- **El Método no-experimental:** En la investigación actual, se empleó una metodología no experimental, ya que la información se derivará únicamente de nuestra unidad analítica sin necesidad de aislarla o manipularla.

- **El Método estadístico:** Esto se utilizará durante el examen de la información obtenida de la unidad analítica.

b) Técnicas aplicables:

Encuesta: Según López y Fachelli (2015) la encuesta constituye un método que se utiliza con frecuencia para recopilar datos mediante el empleo de consultas elaboradas para las unidades de análisis; siendo uno de los métodos más comunes y eficaces para la recolección de datos, especialmente en investigaciones sociales, de mercado o académicas. Su popularidad radica en su capacidad para llegar a un amplio número de participantes, lo que permite obtener una representación significativa de las opiniones, comportamientos o características de una población. Las encuestas, al estar basadas en consultas cuidadosamente elaboradas, ofrecen la ventaja de poder estructurar las preguntas de manera precisa y enfocada, lo que ayuda a obtener respuestas claras y comparables.

c) Descripción del instrumento:

Cuestionario de preguntas: Se empleó un instrumento de cuestionario que consistía en consultas cerradas, aunque con múltiples opciones de respuesta; en resumen, tal como lo articula Olvera (2015) que aclara: “los cuestionarios cerrados pueden acumular y ordenar las respuestas para luego presentar los datos en forma numérica” (p.125).

El uso de cuestionarios cerrados es una herramienta eficaz para recopilar datos de manera estructurada, ya que permite obtener respuestas específicas y fácilmente cuantificables. Al limitar las opciones de respuesta, los cuestionarios cerrados facilitan el análisis y la interpretación de los datos, pues estos pueden ser organizados y presentados de manera numérica. Esto resulta especialmente útil en investigaciones que buscan identificar patrones, tendencias o correlaciones dentro de un conjunto de datos grande, ya que la información obtenida es más fácil de procesar y comparar. Sin embargo, una limitación de este tipo de cuestionarios es que no permiten explorar en profundidad las percepciones o experiencias individuales de los participantes, ya que las respuestas están predeterminadas.

- **Confiabilidad del instrumento**

Para este objetivo, se empleó el coeficiente alfa de Cronbach, que es pertinente al evaluar alternativas para las respuestas politómicas, como la escala tipo Likert.

En cuanto a la fórmula, es imperativo reconocer que posee la capacidad de adoptar valores que van de 0 a 1, donde 0 significa una falta total de confiabilidad y 1 indica una confiabilidad total.

$$\alpha = \frac{K}{K-1} \left[1 - \frac{\sum S_i^2}{S_T^2} \right]$$

Sin embargo, como lo articulan Palella y Martins (2012) se debe tener en cuenta que la aclaración de la importancia del coeficiente de confiabilidad de un instrumento se refiere a los parámetros subsiguientes:

Tabla 2

Magnitud del Coeficiente Alfa de Cronbach

Rangos	Magnitud
0.81 a 1.00	Muy alta
0.61 a 0.80	Alta
0.41 a 0.60	Moderada
0.21 a 0.40	Baja
0.01 a 0.20	Muy baja

Nota. Parámetros para determinar confiabilidad del instrumento

Ahora bien, aplicándolo a los resultados obtenidos se obtuvo:

Tabla 3

Resumen de procesamiento de casos

Resumen de procesamiento de casos			
		N	%
Casos	Válido	95	100,0
	Excluido ^a	0	,0
	Total	95	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

Nota. Alfa de Cronbach - SPSS

Tabla 4

Estadística de fiabilidad

Estadísticas de fiabilidad	
Alfa de Cronbach ,845	N de elementos 17

Nota. Resultado SPSS**Tabla 5***Estadística total – elemento*

	Media de escala si el elemento se ha suprimido	Varianza de escala si el elemento se ha suprimido	Correlación total de elementos corregida	Alfa de Cronbach si el elemento se ha suprimido
Pregunta 1	58,20	8,587	,410	,774
Pregunta 2	58,21	9,849	-,098	,808
Pregunta 3	58,33	7,882	,510	,764
Pregunta 4	58,27	8,073	,507	,764
Pregunta 5	58,26	8,175	,508	,764
Pregunta 6	58,19	8,304	,665	,756
Pregunta 7	58,20	8,736	,469	,771
Pregunta 8	58,35	8,059	,396	,778
Pregunta 9	58,25	8,361	,476	,768
Pregunta 10	58,23	8,073	,633	,754
Pregunta 11	58,32	8,303	,413	,774
Pregunta 12	58,24	8,185	,465	,768
Pregunta 13	58,21	9,381	,088	,799
Pregunta 14	58,23	8,073	,633	,754
Pregunta 15	58,32	8,303	,413	,774
Pregunta 16	58,24	8,185	,465	,768
Pregunta 17	58,21	9,381	,088	,799

Nota. En el caso bajo estudio el Alfa de Cronbach fue de 0,845 lo cual muestra un Alfa de Cronbach con magnitud Muy Alta, al ser mayor a 0.81 de confiabilidad, conforme a la tabla de medición.

- **Escala valorativa**

Escala de Likert: Se delinea dentro de una serie de afirmaciones, a partir de las cuales el sujeto bajo examen responderá seleccionando uno de los cinco puntos que constituyen esta escala (Barrantes, 2014).

El uso de una escala de cinco puntos para recopilar las respuestas del sujeto de examen es una técnica comúnmente empleada en encuestas y cuestionarios, especialmente cuando se busca medir actitudes, opiniones o percepciones de manera estructurada. Esta escala, que generalmente va desde un extremo que refleja una postura muy negativa o desacuerdo total

hasta un extremo que expresa un acuerdo total o una postura positiva, permite captar matices en las respuestas, proporcionando una representación más detallada de la opinión del encuestado.

En la investigación actual, las opciones se organizaron de manera ordinal, pasando de negativas a positivas, de acuerdo con el cuadro siguiente.

Muy en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	De acuerdo	Muy de acuerdo
1	2	3	4	5

3.1.6. Técnicas para el procesamiento de la investigación

a) Recolección de los datos

A través de la exploración es necesario recopilar información que debe ser examinada, organizada y analizada por el candidato a la tesis, con el objetivo de extraer conclusiones y discernir patrones entre los datos disponibles que iluminen las vías para resolver el problema o el estudio, proporcionando a los académicos una amplia confianza para diseñar opciones o verdades de solución prácticas y alcanzables: para tales deliberaciones, se deben evaluar los aspectos subsiguientes:

- La entrada: Implica la organización meticulosa de la información obtenida de la investigación realizada, lo que ayuda y sistematiza las responsabilidades de las unidades de análisis que participan en el trabajo de tesis.
- El proceso: Como paso posterior, el objetivo es diferenciar la investigación organizada de la fase inicial, a fin de seleccionar la investigación fundamental para los académicos, es por ello que se empleará el software Excel.
- La salida: En la fase final, la investigación debe percibirse como un componente integral de la investigación general, ya que ha superado con éxito los rigurosos criterios de las etapas anteriores, que culminan con un meticuloso proceso de selección.

a) Codificación

La organización de la información según criterios específicos como clasificaciones, gradaciones o niveles, y el uso de símbolos o representaciones numéricas, facilita la comprensión y el análisis de grandes cantidades de datos. Además, el empleo de representaciones numéricas otorga objetividad y precisión, permitiendo realizar análisis estadísticos y visualizaciones que pueden revelar patrones o tendencias clave. Sin embargo, este tipo de organización también puede limitar la profundidad de la información, ya que se prioriza la simplicidad y la cuantificación en lugar de la riqueza del contexto o la complejidad de las situaciones.

c) Tabulación

La formulación de tablas que cuantifiquen sistemáticamente los datos obtenidos de una muestra, utilizando software como SPSS, es una práctica muy útil en la investigación cuantitativa. El uso de SPSS facilita la organización y el análisis de grandes volúmenes de datos de manera eficiente, permitiendo generar tablas claras y precisas que sintetizan la información. Estas tablas no solo permiten la visualización rápida de los resultados, sino que también contribuyen a una interpretación más precisa de las relaciones y patrones presentes en los datos. Sin embargo, es importante que los investigadores sean cuidadosos en la interpretación de los resultados, ya que los softwares, como SPSS, dependen de las decisiones tomadas en el diseño del análisis y la calidad de los datos, lo que puede influir en la validez de los resultados obtenidos.

d) Registro de los datos

La inclusión de campos obligatorios en un registro dentro de un formato sistemático es esencial para garantizar la coherencia y la integridad de los datos. Al establecer estos campos, como el índice general, el índice de la tabla y el índice gráfico, se facilita la organización y recuperación de la información, permitiendo una navegación más eficiente a través de los datos.

Además, la claridad en la identificación de cada sección de un registro ayuda a evitar confusiones y errores, lo que resulta fundamental en entornos donde la precisión y la organización son clave para la toma de decisiones o para la investigación.

e) Presentación de datos

Para el avance de todos los esfuerzos de investigación, en el momento en que se formularon los hallazgos, se emplearon metodologías estadísticas, por lo que las conclusiones y los resultados obtenidos de los datos se presentaron mediante el uso de tablas y gráficos, lo que facilitó una comprensión más precisa y completa de la información para una mejor perspectiva de la investigación.

3.1.7. Población y muestra

3.1.7.1. Población

En la investigación actual examinamos el grupo demográfico de los abogados que trabajan activamente en el Distrito Judicial de Huaura, que abarca un total de 3.589 profesionales del Derecho, según la información obtenida de los procedimientos electorales más recientes en el Colegio de Abogados de Huaura.

3.1.7.2 Muestra

Para determinar el recuento completo de profesionales del Derecho registrados y debidamente calificados afiliados al CAH, a quienes se distribuyó la encuesta como medio de recopilación de datos, se empleó la fórmula estadística siguiente:

$$n = \frac{p \times q \times Z^2 \times N}{Z^2 \times p \times q + e^2 (N - 1)}$$

Donde:

n= Tamaño total de la muestra

N= Tamaño total de la población considerada

p y q= Desviación estándar de la población que, generalmente cuando no se tiene su valor, suele utilizarse un valor constante de 0,5.

Z= Valor obtenido mediante los niveles de confianza.

e = Se refiere al umbral permitido para el error de muestreo; por lo general, en los casos en que su valor específico no es alcanzable, se emplea convencionalmente un porcentaje

que oscila entre el 1% (0,01) y el 10% (0,10), un valor que, en última instancia, se determina a discreción del investigador.

Muestra de la Unidad de Análisis:

$$n_l = \frac{0.5 \times 0.5 \times (1.96)^2 \times 3589}{1.962 \times 0.5 \times 0.5 + (0.1)^2 (3589-1)}$$

$$n_l = \frac{0.25 \times 3.8416 \times 3589}{0.4905 + 35.88}$$

$$n_l = \frac{3\,446.8756}{36.3705}$$

$$n_l = 94.77$$

n_l = El tamaño de muestra poblacional es de 95 abogados.

Así, para corroborar la información resultante de la aplicación manual de la fórmula estadística antes presentada se procedió al uso de una de las muchas calculadoras muestrales existentes en la web, como lo es el programa *Question Pro*, con el cual, tras el ingreso de los datos estadísticos requeridos se obtuvo como resultado el número de 95 unidades de análisis muestrales, coincidiendo entre ambos resultados, lo que evidencia la validez de la cantidad señalada precedentemente, a saber:

Calculadora de muestra

Nivel de confianza: ☒ 95% ☐ 99%

Margen de Error:

Población:

Tamaño de Muestra:

Fuente: Aplicativo del programa Question Pro (<https://www.questionpro.com/es/>).

CAPÍTULO IV: RESULTADOS

4.1. Resultados de la encuesta

Resultado 01: ¿Usted considera que el respeto al derecho de propiedad es fundamental en los casos de arrendamientos tradicionales?

Tabla 6

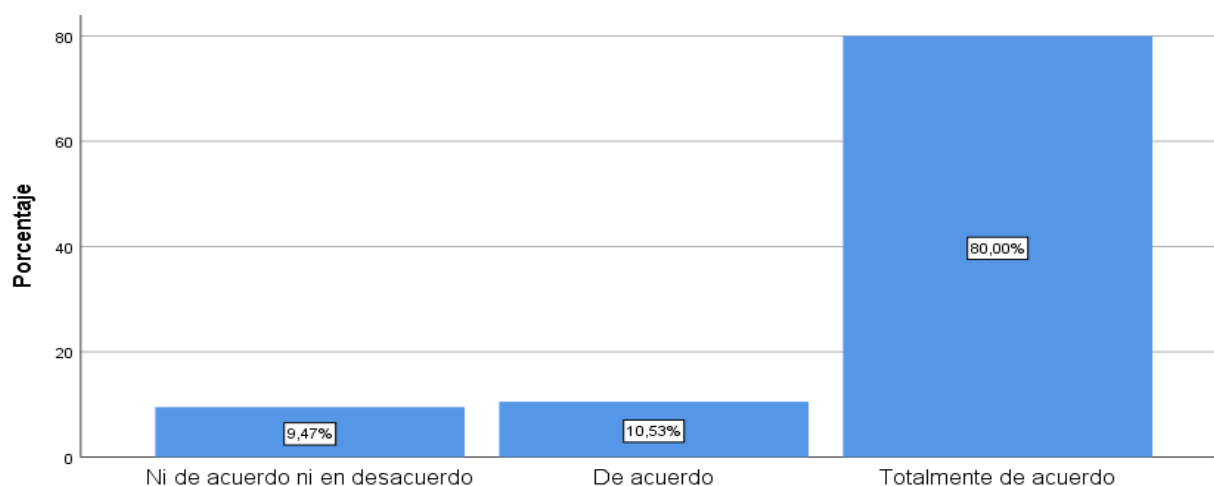
Opinión sobre la regla derecho de propiedad

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	9	9,5	9,5	9,5
	De acuerdo	10	10,5	10,5	20,0
	Totalmente de acuerdo	76	80,0	80,0	100,0
	Total	95	100,0	100,0	

Nota. Trabajo de campo realizado al mes de diciembre del 2024.

Figura 1

Porcentaje de opinión sobre la regla derecho de propiedad



Nota. Elaboración propia.

Interpretación: De la figura 01: ¿Usted considera que el respeto al derecho de propiedad es fundamental en los casos de arrendamientos tradicionales?, se tiene que el 80,0% de los encuestados expresa su total acuerdo, el 10,5% indica que está de acuerdo y el 9,5% afirma su neutralidad al expresar que no está de acuerdo ni en desacuerdo. En consecuencia, se

deduce que, para la mayoría de la muestra encuestada, el reconocimiento del derecho a la propiedad se considera primordial en los casos de arrendamientos tradicionales.

Esta afirmación refleja una visión generalizada de que la propiedad privada debe ser respetada y protegida dentro de las relaciones de arrendamiento, lo que indica que los encuestados valoran el derecho de los propietarios a disponer de su bien de acuerdo con sus intereses.

Resultado 02: ¿Usted cree que el principio del derecho de propiedad debe prevalecer sobre otros principios en casos de conflicto en arrendamientos tradicionales?

Tabla 7

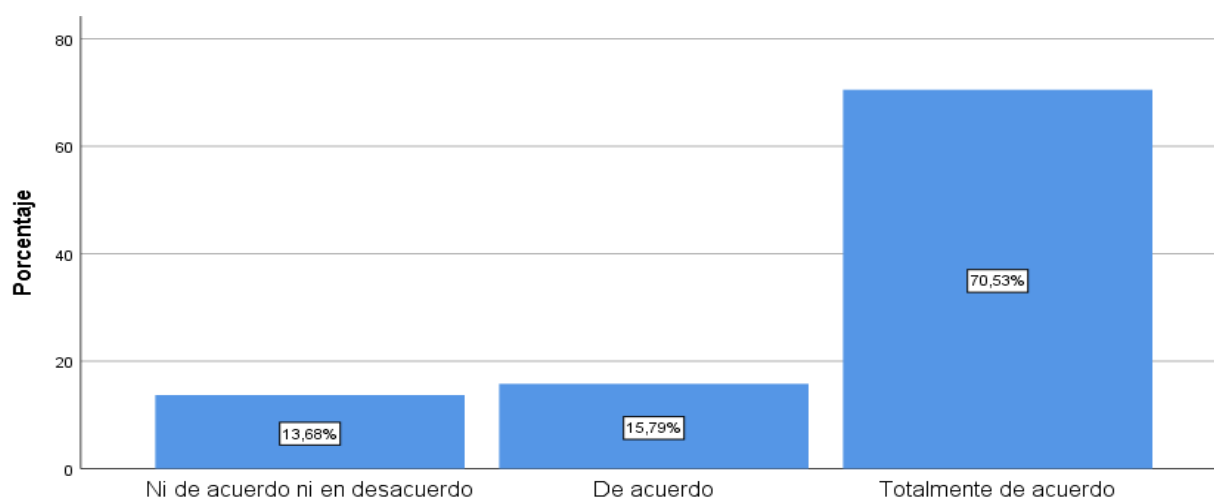
Opinión sobre el principio del derecho de propiedad

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	13	13,7	13,7	13,7
	De acuerdo	15	15,8	15,8	29,5
	Totalmente de acuerdo	67	70,5	70,5	100,0
	Total	95	100,0	100,0	

Nota. Trabajo de campo realizado al mes de diciembre del 2024.

Figura 2

Porcentaje de opinión sobre el principio del derecho de propiedad



Nota. Elaboración propia.

Interpretación: De la figura 02: ¿Usted cree que el principio del derecho de propiedad debe prevalecer sobre otros principios en casos de conflicto en arrendamientos tradicionales? resulta que el 70,5% de los encuestados está totalmente de acuerdo, el 15,8% indica que está de acuerdo y el 13,7% afirma que no está ni de acuerdo ni en desacuerdo. En consecuencia, se deduce que, para la porción predominante de la muestra encuestada, el principio del derecho de propiedad debe prevalecer sobre otros principios en casos de conflicto en arrendamientos tradicionales.

Este enfoque resalta una tendencia hacia el respeto absoluto del derecho de propiedad, lo cual es coherente con muchas tradiciones jurídicas que otorgan un estatus privilegiado a la propiedad privada. Sin embargo, este punto de vista podría generar ciertos desafíos o tensiones cuando se pone en la balanza con los derechos y las necesidades de los arrendatarios. Si bien el derecho de propiedad es importante, especialmente en sociedades donde se valora la autonomía del propietario, la perspectiva de que este principio debe prevalecer en caso de conflicto puede dejar de lado aspectos como el bienestar de los arrendatarios, la accesibilidad a la vivienda o la justicia social en los contratos de arrendamiento.

Resultado 03: ¿Considera que el derecho de posesión debe ser respetado en los casos de arrendamientos tradicionales, incluso si el contrato ha vencido?

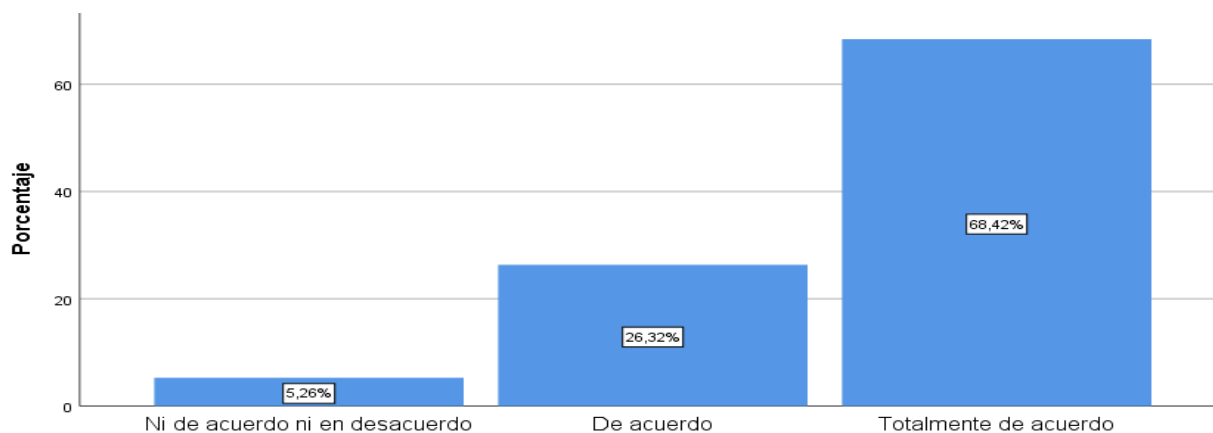
Tabla 8
Opinión sobre la regla derecho de posesión

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	5	5,3	5,3	5,3
	De acuerdo	25	26,3	26,3	31,6
	Totalmente de acuerdo	65	68,4	68,4	100,0
	Total	95	100,0	100,0	

Nota. Trabajo de campo realizado al mes de diciembre del 2024.

Figura 3

Porcentaje de opinión sobre la regla derecho de posesión



Nota. Elaboración propia.

Interpretación: De la figura 03 se puede observar que el 68,4% expresa su total acuerdo, el 26,3% indica que está de acuerdo y el 5,3% afirma que no está ni de acuerdo ni en desacuerdo. En consecuencia, se deduce que, para la porción predominante de la muestra encuestada, el derecho de posesión debe ser respetado en los casos de arrendamientos tradicionales, incluso si el contrato ha vencido.

La idea de que el derecho de posesión debe ser respetado incluso sin un contrato vigente puede generar conflictos entre los arrendadores y los inquilinos, especialmente en un contexto donde los propietarios tienen derechos legales sobre sus bienes. Este tipo de postura podría interpretarse como un intento de proteger a los inquilinos, pero también podría generar dificultades si no se encuentran mecanismos claros para equilibrar los intereses de ambas partes.

Resultado 04: ¿Entre otros principios, usted considera que el derecho de posesión del arrendatario debe ser protegido en situaciones de arrendamientos tradicionales?

Tabla 9

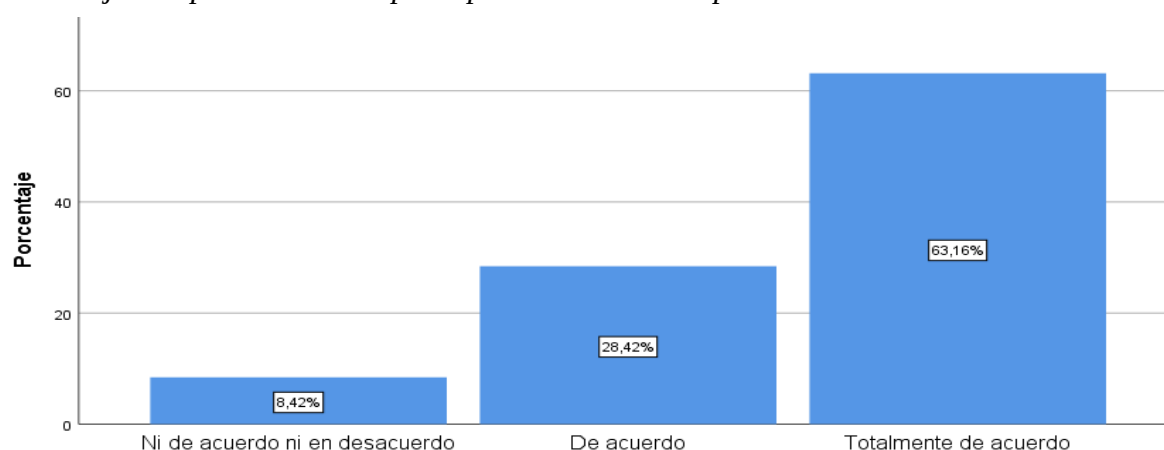
Opinión sobre el principio del derecho de posesión

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	8	8,4	8,4	8,4
	De acuerdo	27	28,4	28,4	36,8
	Totalmente de acuerdo	60	63,2	63,2	100,0
	Total	95	100,0	100,0	

Nota. Trabajo de campo realizado al mes de diciembre del 2024.

Figura 4

Porcentaje de opinión sobre el principio del derecho de posesión



Nota. Elaboración propia.

Interpretación: De la figura 04: ¿Entre otros principios, usted considera que el derecho de posesión del arrendatario debe ser protegido en situaciones de arrendamientos tradicionales? Es evidente que el 63,2% expresa su total acuerdo, el 28,4% expresa su acuerdo y el 8,4% indica una posición que no está ni de acuerdo ni en desacuerdo. En consecuencia, se puede deducir que, para la porción predominante de la muestra encuestada, el derecho de posesión del arrendatario debe ser protegido en situaciones de arrendamientos tradicionales.

Este punto de vista puede estar fundamentado en la idea de que los arrendatarios no solo deben cumplir con los términos de su contrato, sino que también merecen protección frente a desalojo arbitrario o injustificado, especialmente si han establecido su residencia en la propiedad. En muchos casos, los inquilinos pueden encontrarse en situaciones vulnerables, y la garantía de la posesión podría proporcionarles la seguridad necesaria para planificar su futuro y proteger su bienestar.

Resultado 05: ¿Usted cree que el ejercicio legítimo del derecho de propiedad debe estar sujeto a ciertas condiciones en casos de arrendamientos tradicionales?

Tabla 10

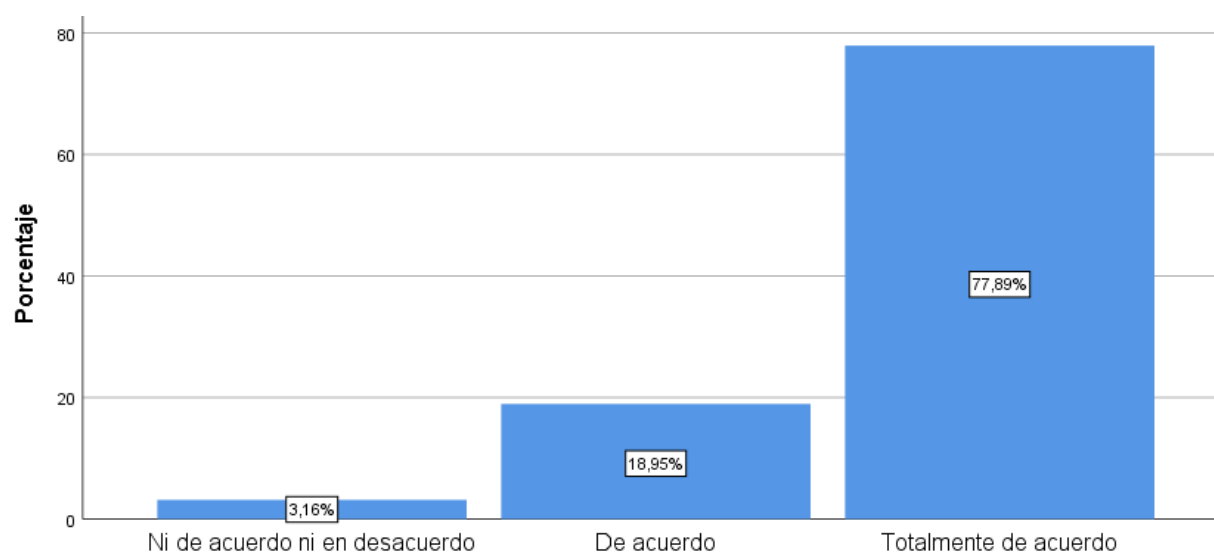
Opinión sobre el ejercicio legítimo del derecho de propiedad

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	3	3,2	3,2
	De acuerdo	18	18,9	22,1
	Totalmente de acuerdo	74	77,9	100,0
	Total	95	100,0	100,0

Nota. Trabajo de campo realizado al mes de diciembre del 2024.

Figura 5

Porcentaje de opinión sobre el ejercicio legítimo del derecho de propiedad



Nota. Elaboración propia.

Interpretación: De la figura 05: ¿Usted cree que el ejercicio legítimo del derecho de propiedad debe estar sujeto a ciertas condiciones en casos de arrendamientos tradicionales? Se puede observar que el 77,9% expresa su total acuerdo, el 18,9% indica que está de acuerdo y el 3,2% afirma que no está de acuerdo ni en desacuerdo. En consecuencia, se deduce que, para la porción predominante de la muestra encuestada, el ejercicio legítimo del derecho de propiedad debe estar sujeto a ciertas condiciones en casos de arrendamientos tradicionales.

Esta postura refleja una visión equilibrada en la que, si bien se reconoce la importancia del derecho de propiedad como un principio fundamental, se acepta que, en circunstancias específicas, este derecho debe ser ejercido de manera que considere los intereses de otras partes involucradas, como los arrendatarios.

Resultado 06: ¿Considera que el ejercicio ilegítimo de posesión por parte del arrendatario debe ser sancionado en casos de arrendamientos tradicionales?

Tabla 11

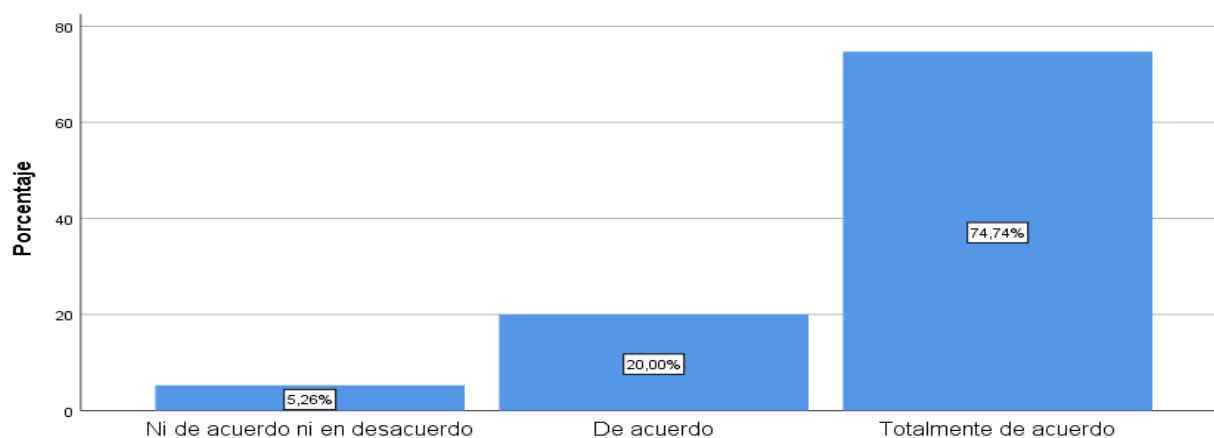
Opinión sobre el ejercicio ilegítimo de posesión

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	5	5,3	5,3	5,3
	De acuerdo	19	20,0	20,0	25,3
	Totalmente de acuerdo	71	74,7	74,7	100,0
	Total	95	100,0	100,0	

Nota. Trabajo de campo realizado al mes de diciembre del 2024.

Figura 6

Porcentaje de opinión sobre el ejercicio ilegítimo de posesión



Nota. Elaboración propia.

Interpretación: Con respecto a la pregunta de la encuesta: ¿Considera que el ejercicio ilegítimo de posesión por parte del arrendatario debe ser sancionado en casos de arrendamientos tradicionales? Un 74,7% de los encuestados expresa su total acuerdo, mientras que el 20,0% indica que está de acuerdo y el 5,3% afirma que no está ni de acuerdo ni en desacuerdo. En consecuencia, se puede deducir que, para la porción predominante de la muestra encuestada, el ejercicio ilegítimo de posesión por parte del arrendatario debe ser sancionado en casos de arrendamientos tradicionales.

El enfoque de sancionar la posesión ilegítima subraya la importancia de la estabilidad en las relaciones contractuales y el respeto por los acuerdos entre arrendadores e inquilinos. Si bien este enfoque protege los derechos de los propietarios, también plantea la necesidad de tener en cuenta las circunstancias específicas de cada caso. Por ejemplo, es importante considerar si la posesión ilegítima se debe a un incumplimiento involuntario por parte del arrendatario o si, por el contrario, se trata de una ocupación deliberada sin justificación. Este tipo de situaciones puede requerir una atención detallada, ya que la sanción debe ser proporcional y justa.

Resultado 07: ¿Usted considera que la ponderación entre los derechos del propietario y del poseedor es necesaria para resolver conflictos en arrendamientos tradicionales?

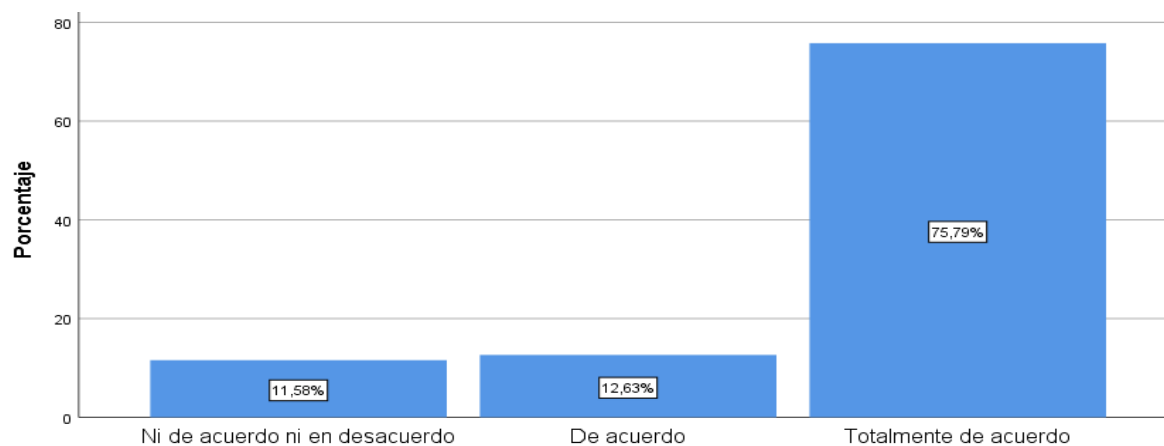
Tabla 12

Opinión sobre la ley de ponderación

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	11	11,6	11,6	11,6
	De acuerdo	12	12,6	12,6	24,2
	Totalmente de acuerdo	72	75,8	75,8	100,0
	Total	95	100,0	100,0	

Figura 7

Porcentaje de opinión sobre la ley de ponderación



Nota. Elaboración propia.

Interpretación: De la figura 07: ¿Usted considera que la ponderación entre los derechos del propietario y del poseedor es necesaria para resolver conflictos en arrendamientos tradicionales? Es evidente que el 75,8% expresa su total acuerdo, el 12,6% expresa su acuerdo, mientras que el 11,6% indica neutralidad al afirmar que no está de acuerdo ni en desacuerdo.

En consecuencia, se deduce que es imprescindible considerar cuidadosamente el equilibrio entre los derechos del propietario y del inquilino para resolver eficazmente las controversias en los contratos de arrendamiento convencionales.

Esta reflexión es fundamental, ya que, en la práctica, las relaciones entre arrendadores e inquilinos pueden volverse tensas debido a la disparidad en los intereses de ambas partes. El propietario busca proteger su propiedad y asegurar el cumplimiento de las condiciones del contrato, mientras que el inquilino, por su parte, tiene el derecho a disfrutar de un hogar seguro y estable sin temor a abusos o desalojos arbitrarios.

Resultado 08: ¿Considera que establecer una fórmula para determinar el peso de cada derecho en casos de arrendamientos tradicionales sería útil para resolver conflictos de manera equitativa?

Tabla 13

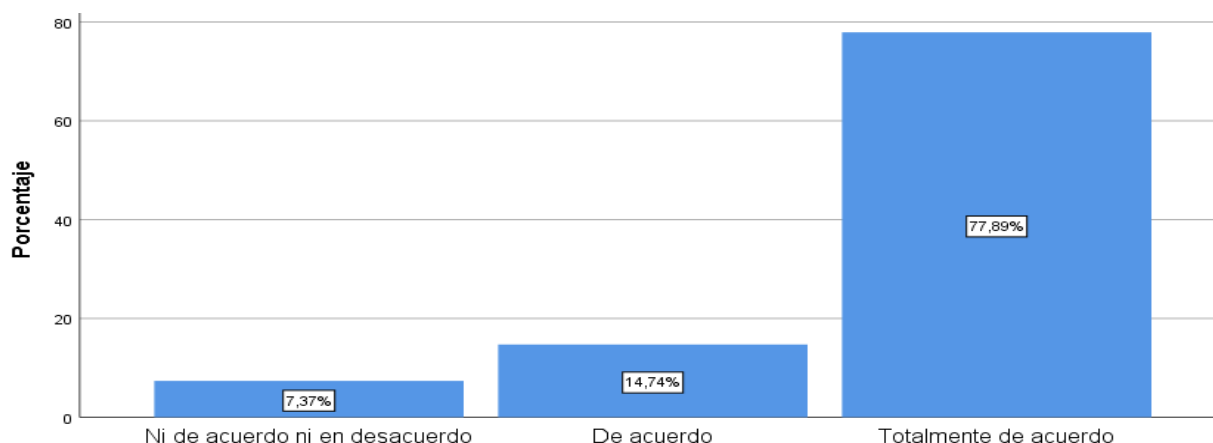
Opinión sobre la fórmula de peso

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	7	7,4	7,4	7,4
	De acuerdo	14	14,7	14,7	22,1
	Totalmente de acuerdo	74	77,9	77,9	100,0
	Total	95	100,0	100,0	

Nota. Trabajo de campo realizado al mes de diciembre del 2024.

Figura 8

Porcentaje de opinión sobre la fórmula de peso



Nota. Elaboración propia.

Interpretación: De la figura 08: ¿Considera que establecer una fórmula para determinar el peso de cada derecho en casos de arrendamientos tradicionales sería útil para resolver conflictos de manera equitativa? Es evidente que un 77,9% expresa su total acuerdo, el 14,7% indica que está de acuerdo y el 7,4% no está ni de acuerdo ni en desacuerdo. A partir de ello, se llega a la conclusión que, para la mayoría de la muestra encuestada, establecer una fórmula para determinar el peso de cada derecho en casos de arrendamientos tradicionales sería útil para resolver conflictos de manera equitativa.

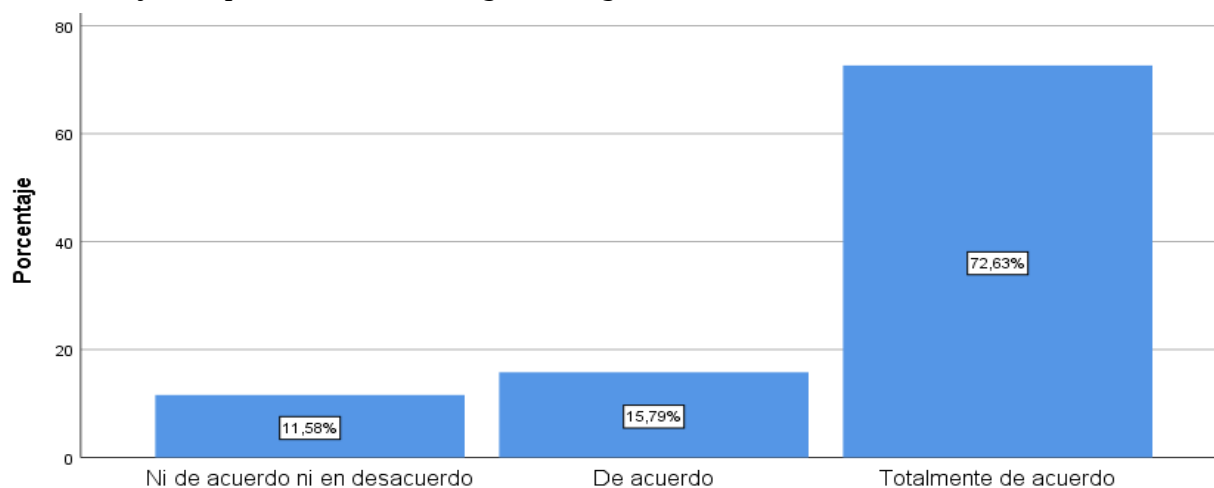
La idea de establecer una fórmula para medir el peso de los derechos de ambas partes es una propuesta interesante que podría ayudar a asegurar que las decisiones se tomen de manera más objetiva y coherente, sin que ninguna de las partes se sienta injustamente favorecida. Sin embargo, este enfoque también plantea ciertos desafíos. Por un lado, las circunstancias de cada caso pueden variar ampliamente, y lo que puede ser justo en un contexto no necesariamente lo será en otro.

Resultado 09: ¿Usted cree que las partes involucradas en un conflicto de arrendamiento deben presentar cargas de argumentación sólidas para respaldar sus reclamos?

Tabla 14*Opinión sobre las cargas de argumentación*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	11	11,6	11,6	11,6
	De acuerdo	15	15,8	15,8	27,4
	Totalmente de acuerdo	69	72,6	72,6	100,0
	Total	95	100,0	100,0	

Nota. Trabajo de campo realizado al mes de diciembre del 2024.

Figura 9*Porcentaje de opinión sobre las cargas de argumentación*

Nota. Elaboración propia.

Interpretación: En la figura 09: ¿Usted cree que las partes involucradas en un conflicto de arrendamiento deben presentar cargas de argumentación sólidas para respaldar sus reclamos? Es evidente que el 72,6% expresa total concordancia, el 15,8% expresa su acuerdo y el 11,6% no se posiciona ni de acuerdo ni en desacuerdo. En consecuencia, se deduce que, para la porción predominante de la población muestreada encuestada, las partes involucradas en un conflicto de arrendamiento deben presentar cargas de argumentación sólidas para respaldar sus reclamos.

Se destaca la importancia de que tanto los propietarios como los arrendatarios sean responsables de proporcionar documentación pertinente, ya sea en forma de contratos, comunicaciones, recibos de pago o cualquier otro tipo de evidencia que respalde sus afirmaciones. La carga de argumentación sólida ayuda a evitar que los conflictos se resuelvan de manera arbitraria o a favor de una de las partes sin una evaluación justa.

Resultado 10: ¿Considera que los derechos reales del propietario deben ser oponibles frente a terceros, incluso en casos de arrendamientos tradicionales?

Tabla 15

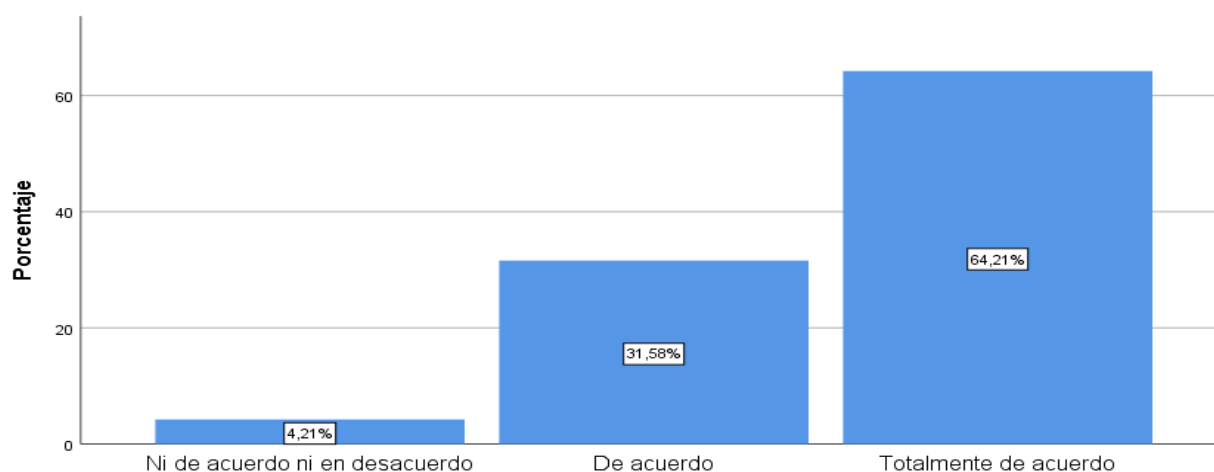
Opinión sobre la oponibilidad de derechos reales

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	4,2	4,2	4,2
	De acuerdo	30	31,6	31,6	35,8
	Totalmente de acuerdo	61	64,2	64,2	100,0
	Total	95	100,0	100,0	

Nota. Trabajo de campo realizado al mes de diciembre del 2024.

Figura 10

Porcentaje de opinión sobre la oponibilidad de derechos reales



Nota. Elaboración propia.

Interpretación: De la figura 10: ¿Considera que los derechos reales del propietario deben ser oponibles frente a terceros, incluso en casos de arrendamientos tradicionales? Se

puede observar que el 64,2% expresa su total acuerdo, el 31,6% indica que está de acuerdo y el 4,2% afirma que no está ni de acuerdo ni en desacuerdo. En consecuencia, se deduce que, para la porción predominante de la muestra encuestada, los derechos reales del propietario deben ser oponibles frente a terceros, incluso en casos de arrendamientos tradicionales.

El principio de que los derechos reales son oponibles frente a terceros es fundamental en la jurisprudencia, ya que asegura que el propietario pueda hacer valer su derecho sobre la propiedad frente a cualquier persona, sin que se vea afectado por las relaciones contractuales entre el arrendador y el inquilino. Esto es especialmente relevante en situaciones donde terceros puedan intentar ocupar, utilizar o desafiar el derecho del propietario sobre la propiedad arrendada. En este contexto, los arrendadores necesitan una seguridad jurídica de que su derecho de propiedad será respetado, incluso si la propiedad está en posesión de un inquilino.

Resultado 11: ¿Usted cree que el principio de la buena fe debe ser aplicado en casos de arrendamientos tradicionales para garantizar relaciones justas entre las partes?

Tabla 16

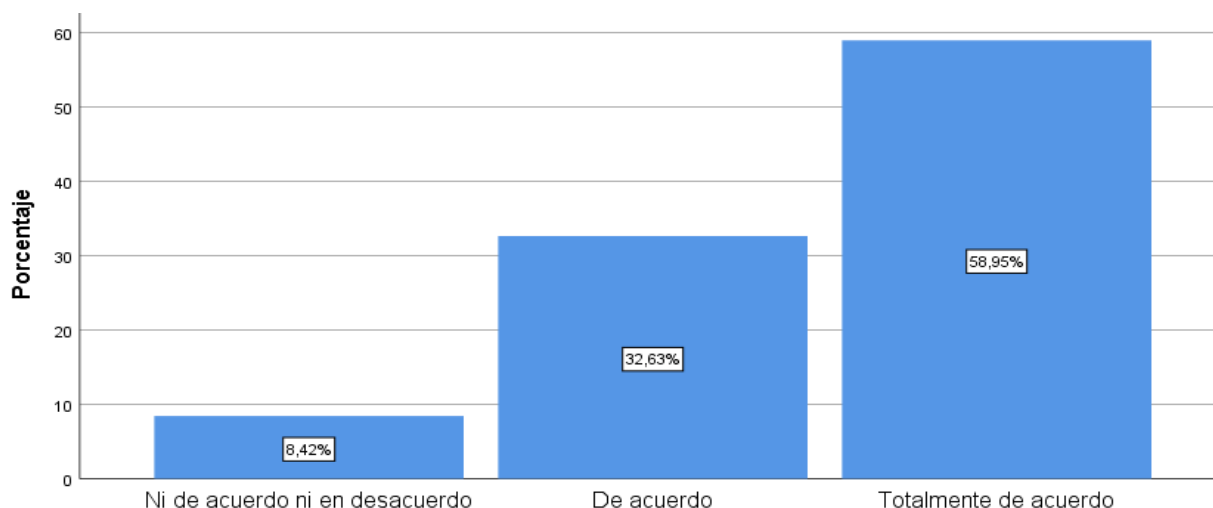
Opinión sobre el principio de la buena fe

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	8	8,4	8,4	8,4
	De acuerdo	31	32,6	32,6	41,1
	Totalmente de acuerdo	56	58,9	58,9	100,0
	Total	95	100,0	100,0	

Nota. Trabajo de campo realizado al mes de diciembre del 2024.

Figura 11

Porcentaje de opinión sobre el principio de la buena fe



Nota. Elaboración propia.

Interpretación: De la figura 11: ¿Usted cree que el principio de la buena fe debe ser aplicado en casos de arrendamientos tradicionales para garantizar relaciones justas entre las partes? Es evidente que un total del 58,9% expresa su total acuerdo, el 32,6% muestra un grado de acuerdo y el 8,4% está de acuerdo en cierta medida. En consecuencia, se puede inferir que, en la mayoría de la muestra encuestada, el principio de la buena fe debe ser aplicado en casos de arrendamientos tradicionales para garantizar relaciones justas entre las partes.

La aplicación de la buena fe en los arrendamientos tradicionales no solo ayuda a fomentar un ambiente de confianza mutua entre las partes, sino que también reduce el riesgo de conflictos innecesarios. Por ejemplo, en situaciones de renovación de contrato, pagos de alquiler o mantenimiento de la propiedad, ambas partes pueden actuar con el entendimiento de que cumplirán con sus responsabilidades de manera honesta y en beneficio mutuo. Esto contribuye a la estabilidad en las relaciones arrendaticias y protege a los inquilinos de prácticas desleales por parte de los propietarios, como aumentos injustificados del alquiler o condiciones de vida inadecuadas.

Resultado 12: ¿Considera que el ejercicio del derecho con la intención de dañar a otro, ya sea por acción u omisión, debe ser sancionado en casos de arrendamientos tradicionales?

Tabla 17

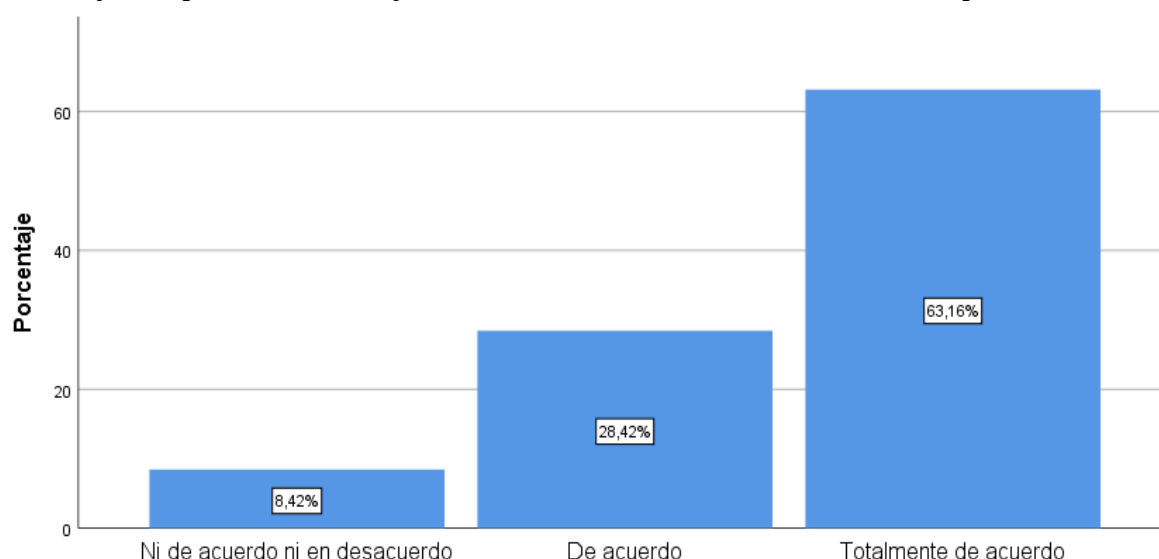
Opinión sobre el ejercicio del derecho buscando dañar a otro, por acción u omisión

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	8	8,4	8,4	8,4
	De acuerdo	27	28,4	28,4	36,8
	Totalmente de acuerdo	60	63,2	63,2	100,0
	Total	95	100,0	100,0	

Nota. Trabajo de campo realizado al mes de diciembre del 2024.

Figura 12

Porcentaje de opinión sobre el ejercicio del derecho buscando dañar a otro, por acción u omisión



Nota. Elaboración propia.

Interpretación: De la figura 12: ¿Considera que el ejercicio del derecho con la intención de dañar a otro ya sea por acción u omisión, debe ser sancionado en casos de arrendamientos tradicionales? Es evidente que el 63,2% de los encuestados expresa su total acuerdo, el 28,4% indica que está de acuerdo, mientras que el 8,4% afirma que no está de acuerdo ni en desacuerdo. En consecuencia, se deduce que, para la parte predominante de la muestra encuestada, el ejercicio de los derechos con la intención de causar daño a otra persona ya sea por acción o por inacción, debería estar sujeto a sanciones en el contexto de los contratos de arrendamiento tradicionales.

En los arrendamientos tradicionales, tanto los arrendadores como los inquilinos tienen derechos y obligaciones que deben ser ejercidos de manera responsable y respetuosa. El ejercicio de derechos con el fin de perjudicar a la otra parte ya sea mediante el incumplimiento deliberado de los términos del contrato o a través de la omisión de responsabilidades esenciales, es un comportamiento que podría generar un ambiente de desconfianza y conflictos prolongados, perjudicando la relación entre las partes.

Resultado 13: ¿Usted considera que cualquier acción que afecte el derecho del otro de manera efectiva o inminente debe ser evitada en casos de arrendamientos tradicionales?

Tabla 18

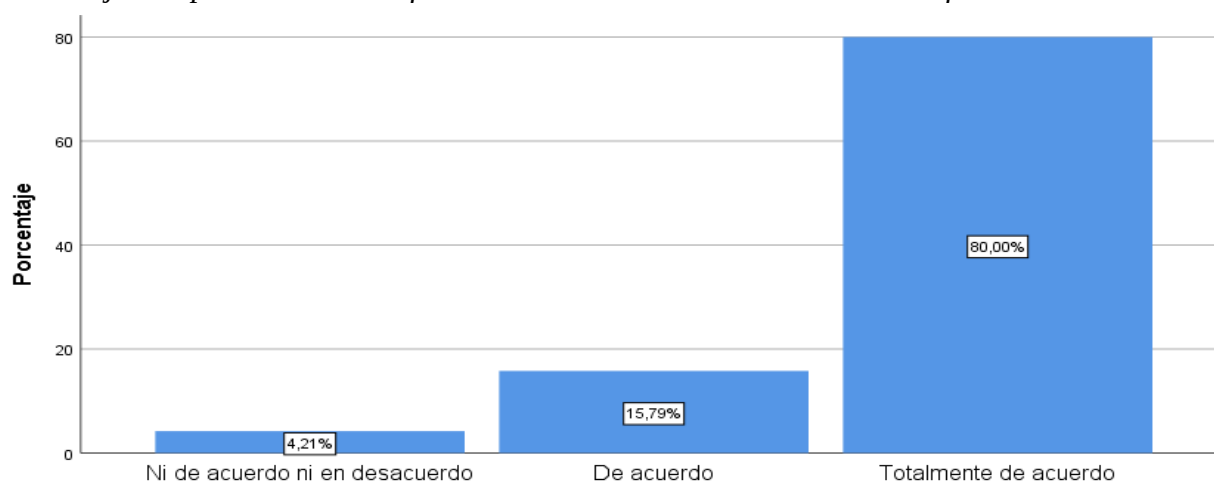
Opinión sobre la afectación al derecho del otro de manera efectiva o inminente

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	4,2	4,2
	De acuerdo	15	15,8	20,0
	Totalmente de acuerdo	76	80,0	100,0
	Total	95	100,0	

Nota. Trabajo de campo realizado al mes de diciembre del 2024.

Figura 13

Porcentaje de opinión sobre la afectación al derecho del otro de manera efectiva o inminente



Nota. Elaboración propia.

Interpretación: De la figura 13: ¿Usted considera que cualquier acción que afecte el derecho del otro de manera efectiva o inminente debe ser evitada en casos de arrendamientos tradicionales? Es evidente que el 80,0% de los encuestados expresa su total acuerdo, el 15,8% expresa su acuerdo, mientras que el 4,2% indica que no está de acuerdo ni en desacuerdo. En consecuencia, se deduce que, para la porción predominante de la muestra encuestada, cualquier acción que afecte el derecho del otro de manera efectiva o inminente debe ser evitada en casos de arrendamientos tradicionales.

En los arrendamientos tradicionales, tanto el arrendador como el arrendatario tienen derechos fundamentales que deben ser respetados para que la relación contractual sea justa y equilibrada. Cualquier acción que interfiera o ponga en riesgo los derechos de la otra parte, ya sea por omisión o por acción, puede generar conflictos y desestabilizar la relación arrendaticia. Por ejemplo, un arrendador que no respete las condiciones de habitabilidad de la propiedad, o un inquilino que no cumpla con el pago del alquiler o dañe la propiedad, estaría afectando los derechos del otro de manera injusta.

Resultado 14: ¿Considera que el abuso del poder jurídico otorgado por un derecho subjetivo válido debe ser regulado en casos de arrendamientos tradicionales?

Tabla 19

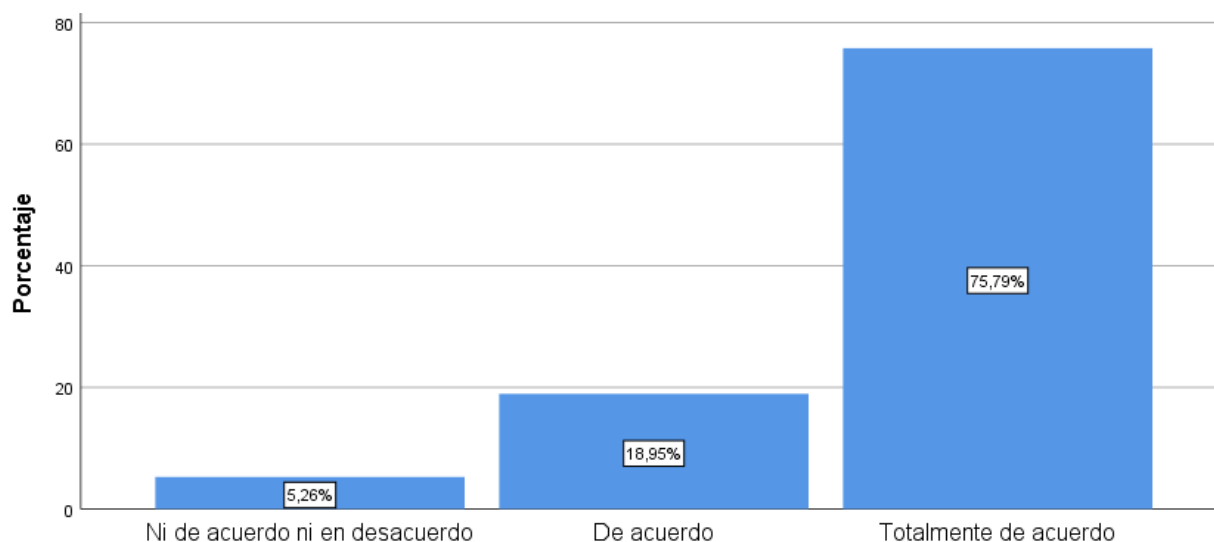
Opinión sobre el abuso del poder jurídico otorgado por un inicial de derecho subjetivo válido

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	5	5,3	5,3	5,3
	De acuerdo	18	18,9	18,9	24,2
	Totalmente de acuerdo	72	75,8	75,8	100,0
	Total	95	100,0	100,0	

Nota. Trabajo de campo realizado al mes de diciembre del 2024.

Figura 14

Porcentaje de opinión sobre el abuso del poder jurídico otorgado por un inicial de derecho



Nota. Elaboración propia.

Interpretación: De la figura 14: ¿Considera que el abuso del poder jurídico otorgado por un derecho subjetivo válido debe ser regulado en casos de arrendamientos tradicionales? Es evidente que el 75,8% está totalmente de acuerdo, el 18,9% expresa su acuerdo y el 5,3% indica que no está de acuerdo ni en desacuerdo. En consecuencia, se deduce que, para la porción predominante de la muestra encuestada, el abuso del poder jurídico otorgado por un derecho subjetivo válido debe ser regulado en casos de arrendamientos tradicionales.

El abuso de poder en un contrato de arrendamiento puede manifestarse de diversas maneras como, por ejemplo, mediante el uso desproporcionado de los derechos legales del propietario para imponer condiciones injustas al inquilino o a través de la manipulación de los términos del contrato de forma que se aprovechen de la vulnerabilidad de la otra parte. Por otro lado, un inquilino también podría abusar de sus derechos, retrasando pagos o incumpliendo las condiciones del contrato con la intención de perjudicar al arrendador. En cualquiera de estos casos, el abuso de un derecho subjetivo puede generar desequilibrios y conflictos innecesarios.

Resultado 15: ¿Usted cree que se deben implementar procedimientos legales más efectivos para proteger a la parte perjudicada en casos de arrendamientos tradicionales?

Tabla 20

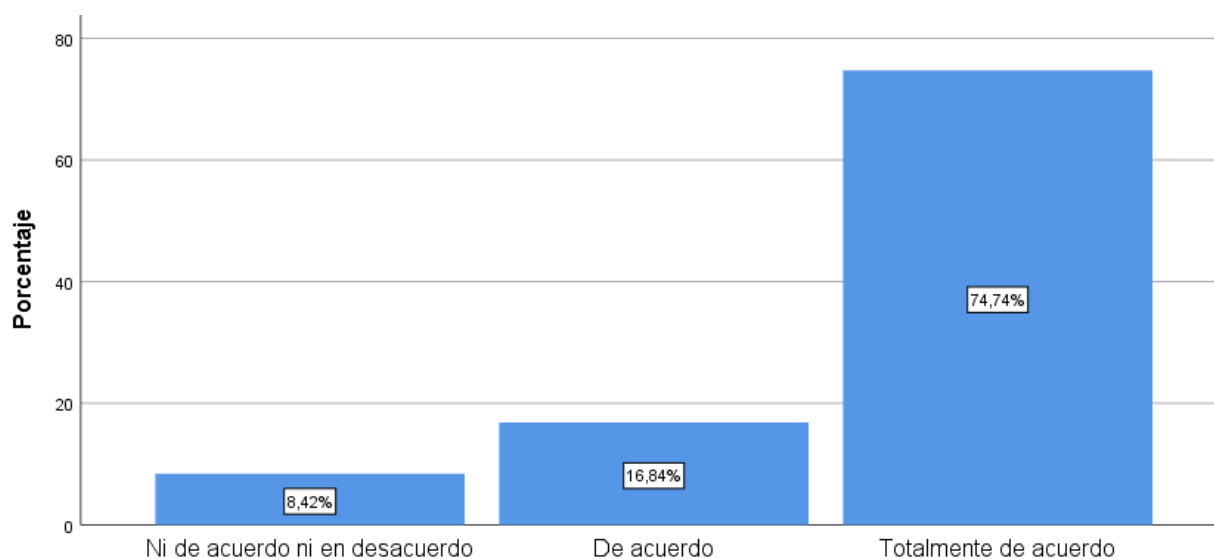
Opinión sobre los procedimientos legales para proteger al perjudicado con medidas judiciales más efectivas

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	8	8,4	8,4	8,4
	De acuerdo	16	16,8	16,8	25,3
	Totalmente de acuerdo	71	74,7	74,7	100,0
	Total	95	100,0	100,0	

Nota. Trabajo de campo realizado al mes de diciembre del 2024.

Figura 15

Porcentaje de opinión sobre los procedimientos legales para proteger al perjudicado con medidas judiciales más efectivas



Nota. Elaboración propia.

Interpretación: Con respecto a la pregunta: ¿Usted cree que se deben implementar procedimientos legales más efectivos para proteger a la parte perjudicada en casos de arrendamientos tradicionales? resulta que el 74,7% está totalmente de acuerdo, el 16,8% expresa su acuerdo, mientras que el 8,4% indica que no está de acuerdo ni en desacuerdo. En consecuencia, se puede deducir que, se deben implementar procedimientos legales más efectivos para proteger a la parte perjudicada en casos de arrendamientos tradicionales.

Resultado 16: ¿Considera que se deben tomar medidas para impedir la persistencia de actos antisociales en casos de arrendamientos tradicionales?

Tabla 21

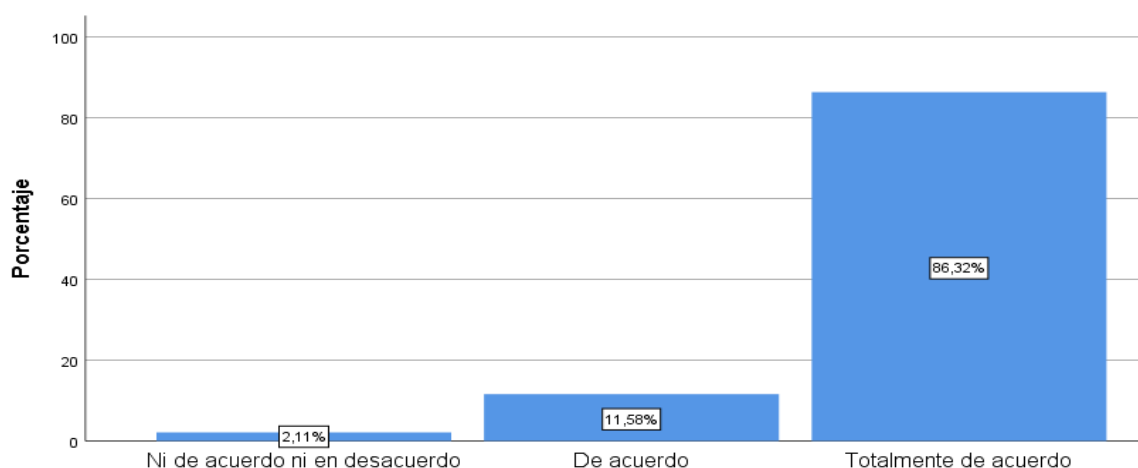
Opinión sobre el impedimento de la persistencia del acto arbitrario

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	2	2,1	2,1	2,1
	De acuerdo	11	11,6	11,6	13,7
	Totalmente de acuerdo	82	86,3	86,3	100,0
	Total	95	100,0	100,0	

Nota. Trabajo de campo realizado al mes de diciembre del 2024.

Figura 16

Porcentaje de opinión sobre el impedimento de la persistencia del acto antisocial



Nota. Elaboración propia.

Interpretación: De la figura 16: ¿Considera que se deben tomar medidas para impedir la persistencia de actos abusivos en casos de arrendamientos tradicionales? genera que el 86,3% de los encuestados expresa su total acuerdo, el 11,6% expresa su acuerdo, mientras que el 2,1% indica neutralidad al afirmar que no está de acuerdo ni en desacuerdo. En consecuencia, se puede deducir que, para la porción predominante de la muestra encuestada, se deben tomar

medidas para impedir la persistencia de actos arbitrarios y abusivos en casos de arrendamientos tradicionales.

Resultado 17: ¿Usted cree que, en casos de ejercicio abusivo de un derecho, este supuesto derecho debería dejar de tener efecto para proteger a la parte perjudicada en arrendamientos tradicionales?

Tabla 22

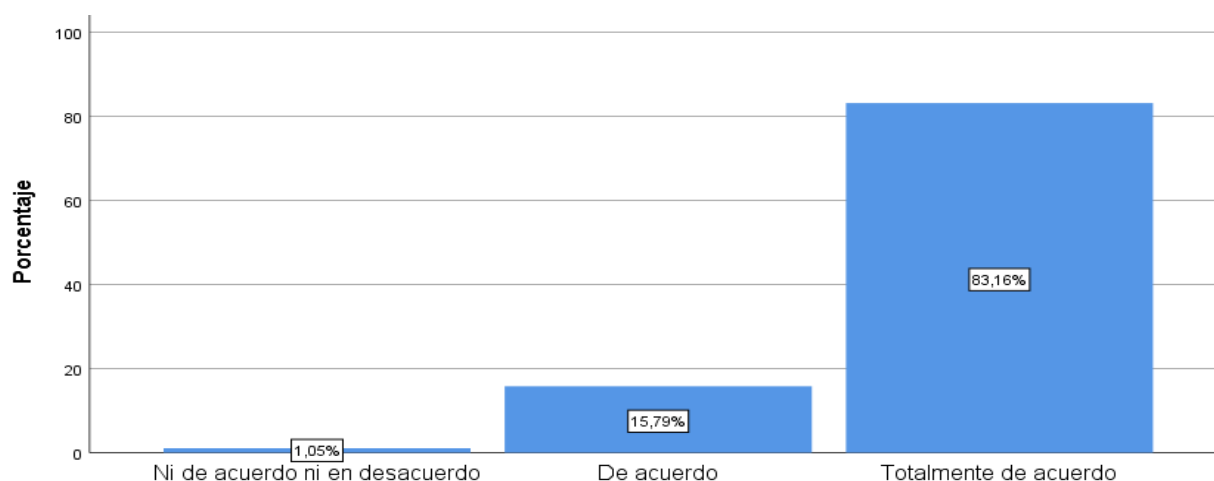
Opinión sobre el indicador: Ante el abuso del derecho fenece el derecho invocado

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	1	1,1	1,1	1,1
	De acuerdo	15	15,8	15,8	16,8
	Totalmente de acuerdo	79	83,2	83,2	100,0
	Total	95	100,0	100,0	

Nota. Trabajo de campo realizado al mes de diciembre del 2024.

Figura 17

Porcentaje de opinión sobre el indicador: Ante el abuso del derecho fenece el derecho invocado



Nota. Elaboración propia.

Interpretación: De la figura 17 se observa que un 83.2% se encuentra totalmente de acuerdo, el 15.8% se encuentra de acuerdo y el 1.1% no se encuentra ni de acuerdo ni en

desacuerdo. A partir de ello, se llega a la conclusión que, para la mayoría de la muestra encuestada, en casos de ejercicio abusivo de un derecho, este derecho debería dejar de tener efecto para proteger a la parte perjudicada en arrendamientos tradicionales.

El ejercicio abusivo de un derecho, que implica el ejercicio de un derecho con fines de perjuicio o sin la debida consideración de los intereses de la otra parte, puede ser especialmente perjudicial en el contexto de los arrendamientos tradicionales. Por ejemplo, un arrendador que utilice su derecho de rescisión del contrato de arrendamiento de manera injustificada o con el propósito de dañar al inquilino, o un inquilino que se aproveche de su derecho a la protección contra el desalojo para incumplir de manera reiterada con sus obligaciones, estaría actuando de forma abusiva.

CAPÍTULO V: DISCUSIÓN DE RESULTADOS

En primer lugar, con respecto al principio de la regla del derecho de posesión, tal como se corrobora en la figura 03, se observa que el 68,4% de la muestra encuestada, compuesta por profesionales del derecho registrados y calificados del Colegio de Abogados de Huaura, el derecho de posesión debe ser respetado en los casos de arrendamientos tradicionales, incluso si el contrato ha vencido. Sin embargo, este hallazgo se alinea con las afirmaciones de Araujo (2019) mediante su investigación denominado: "Naturaleza jurídica de la posesión precaria en el derecho civil peruano", Presentado a la Universidad Nacional de Cajamarca con el propósito de adquirir la Maestría en Ciencias: Derecho Civil y Comercial, indicando como una de sus principales conclusiones que:

La regulación relativa a la posesión tal como está delineada en la legislación civil peruana en la declaración antes mencionada se alinea con la teoría objetiva de Ihering, que afirma que la posesión abarca la promulgación de uno o más derechos intrínsecamente asociados con la propiedad de un activo. Desde este punto de vista, la posesión no requiere obligatoriamente la proximidad física o directa al objeto, sino que abarca la expresión de un interés legal, es decir, la utilización del activo para cumplir un propósito socioeconómico. Además, se reconoce la falta de utilidad práctica en la regulación de la posesión o la propiedad, ya que se considera que pertenecen a la categoría general de posesión. (p. 141).

Por su parte, sobre la ley de ponderación– como se corrobora en la figura 07, es evidente que para el 75,8% de la muestra encuestada, que está formada por los abogados registrados y calificados del Colegio de Abogados de Huaura, la ponderación entre los derechos del propietario y del poseedor es necesaria para resolver conflictos en

arrendamientos tradicionales. Sin embargo, este resultado es congruente con los hallazgos articulados por Mozas (2020) en su trabajo académico titulado: "El delito de usurpación de inmuebles del artículo 245 del Código Penal español", Presentado a la prestigiosa Universidad de Oviedo, ubicada en Asturias (España), con el propósito de obtener el título académico de Doctor; en este contexto, el diseño de la investigación implementado se basó en el paradigma dogmático-legal, empleando el análisis documental como herramienta metodológica; esta circunstancia permitió al autor llegar a la conclusión principal posterior:

A pesar de que reconozco la importancia primordial de proteger el patrimonio inmobiliario, no sería adecuado restringir nuestra percepción a verlo como el único interés legal relevante. En mi opinión, esta entidad legal tiene un propósito más amplio que incluye resguardar la estabilidad del orden público, la garantía de la seguridad en las transacciones legales y el reconocimiento de los derechos que posee el propietario y el propietario de manera equitativa. (p. 377).

En esa misma línea, sobre la oponibilidad de derechos reales – como se corrobora en la Figura 10, se indica que un sustancial 64,2% de la muestra encuestada, que comprende a los profesionales del derecho registrados y debidamente calificados CAH, los derechos reales del propietario deben ser oponibles frente a terceros, incluso en casos de arrendamientos tradicionales. Sin embargo, este resultado se alinea con Lama (s.f.) por medio de su investigación denominado: La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano. La noción contemporánea de empleo precario y la eficacia de su regulación vigente en el derecho civil peruano, presentada a la Pontificia Universidad Católica del Perú para la obtención de la Maestría con Mención en Derecho Civil, culmina con la siguiente conclusión:

Estas reformas legales necesitan incorporar el principio de que la posesión, en todas sus manifestaciones, no puede ser privada o interferida por acciones

individuales, ya que es responsabilidad del sistema judicial determinar quién tiene derecho a la posesión, respetar el derecho del propietario. (p. 168)

CAPÍTULO VI: PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Primero: - Se propone la inclusión en el Código Procesal Civil de un artículo específico que regule la ponderación entre los derechos del propietario y del poseedor en casos de arrendamientos tradicionales por vencimiento del plazo o incumplimiento de pago. Este mecanismo debe orientarse por el principio de lo más favorable al propietario, garantizando que se respete el derecho a la propiedad como fundamento constitucional. Además, la norma debe contemplar criterios claros para determinar el abuso del derecho en la posesión, estableciendo sanciones para aquellos poseedores que prolonguen indebidamente la ocupación del inmueble. Este enfoque equilibrado evitaría antinomias jurídicas al ofrecer directrices uniformes para jueces y litigantes, reduciendo la discrecionalidad y promoviendo una resolución más rápida y efectiva de los conflictos.

Segundo: - Otra intervención clave es solicitar al Tribunal Constitucional o a la Corte Suprema la emisión de precedentes vinculantes que definan y delimiten el abuso del derecho en arrendamientos tradicionales. Estos precedentes deben establecer criterios específicos para identificar cuándo el ejercicio de la posesión se convierte en ilegítimo y cuándo el propietario incurre en prácticas abusivas. También se deben detallar las circunstancias en las que los jueces pueden aplicar la ponderación entre principios en conflictos similares, este desarrollo jurisprudencial permitirá unificar criterios a nivel nacional, fortaleciendo la predictibilidad jurídica y reduciendo la carga procesal en los juzgados al promover resoluciones extrajudiciales basadas en estándares previamente establecidos.

Tercero: - Se propone la creación de un procedimiento especializado dentro de los procesos de desalojo que permita una resolución expedita de los casos de arrendamientos tradicionales por vencimiento del plazo o incumplimiento de pago. Este procedimiento podría estar diseñado bajo los principios de oralidad y celeridad procesal, con plazos estrictos para la

presentación de pruebas y emisión de sentencias. Asimismo, el procedimiento debe priorizar el análisis de la buena fe y la proporcionalidad en las relaciones arrendatarias, garantizando una protección más sólida para el propietario mientras se salvaguardan los derechos fundamentales del poseedor; de esta manera, se reducirían los tiempos de tramitación judicial y los costos asociados al litigio, beneficiando a ambas partes.

Cuarto: - Se sugiere implementar un sistema de mediación obligatoria previo a la judicialización de conflictos de arrendamiento, esta mediación debe ser realizada por un órgano especializado en materia arrendataria, compuesto por profesionales del derecho y peritos en bienes raíces. El objetivo es que, a través de esta instancia, se logren acuerdos extrajudiciales que permitan resolver disputas sin necesidad de acudir a un tribunal, reduciendo así la carga procesal. La normativa debe incluir incentivos fiscales para las partes que resuelvan sus conflictos en esta etapa y sanciones para quienes actúen de mala fe en el proceso. Este mecanismo no solo promoverá la conciliación, sino que también fortalecerá la cultura de respeto mutuo y colaboración entre arrendadores y arrendatarios.

CONCLUSIONES

Primero: La ponderación entre los derechos del propietario y del poseedor es una herramienta esencial en la resolución de conflictos derivados de arrendamientos tradicionales, especialmente en casos de vencimiento del plazo o incumplimiento de pago. Esta metodología, fundamentada en principios constitucionales y jurisprudenciales, permite priorizar valores y derechos según el contexto, ofreciendo una solución equitativa y justa. En particular, se destaca que el principio de lo más favorable al propietario debe prevalecer en estos casos, dado su vínculo con el derecho a la propiedad, que constituye un pilar fundamental del ordenamiento jurídico peruano; sin embargo, la aplicación de la ponderación debe estar sujeta a estándares claros y verificables, evitando que las decisiones judiciales dependan excesivamente de la subjetividad del juzgador.

Segundo: El abuso del derecho, tanto por parte del propietario como del poseedor, es una problemática subyacente que debe ser abordada de manera explícita en la normativa y en la jurisprudencia. En el caso de los propietarios, este abuso podría manifestarse en desalojos arbitrarios o en el uso de tácticas legales desproporcionadas para recuperar la posesión del inmueble. Por otro lado, el abuso de los arrendatarios se refleja en la ocupación ilegítima del bien una vez vencido el contrato o en la negativa a pagar el alquiler. Estas conductas no solo generan conflictos jurídicos, sino que también afectan la economía y las relaciones sociales; por ello, es imprescindible que se sancione de manera efectiva cualquier ejercicio abusivo del derecho, utilizando la ponderación para garantizar que las medidas adoptadas sean proporcionales y justas.

Tercero: Los procedimientos actuales para la resolución de conflictos en arrendamientos tradicionales son percibidos como lentos, costosos e inadecuados para atender la realidad de los involucrados; bajo esa premisa, es urgente reformar el proceso de desalojo,

integrando mecanismos procesales que prioricen la celeridad, la oralidad y la especialización. Esto no solo reduciría la carga en los juzgados, sino que también garantizaría un acceso más efectivo a la justicia para ambas partes; asimismo, se propone que el principio de lo más favorable al propietario guíe las decisiones en estos procesos, sin menoscabar el respeto por otros principios fundamentales como la buena fe y la protección de la posesión legítima. Esta reforma contribuiría a un sistema judicial más eficiente y a una mayor confianza de la ciudadanía en la justicia.

Cuarto: La mediación debe ser promovida como una herramienta clave para prevenir y resolver conflictos en arrendamientos tradicionales antes de llegar a instancias judiciales. Los resultados de la investigación evidencian que muchos conflictos pueden resolverse de manera más eficiente y menos costosa si las partes cuentan con un espacio adecuado para negociar, con el apoyo de mediadores capacitados. Esto no solo descomprime el sistema judicial, sino que también fomenta una cultura de respeto y entendimiento mutuo entre propietarios y arrendatarios. Las políticas públicas en esta materia deben incluir incentivos fiscales para quienes opten por la mediación, además de campañas de concientización sobre los beneficios de este método alternativo de resolución de conflictos.

RECOMENDACIONES

Primero: Se recomienda que el legislador introduzca una disposición expresa en el Código Procesal Civil que contemple la ponderación judicial obligatoria entre el derecho de propiedad y el derecho de posesión, especialmente en casos de arrendamientos tradicionales con contrato vencido o incumplimiento de pago. Esta incorporación debe precisar los criterios de aplicación y los límites del ejercicio legítimo del derecho de propiedad, para evitar que se torne abusivo y vulnerador de otros derechos fundamentales.

Segundo: Se sugiere que el legislador o el Tribunal Constitucional desarrollen una doctrina legal o norma específica que defina el abuso del derecho en contextos de posesión precaria, estableciendo parámetros objetivos que determinen cuándo el ejercicio del derecho a la propiedad deviene ilegítimo por afectar el principio de buena fe y proporcionalidad. Esto permitirá una mayor seguridad jurídica y reducirá las decisiones judiciales arbitrarias.

Tercero: Se recomienda diseñar un procedimiento autónomo y expeditivo para casos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento o impago, que reduzca los tiempos procesales mediante audiencias únicas, plazos abreviados y ejecución inmediata de resoluciones consentidas. Este proceso debe priorizar el principio de lo más favorable al propietario sin desconocer el derecho de defensa del poseedor.

Cuarto: Se propone establecer una etapa obligatoria de mediación extrajudicial especializada en conflictos arrendaticios, con centros habilitados y operadores jurídicos capacitados, que busque acuerdos entre arrendadores y arrendatarios antes de acudir al proceso judicial. Esta medida descongestionará el sistema de justicia y favorecerá soluciones justas sin necesidad de litigio prolongado.

REFERENCIAS

8.1. Fuentes bibliográficas

Alexy, R. (2021). Teoría de los derechos fundamentales. Editorial Trotta.

Arribas Irazola, J. (2023). Derecho de propiedad y función social en contextos urbanos latinoamericanos. *Revista Latinoamericana de Derecho y Sociedad*, 15(2), 45–68.

Barrantes, R. (2014). Investigación, un camino al conocimiento, un enfoque cualitativo, cuantitativo y mixto. Editorial EUNED.

Coca Guzmán, J. (2025). Contratos civiles y procesos patrimoniales: doctrina y práctica judicial. *Gaceta Jurídica*.

Díaz Couselo, M. (2021). Principios generales del Derecho: función normativa y aplicación judicial. *Revista Peruana de Derecho Civil*, 12(1), 89–112.

Dworkin, R. (2020). *Taking Rights Seriously*. Harvard University Press.

Gonzales, G. (2013). Tratado de derechos reales. (3.^a ed.). Editorial Jurista.

Avendaño, F. & Avendaño, J. (2019). Derechos reales. Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.

Carrillo, J. (2018). Los principios generales del derecho y sus implicancias en el mejoramiento del servicio de la administración de justicia. [Artículo de Revista, IUS VOCATIO Revista de Investigación de la Corte Superior de Justicia de Huánuco]. Vol. I, nro I, enero-diciembre, 2018, 15-32.

Landa, C. (2021). El principio de no abuso del derecho en el constitucionalismo peruano. *Revista Ius Et Praxis*, 27(1), 33–58.

Manrique Castro, A. (2023). La posesión precaria en el Código Civil peruano: análisis normativo y jurisprudencial. *Revista de Derecho Patrimonial*, 9(2), 101–127.

- Martel Rodríguez, F. (2023). Principios generales del Derecho: jerarquía, operatividad y función integradora. *Revista de Teoría Jurídica*, 18(3), 55–80.
- More Palacios, R. (2012). La posesión precaria y sus implicancias procesales. *Gaceta Jurídica*.
- Riofrío, J. (2020). La ponderación de principios en el Derecho peruano: entre la equidad y la legalidad. *Revista de Derecho Constitucional*, 14(2), 77–95.
- Torres Vásquez, E. (2021). Derechos reales: propiedad, posesión y garantías. Fondo Editorial de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Sotomayor, E. (2021). Revisitando la distinción entre reglas y principios: una propuesta. *Revista de La Facultad de Derecho de México*, 70(279-1), 125-125.
- Távora, F. (2018). Delitos Contra el Patrimonio: Análisis Doctrinal y Jurisprudencial. Editorial IURE.
- Valderrama, S. (2014). *Pasos para elaborar proyectos de investigación científica*. Editorial San Marcos

8.2. Fuentes hemerográficas

- Muntané, J. (2010). Introducción a la investigación básica. *Revista RAPD Online*, 33 (3), 221-227.
- Olvera, J. (2015). Metodología de la investigación jurídica para la investigación y elaboración de tesis de licenciatura y posgrado. M. A. Porrúa.
- Palella, S. y Martins, F. (2012). Metodología de la Investigación Cuantitativa. FEDUPEL.
- Rodríguez, A. & Pérez, A. (2017). Métodos científicos de indagación y de construcción del conocimiento. *Revista EAN*, (82). <http://dx.doi.org/10.21158/01208160.n82.2017.1647>
- Varsi, E. (2021). Tratado de derechos reales: propiedad y posesión (Tomo II). Lima: Editorial Jurídica Grijley.

8.3. Fuentes electrónicas

- Aragónés, S. (2017). La ineficacia del delito de usurpación para el perjudicado: algunas ventajas del proceso civil. [Artículo Científico, Revista virtual DIALNET — Universidad de la Rioja]. <https://vlex.es/vid/ineficacia-delito-usurpacion-perjudicado-692631725>
- Araujo, H. (2019). Naturaleza jurídica de la posesión precaria en el derecho civil peruano. [Tesis de Maestría, Universidad Nacional de Cajamarca]. Repositorio UNC. <https://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14074/2780/TESIS%20MAESTRIA%20HUMBERTO%20ARAUJO%20ZELADA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Benites Arrieta, G. W. (2020). El ABC de la propiedad intelectual: registra y patente. Escuela Nacional del Indecopi. Recuperado de https://escuela.indecopi.gob.pe/images/publicaciones/pdf/2020/EL_ABC_DE_LA_PROPIEDAD_INTELLECTUAL_REGISTRA_Y_PATENTA.pdf
- Cajusol, N. (2018). Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento. [Tesis de Suficiencia Profesional, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. Repositorio RENATI. https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf
- Chávez, M. (2018). Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria - expediente n ° 2010-0318-JMY-JX-01-C., del distrito judicial de Yarinacocha — 2017. [Tesis profesional de Abogado No publicada, Universidad Señor de Sipán]. <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/6313/Ch%c3%a1vez%20Guarniz%20Mario.pdf?sequence=5&isAllowed=y>

- Espinal, A. (2019). Necesidad procesal de la competencia de los juzgados de paz letrados en las pretensiones de desalojos por ocupante precario, Lima, 2019. [Tesis de Abogado No 24 publicada, Universidad Norbert Wiener].
<http://repositorio.uwiener.edu.pe/handle/123456789/3341>
- Hernández, R. (2014). *Metodología de la Investigación* (6° ed.). Interamericana Editores S.A.
<https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>
- Lama, H. (s.f.). La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano. El nuevo concepto del precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano. [Tesis de Maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio PUCP.
https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/99/LAMA_MOR E_HECTOR_POSESION_POSESION_PRECARIA.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- López, P. y Fachelli, S. (2015). *Metodología de la investigación social cuantitativa*. DEPARTAMENT DE SOCIOLOGIA. UNIVERSITAT AUTÒNOMA DE BARCELONA. <http://ddd.uab.cat/record/129382>
- Mayta, L. (2019). Desalojo por ocupante precario. [Trabajo de investigación No publicado, Universidad San Pedro].
<http://repositorio.usanpedro.edu.pe/handle/USANPEDRO/10168>
- Mozas, J. (2020). El delito de usurpación de inmuebles del artículo 245 del código Penal español. [Tesis Doctoral, Universidad de Oviedo]. Repositorio institucional UNIOVI.
- Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio. (2020). Guía de derechos de autor: la protección de la creación. Gobierno de Chile. Recuperado de https://www.cultura.gob.cl/wp-content/uploads/2020/09/guia_derechos_autor_2020.pdf
- QuestionPro. (s.f.). *Calculadora de muestras*. QuestionPro.
<https://www.questionpro.com/es/calculadora-de-muestra.html>

Ramos, J. (2022, 20 de setiembre). *La investigación pura o básica y la investigación aplicada en el campo jurídico*. Lp Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/investigacion-pura-o-basica-investigacion-aplicada-campo-juridico/>

Soto, K. (2020). Desalojo de la posesión precaria, sin invitación a conciliación (casación 33912017 Arequipa desalojo por ocupación precaria). [Trabajo de investigación No publicado, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas]. <http://repositorio.ucp.edu.pe/bitstream/handle/UCP/1282/KIKO%20SOTO%20SALAZAR%20-%20TSP.pdf?sequence=4&isAllowed=y>

Universidad Veracruzana. (s.f.). *Tipos de investigación. Introducción a la investigación: guía interactiva*. <https://www.uv.mx/apps/bdh/investigacion/unidad1/investigacion-tipos.html>

ANEXOS

Anexo 01: Matriz de consistencia

TÍTULO	PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES
DETERMINACIÓN PONDERABLE ENTRE PROPIEDAD Y POSESIÓN PARA LO MÁS FAVORABLE AL PROPIETARIO GENERANDO LA PREVALENCIA DEL NO ABUSO DEL DERECHO (HUACHO,2023)	¿De qué manera la ponderación entre los principios-derechos del propietario y del poseedor darán surgiendo al principio de lo más favorable al propietario para permitir la prevalencia del principio general del Derecho del no ejercicio abusivo de un derecho en los casos de arrendamientos tradicionales por vencimiento del plazo o por no pago (Huacho, 2023)?.	General: Determinación de la ponderación entre los principios derechos del propietario y del poseedor, surgiendo el principio de lo más favorable al propietario para permitir la prevalencia del principio general del Derecho del no ejercicio abusivo de un derecho en los casos de arrendamientos tradicionales por vencimiento del plazo o por no pago. (Huacho, 2023)? Objetivos específicos. OE1: Precisar las diferencias dogmáticas entre reglas y principios. OE2: Estudiar los modos y formas de resolver antinomias de principios utilizando la ponderación OE3: Analizar la normatividad acerca del arrendamiento, de manera particular de los derechos del propietario frente a los derechos del poseedor. OE4: Conocer el desarrollo jurisprudencial acerca de la antinomia	General: Si, se aplicase la ponderación entre los principios derechos del propietario y del poseedor, surgiendo del principio de lo más favorable al propietario; entonces, prevalecerá el principio general del Derecho del no ejercicio abusivo de un derecho en los casos de arrendamientos tradicionales por vencimiento del plazo o por no pago. (Huacho, 2023)	Variable Independiente: Ponderación entre los principios derechos del propietario y del poseedor, para dar surgimiento al principio de lo más favorable al propietario en los casos de arrendamientos tradicionales por vencimiento del plazo o por no pago. Variable Dependiente: Prevalencia del principio general del Derecho del no ejercicio abusivo de un derecho en los casos de arrendamientos tradicionales por vencimiento del plazo o por no pago

		entre propiedad y posesión en casos de arrendamiento. OE5: Desarrollar el concepto de ejercicio abusivo de un derecho y su aplicación práctica a la realidad peruana. OE6: Estimar la existencia de arrendamientos tradicionales en el distrito judicial tanto a nivel nacional como local. OE7: Proponer la modificación del proceso de desalojo con prevalencia del principio de lo más favorable al propietario en los casos de arrendamientos tradicionales por vencimiento del plazo o por no pago.		
--	--	---	--	--

Anexo 02: Cuestionario de encuesta

“Determinación ponderable entre propiedad y posesión para lo más favorable al propietario generando la prevalencia del no abuso del Derecho (Huacho, 2023)”

**INSTRUCCIONES:**

“Marque con un (x) la alternativa que usted crea conveniente, se le recomienda responde con la mayor sinceridad posible. Las alternativas son: Totalmente de acuerdo (5) - De acuerdo (4) - Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3) - En desacuerdo (2) - Totalmente en desacuerdo (1).”

N.º	VARIABLE INDEPENDIENTE: Ponderación entre los principios derechos del propietario y del poseedor, para dar surgimiento al principio de lo más favorable al propietario en los casos de arrendamientos tradicionales por vencimiento del plazo o por no pago.	ESCALA				
		1	2	3	4	5
	DIMENSIÓN N° 01: Principio derecho del propietario					
1	¿Usted considera que el respeto al derecho de propiedad es fundamental en los casos de arrendamientos tradicionales?					
2	¿Usted cree que el principio del derecho de propiedad debe prevalecer sobre otros principios en casos de conflicto en arrendamientos tradicionales?					
	DIMENSIÓN N° 02: Principio derecho del poseedor					
3	¿Considera que el derecho de posesión debe ser respetado en los casos de arrendamientos tradicionales, incluso si el contrato ha vencido?					
4	¿Entre otros principios, usted considera que el derecho de posesión del arrendatario debe ser protegido en situaciones de arrendamientos tradicionales?					
	DIMENSIÓN N° 03: Circunstancia de lo más favorable al propietario					
5	¿Usted cree que el ejercicio legítimo del derecho de propiedad debe estar sujeto a ciertas condiciones en casos de arrendamientos tradicionales?					
6	¿Considera que el ejercicio ilegítimo de posesión por parte del arrendatario debe ser sancionado en casos de arrendamientos tradicionales?					
	DIMENSIÓN N° 04: Regla a crearse de lo más favorable al propietario					

7	¿Usted considera que la ponderación entre los derechos del propietario y del poseedor es necesaria para resolver conflictos en arrendamientos tradicionales?					
8	¿Considera que establecer una fórmula para determinar el peso de cada derecho en casos de arrendamientos tradicionales sería útil para resolver conflictos de manera equitativa?					
9	¿Usted cree que las partes involucradas en un conflicto de arrendamiento deben presentar cargas de argumentación sólidas para respaldar sus reclamos?					
10	¿Considera que los derechos reales del propietario deben ser oponibles frente a terceros, incluso en casos de arrendamientos tradicionales?					
11	¿Usted cree que el principio de la buena fe debe ser aplicado en casos de arrendamientos tradicionales para garantizar relaciones justas entre las partes?					
N.º	VARIABLE DEPENDIENTE: Prevalencia del principio general del Derecho del no ejercicio abusivo de un derecho en los casos de arrendamientos tradicionales por vencimiento del plazo o por no pago.	ESCALA				
		1	2	3	4	5
	DIMENSIÓN N° 01: Principio general del derecho del no ejercicio abusivo					
12	¿Considera que el ejercicio del derecho con la intención de dañar a otro ya sea por acción u omisión, debe ser sancionado en casos de arrendamientos tradicionales?					
13	¿Usted considera que cualquier acción que afecte el derecho del otro de manera efectiva o inminente debe ser evitada en casos de arrendamientos tradicionales?					
14	¿Considera que el abuso del poder jurídico otorgado por un derecho subjetivo válido debe ser regulado en casos de arrendamientos tradicionales?					
15	¿Usted cree que se deben implementar procedimientos legales más efectivos para proteger a la parte perjudicada en casos de arrendamientos tradicionales?					
16	¿Considera que se deben tomar medidas para impedir la persistencia de actos antisociales en casos de arrendamientos tradicionales?					
17	¿Usted cree que, en casos de abuso del derecho, este derecho debería dejar de tener efecto para proteger a la parte perjudicada en arrendamientos tradicionales?					