

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMERICAS



ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

**EXPEDIENTE CIVIL: “DESOLOJO POR OCUPANTE
PREARIO” 1998-0477**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR : SMITH BENIGNO SARAVIA SUAREZ

ASESORA : VERÓNICA ROCÍO CHÁVEZ DE LA PEÑA

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL

LIMA - PERÚ

2020

DEDICATORIA:

Dedico el presente trabajo a mi familia y a todas las personas que me apoyaron para concluir exitosamente mi carrera.

AGRADECIMIENTO:

Agradezco a Dios, a mis padres, mi esposa e hijos por su incondicional apoyo y amor.

RESUMEN

El trabajo de suficiencia desarrollado a continuación, tiene por finalidad hacer un estudio pormenorizado de la controversia suscitada entre una persona jurídica, en este caso, **REAWSE S.A.**, entablada contra **JOSÉ ANTONIO RODRÍGUEZ HUARANCA**, pues conforme a lo expresado por la empresa en su escrito de demanda, eran propietarios del bien inmueble de 10,000m² en el Lote 26, Mz. A, de la designada Urb. Las Fresas, Callao, ubicado en la Av. Elmer Faucett Cdr. 49, camino Ventanilla, en el Ex Fundo La Taboada, Distrito y Provincia del Callao y respecto al cual, según alegaron, existía una ocupación precaria, sobre 200m².

En este caso particular, tanto demandante como demandado tienen título de propiedad, sin embargo el demandado, sino no tiene su dominio inscrito en –el Registro de Predios.

ABSTRACT

The purpose of the adequacy work developed below is to carry out a detailed study of the controversy raised between a legal person, in this case, REAWSE S.A. filed against José Antonio Rodríguez Huaranca, as in accordance with what was expressed by the company in its brief of lawsuit, they owned the 10,000m² real estate located in Lot 26, Mz. A, from the designated Urb. Las Fresas, Callao, located at Av. Elmer Faucett cdr. 49, Ventanilla road, in the former La Taboada Estate, District and Province of Callao and with respect to which, they alleged, there was a precarious occupation, over 200m².

In this particular case, both the plaintiff and the defendant have property title, however the defendant, if not, does not have their domain registered in the Land Registry.

TABLA DE CONTENIDOS

CARÁTULA	01
DEDICATORIA.....	02
AGRADECIMIENTO	03
RESUMEN	04
ABSTRACT	05
TABLA DE CONTENIDOS	06
INTRODUCCIÓN	07
1.- SÍNTESIS Y FOTOCOPIAS DE LOS PRINCIPALES RECAUDOS:	
1.1. Síntesis de la Demanda	08
1.2. Síntesis de la Contestación	10
1.3. Fotocopia de los principales medios probatorios	13
1.4. Síntesis de la Audiencia Única	14
1.5. Fotocopia de Sentencia del Juez Especializado.....	16
1.6. Fotocopia de Sentencia de Vista	26
1.7. Fotocopia de Resolución de Sala Suprema	28
2.- JURISPRUDENCIA	32
3.- DOCTRINA	36
4.- SINTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL	42
5.- OPINIÓN ANALÍTICA	47
CONCLUSIONES	50
RECOMENDACIONES	51
REFERENCIAS	52

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo versa sobre la **DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO** planteada por **REAWSE S.A.**, contra **JOSÉ ANTONIO RODRÍGUEZ HUARANCA**, peticionando la restitución del inmueble ubicado en el Lote 26, Mz. A (200 m2) de la designada Urb. Las Fresas, Callao, ubicado en la Av. Elmer Faucett Cuadra 49, camino Ventanilla, en el Ex Fundo La Taboada, Distrito y Provincia del Callao, en un terreno de 10,000 m2 de propiedad de la persona jurídica demandante.

En este caso la empresa demandante acreditó la propiedad del bien con la copia literal de dominio de la ficha registral del bien que había sido independizado de otro de mayor extensión también inscrito en Tomo 498 del Tomo 226.

En este caso se ponen en evidencia no solo la problemática del desalojo, sino el de las inscripciones de los derechos de propiedad, la superposición de áreas y los problemas que se generan por la falta de seguridad jurídica y la publicidad registral.

Que, en este caso pese a existir un título de compra venta a favor del demandado, éste no obra inscrito en Registros Públicos, mientras que el exhibido por la parte demandante consta inscrito en la Partida registral.

Al respecto es ilustrativo ver los argumentos vertidos en ambas instancias para pronunciarse respecto a la materia de fondo e igualmente el pronunciamiento del aquo sobre las excepciones deducidas con la contestación de la demanda, así como el fallo de la Corte Suprema de Justicia.

1.- SÍNTESIS Y FOTOCOPIAS DE LOS PRINCIPALES RECAUDOS:

1.1. SÍNTESIS DE DEMANDA

El 24 de junio de 1998, **REAWSE S.A.**, debidamente representada por su apoderado legal Javier Aliaga Quezada, interpuso **DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO** contra **JOSÉ ANTONIO RODRÍGUEZ HUARANCA**, solicitando que se ordene judicialmente al demandado que restituya el inmueble ubicado en el Lote 26, Mz. A (200 m2) de la seuda denominada Urb. Las Fresas, Callao, ubicados en el interior del área de 10,000 m2 de propiedad de su representada, ubicada en la Av. Elmer Faucett Cdr. 49, camino Ventanilla, en el Ex Fundo La Taboada, Dist. y Prov. del Callao; como el pago de costas y costos del proceso.

FUNDAMENTOS FÁCTICOS

- Indicó que su representada era única y legítima propietaria del terreno de 10,000 m2, que constituía porción de la parcela 2-A del Ex Fundo La Taboada, por haberla adquirido de su anterior dueño la Compañía Inmobiliaria La Taboada S.A., mediante minuta de compraventa, elevada a Escritura Pública con fecha 12 de septiembre de 1990, cuyo dominio corría anotado en la Ficha N° 45630 del Reg. de Prop. Inmueble del Callao.
- Que, el demandado sin el más mínimo respeto a su derecho de propiedad y sin ningún título válido que lo ampare, ocupó un área de 200 m2, que formaba parte de su terreno; e, incluso de mala fe, había levantado edificaciones.
- De igual manera, sostuvo que el demandado tenía pleno conocimiento de que la propiedad del inmueble sublitis era de propiedad de su representada, en tanto había sido estafado por Justo Carmona Paucar, en su calidad de gerente de la seudo Inmobiliaria Cuatro Suyos, quien atribuyéndose de una falsa titularidad de su predio, ministró la posesión del mencionado terreno a los estafados, entre los que se encontraba el demandado José A. Rodríguez Huaranca, conforme así se desprende del proceso penal, seguido en el Exp. N° 331-91, el que fue motivo de sentencia condenatoria de fecha 14 de julio de 1993.

- Que, a fin de identificar a los ocupantes, procedieron a solicitar una prueba anticipada de inspección judicial ante el Segundo Juzgado Agrario, que adjuntaba como medio probatorio, del cual se podía apreciar que el demandado era quien ocupaba el terreno y qué área correspondía. Sin embargo, dejó constancia que si bien era cierto que se identificó a algunos ocupantes, también era cierto que la gran mayoría de dichos ocupantes no fueron identificados por no haber contado con la colaboración de los mismos, razón por la que solicitaba, simultáneamente que los mismos sean notificados por medio de edictos.

FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

- Art. VI del Título Preliminar y Art. 911°, 923° y 943° del C.C.
- Artículo 546° inciso 4) del C.P.C.

VIA PROCEDIMENTAL

El proceso se tramitó en la vía sumarísima

MEDIOS PROBATORIOS

- Copia literal de domino, respecto al bien inmueble objeto del proceso.
- La copia certificada de escritura pública, del 12 de septiembre de 1990.
- Los planos del inmueble de su propiedad, consistentes en: ubicación del predio, situación del predio, medidas perimétricas y plano N° 371-79-vc.
- Copia de la Res. N° 167-96-MPC/DGDY del 31/07/1996, expedida la Dirección Gral. de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao.
- Copia certificada de la sent.. expedida por el 40 Juzgado Penal de Lima.
- El Exp. N° 48-96, del Segundo Juzgado Agrario de Lima.

- La declaración jurada de autovalúo del Impuesto al Patrimonio Predial de 1998.

1.2. SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN

El 19/08/1990, **JOSÉ ANTONIO RODRÍGUEZ HUARANCA** procedió a contradecir la demanda, solicitando que se declare improcedente y dedujo excepciones.

En cuanto a la contestación de la demanda señalo como argumentos los siguientes:

FUNDAMENTOS DE HECHO

- Negó que el accionante sea el único propietario del terreno de los 10,000 m² que era porción de la parcela 2-A del Ex Fundo Taboada, y que su derecho corría inscrita en la Ficha N° 45630 del Reg. de Prop. Inmueble del Callao, ya que sobre dicha área existían otros propietarios y con derecho inscrito, configurándose un supuesto de dobles inscripciones y superposiciones físicas de áreas. Así, Carlos Sánchez Manrique, tenía dominio inscrito en la Ficha 1697 por 29,811.50 m² dentro de los cuales se encontraban los 10,000 m² que el demandante adujo ser propietario. De igual manera, en la Ficha N° 2027, aparecía inscrito la empresa Intex S.A. por 20,000 m², área que superpone los 10,000 m² del demandado.
- Que, las áreas y medidas perimétricas del terreno que adujo el demandante ser el único propietario estaban superpuestas al de las personas ya mencionadas, no existiendo ningún tipo de independización de áreas, dándose una duplicidad de inscripciones, motivo por el cual, la Municipalidad Provincial del Callao en la Res. N° 167-96-GDU, dispuso que en caso de duplicidad de inscripciones, debía de primer la más antigua a mérito del Artículo 171° del Reg. Gral. de los Reg. Púb., siendo que el del demandante no era precisamente el más antiguo.

- Manifestó que ocupaba un área de 400 m² y no de 200 m² como lo indicó, conforme a su testimonio de compraventa; y, que a la fecha de la adquisición, la empresa accionante no aparecía en los Registros Públicos como propietario, por lo que la transmisión de propiedad de la empresa Cuatro Suyos S.A. a su persona era totalmente inobjetable y de buena fe.
- Indicó que la Municipalidad del Callao se inhibió de conocer los trámites de habilitación y así lo señaló la Resolución N° 167-96-MPC/DGDU, que el propio demandante acompañó como prueba porque estaba demostrado la duplicidad de inscripciones, siendo esa la razón de la inhibición de la entidad edil referida.
- De igual manera, alegó que no era el único que estaba en posesión sino también su hermano por ser ambos copropietarios. Así, de la prueba anticipada, no aparecían el demandado ni su hermano como identificados; y, que dicha prueba que acompañó era para un proceso futuro de reivindicación, pero lo estaba usando para un proceso de desalojo.
- En este sentido, no habiéndose confirmado indiscutiblemente el derecho de propiedad del recurrente como requisito esencial para entablar una demanda de desalojo por precario, la demanda debía declararse improcedente.

FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

- Artículos 896°, 912° y 914° del C.C..
- Artículo IV del Título Preliminar; y, Artículos 196° y 200° del Código Procesal Civil.

MEDIOS PROBATORIOS

- Copia literal de dominio de la Ficha N° 1697.
- Copia literal de dominio de la Ficha N° 2027.
- Copia literal de dominio de la Ficha N° 45630.

- Copia legalizada de Testimonio de Compraventa otorgado por Promotora Inmobiliaria.
- Copia legalizada de la Resolución Municipal N° 167-96-MPC/GDU.
- Copia legalizada del Informe Técnico N° 20-96-MPC/DGDU.
- Copia legalizada de plano de áreas superpuestas.
- Inspección judicial.
- El informe que se dignara de pedir su juzgado a la Municipalidad Provincial del Callao, específicamente a Desarrollo Urbano.

En cuanto a las excepciones se dedujeron las siguientes:

- a) **EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR POR PARTE DEL DEMANDANTE**, por cuanto para demandar un proceso de desalojo por precario, debía probar su derecho de propiedad sobre el bien cuya desocupación está solicitando. Así, argumentó que de acuerdo a la Ficha N° 2027 del Reg. de Prop. Inmueble del Callao aparecía inscrita la empresa Intex por 20,000 m², área que se superponía también a los del accionante, por lo tanto había duplicidad de inscripciones y superposiciones físicas de áreas sin poder determinar quién era el verdadero propietario del área en litigio, encontrándose dentro de éstas los 400 m² que poseía su persona y el demandado, y que además sobre parte de ella, construyeron su vivienda por haberla adquirido válidamente.
- b) **EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDADO**, sosteniendo que al ser copropietario con su hermano Miler Rodríguez Huaranca del lote de terreno de 400 m² que ocuparon en la dirección Lote 26 de la Mz. A, Urb. Las Fresas y al estar ambos en posesión sobre dicho terreno no era el único que debería haber sido demandado, sino también debió incluirse a su hermano por ser litisconsorte necesario ya que la sentencia a dictarse le va a afectar por ser parte

material y por participar ambos de manera inherente e indivisible de la relación jurídica sustantiva.

1.3. FOTOCOPIA DE PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS

1.3.1. Demanda

1.3.2. Copia literal de domino, respecto al bien inmueble objeto del proceso.

1.3.3. Copia certificada de escritura pública del 12 de setiembre de 1990

1.3.4. Resolución N° 01, Auto que admite la Demanda

1.3.5. Contestación de la demanda

1.3.6. Copia literal de dominio de la Ficha N° 1697

1.3.7. Copia literal de dominio de la Ficha 2027

1.3.8. Copia legalizada de Testimonio de Compra venta otorgado por Promotora
Inmobiliaria

1.3.9. Resolución N° 02, que tiene por absuelta contestación

1.3.10. Copia legalizada de la Resolución Municipal N° 167-96-MPC/GDU

1.4. SÍNTESIS DE AUDIENCIA ÚNICA

El 22 de octubre de 1998, en el Tercer Juzgado Especializado en lo Civil del Callao, se realizó la **AUDIENCIA ÚNICA**, en el que se procedieron a las siguientes actuaciones procesales:

Etapa de saneamiento procesal:

Habiéndose propuesto las excepciones, el juzgado expidió la Res. N° 05, con el que declararon infundadas las excepciones deducidas, curado el proceso y la presencia de una relación jurídica procesal válida.

En ese estado, el apoderado de la parte demandada interpuso recurso de apelación contra la resolución antes mencionada, reservándose el plazo de 03 días para que fundamente el recurso y acompañe la tasa judicial.

Conciliación:

Que, ante la inasistencia de la parte demandante, no se propuso fórmula conciliatoria entre las partes.

Puntos Controvertidos:

- Confirmar el demandante su derecho de propiedad del espacio cuya desocupación y entrega pretendía.
- Avalar si el demandado posee el inmueble litigioso con título suficiente.

Recepción de medios probatorios:

El juzgador aceptó los medios probatorios dados por el demandante, precisando que se cursara oficio para la remisión del Expediente N° 48-96, sobre prueba anticipada de inspección judicial.

Luego de esto, admitió las pruebas documentales ofrecidas por la parte demandada, rechazando la inspección judicial que ofreció por ser innecesaria. De igual manera, rechazó el informe sobre la existencia de superposición de áreas y otros conceptos que deberían ser materia de reclamo por otros copropietarios si los hubiere, pero no era el caso.

Actuación de los instrumentos admitidos:

Que, siendo los instrumentos de prueba de carácter documental, el mérito de las mismas sería apreciado al momento de sentenciar, comunicándose a las partes que la causa estaba lista para sentenciar.

1.5. FOTOCOPIA DE SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO

JUDICIAL

205
181
V. G. G.
C. G. G.

Expediente N° 96-0477-842V

Demandante: YEASER S.A.

Demandado: José Antonio Rodríguez Huarcaya

Materia: Desalojo

RESOLUCION

RESOLUCION NÚMERO NUEVE

Callao, diecinueve de abril de

mil novecientos noventa y nueve.-

VISTOS; resulta de lo actuado:

PRIMERO: Que, mediante escrito número uno obrante de fojas ciento treinta y siete a ciento treinta y ocho, Yeaser Sociedad Anónima interpone demanda de desalojo por la causal de ocupación precaria contra José Antonio Rodríguez Huarcaya, a fin de que desocupe el inmueble signado como lote número veintiseis Manzana "A" de doscientos metros cuadrados, de la denominada Urbanización Las Flores, Callao, que se encuentra dentro del terreno de diez mil metros cuadrados de su propiedad ubicada en la avenida César Pausa 55 cuadra cuarenta y nueve, esquina a Ventanilla, en el ex-Fundo La Obispo, distrito y provincia del Callao, y asimismo solicita el pago de costas y costas del proceso;

SEGUNDO: Entiéndese la parte accionante que es única y legítima poseedora del terreno de diez mil metros cuadrados que forma parte de la parcela número del catastro de "La Obispo", Callao, por haberse adquirido de su abuelo

donde se menciona la Compañía Inmobiliaria de Desarrollo Urbano y
[Firma]

246
189
C. P. C.

JUDICIAL

el demandante su derecho de propiedad sobre el área de tierra no materia del proceso; B) Acreditar el demandado que posee el inmueble materia del proceso con título suficiente; y admitidos los medios probatorios que en dicha acta aparece siendo de actuación inmediata al proceso quedó expedito para sentenciar, por lo que esta judicatura pasa a dictarla; y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, el artículo 196° del Código Procesal Civil, prescribe que la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos y en virtud a lo dispuesto por el artículo 197° del mismo cuerpo legal, todos los medios probatorios son valorados por el juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; teniendo en cuenta que la finalidad de los medios probatorios es acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el juzgador respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones; SEGUNDO: Que, en el presente caso para resolver la controversia, debe tenerse en cuenta que conforme lo preceptúa el artículo 911° del Código Civil, la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; y de una interpretación lógica o ratio legis de dicha norma legal, el título a que hace referencia la misma, debe tener efectos jurídicos, y amparado por nuestro ordenamiento positivo; TERCERO: Que, en el presente caso dada la naturaleza de la pretensión y por el principio de la inversión de la carga probatoria a la parte demandante le corresponde acreditar la propiedad del bien sub-litís y para conservar la acción, la parte accionada

Silvia W. Herrera Pedernera
Silvia W. HERRERA PEDERNESE

Enrique A. ...
ENRIQUE A. ...
Jefe de Juzgado Especializado Civil
del Calle

247
190
190

JUDICIAL

nina mediante minuta de compraventa elevada a Escritura Pública ante el Notario Público de Lima Daniel Céspedes Larfa, con fecha doce de septiembre de mil novecientos noventa, por mandato judicial del Segundo Juzgado de Tierras de Lima, y cuyo dominio corre inscrito a su favor en la Ficha número cuarenticinco mil seiscientos treinta del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao; SEGUNDO: Que, conforme se comprueba de los planos que se acompañan, el inmueble se encuentra ubicado con frente a la Avenida Tizer Faucett, camino a Ventanillo pasando el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, frente al terreno de la Fuerza Aérea Peruana, teniendo las siguientes medidas perimétricas por el frente con la Avenida Tizer Faucett con ochenta metros lineales; por la derecha con ciento veinticinco metros lineales; por la izquierda con ciento veinticinco metros lineales; por el fondo con ochenta metros lineales; colindando por estos últimos tres lados con terrenos de la misma parcela dos-A, para mayor precisión el frente se encuentra entre los postes mil veintidós al mil veinticuatro osea, que empiezan a contarse los ochenta metros de la prolongación de la pared del inmueble perteneciente a la Fuerza Aérea Peruana hacia la hacienda Bocanegra; CUARTO: Que, el demandado, sin el mas mínimo respeto al derecho de propiedad, ha ocupado el área de doscientos metros cuadrados que forman parte del terreno que es de su propiedad e incluso de esta forma ha levantado edificaciones a sabiendas que el terreno era ajeno; QUINTO: Que, por otro lado expresa la demandante que el referido demandado tiene pleno conocimiento que el inmueble

[Handwritten signature]
Dña. C...

ENRIQUE
Notario Público
del Callao

248
191

JUDICIAL

debe acreditar que posee el bien con justo título como propietario o poseedor del bien; CUARTO: Que, en el presente caso la parte accionante acredita la propiedad del bien con la copia literal de dominio de la ficha cuarenta y cinco mil seiscientos treinta, apareciendo descrito el bien en el rubro B) Terreno ubicado en la parcela dos-A; Fundo La Taboada con un área de diez mil metros cuadrados y los linderos y medidas perimétricas allí descritas y en el rubro C) - Uno paracece el dominio de dicho bien inscrito a favor de la empresa accionante con fecha dieciocho de Setiembre de mil novecientos noventauno, bien que fue independizado de otro de mayor extensión y que se encuentra anotada en el tomo cuatrocientos noventa y ocho del tomo doscientos veintiséis y su antecedente domina la osea la primitiva inscripción en el tomo doscientos veintiséis a fojas doscientos cincuentisiete como aparece del rubro a) de la ficha antes mencionada; por lo que que en virtud a lo dispuesto por el artículo 2013 del Código Civil que establece que el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, dicho dominio inscrito respecto del bien tiene plenos efectos jurídicos, siendo irrelevante lo alegado por el demandado respecto de que dicho bien, se encuentra también inscrito a favor de terceras personas y se superpone a otras propiedades; QUINTO: Que, por otro lado para enervar la acción el bien el emplazado manifiesta ser propietario del bien sub-materia aduciendo que lo adquirió de la empresa "Cuatro

[Firma]
Dña. *[Nombre]* PEDRERO
Código Civil

ENROLADO
San. José de Espartero
Código Civil

2418
1992
C. 10

JUDICIAL

Buyce Sociedad Anónima y adjunta el testimonio que obra de fojas cinco cuarenta y ocho a cinco cincuenta y dos, debe tenerse en cuenta el no tener dicha empresa transferen- te ningún derecho de propiedad sobre el bien sub-materia el mismo que se encuentra inscrito en el registro de la Propiedad Inmueble del Calleo, desde antes del tres de Mayo de mil novecientos noventa y cuatro, fecha cierta de dicho documento en virtud a lo dispuesto por el artículo 245 del Código Procesal Civil, estando al principio de publi- cidad registral dicho documento de transferencia no surte ningún efecto jurídico para enervar la acción máxima si a dicha fecha el bien se encontraba inscrito a nombre de la parte demandante, sin que se pueda alegar desconocimiento teniendo en cuenta que el artículo 2012 del Código Civil, establece que se presume, sin admitir prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones, debiéndose tener en cuenta que conforme se aprecia de las copias que obran de fojas once a diecinueve, el represen- tante de la empresa Inmobiliaria Cuatro Buyce Sociedad Anó- nima Justo Garmena Paucar fue sentenciado por el delito de estafa al habersele encontrado responsable por haber ven- dido quinientos lotes de terreno en el Fundo La "Abocada", arrojándose en forma premeditada y dolosa ser propietario de los mismos, mencionándose en dicha sentencia a la "Arg- na demandante"; DETERMINO Que, siendo esto así, el demandado tie- ne la condición de ocupante posesivo, si no encontrarse en posesión del bien con Justo Garmena Paucar, a título derivado de

Justo Garmena Paucar
ENRIQUE GARCIA LARREA
Jefe de Oficina Ejecutiva de
Asesoría Jurídica
Jefe de Oficina Ejecutiva de
Asesoría Jurídica
Ad. Calleo

250
B
C
D

JUDICIAL

de la senda denominada Urbanización "Las Presas" a la que vez
señala, fue estafado por Justo Carreras Paucar en su calidad de
Gerente de la senda "Inmobiliaria Castro Bayos", quien atribuy-
éndole una falsa titularidad del predio materia de litis, ma-
nifestó la posesión de los referidos terrenos a los estafados,
entre los que se encontraba el demandado José Rodríguez Huas-
tanca; tal es así que dichos agraviados de esa estafa denun-
ciaron a Justo Carreras Paucar por el delito de Estafa, proceso
que fue ventilado en el Cuadragésimo Juzgado Penal de Lima,
Expediente 331-91, el que fue motivo de sentencia condenatoria
de fecha catorce de julio de mil novecientos noventa y tres en
la que se le impuso dos años de pena privativa de la libertad;

FECHAS: Que, a pesar de lo manifestado anteriormente, los ocu-
pantes se establecieron en el terreno de su propiedad, edifi-
cando viviendas en forma ilegítima y de mala fe, habiendo pre-
tendido obtener de la Municipalidad Provincial del Callao, la
Habilitación Urbana, la misma que fue denegada por la Direc-
ción General de Desarrollo Urbano de dicha comuna, por no ser
los ocupantes legítimos propietarios, conforme a la Resolu-
ción Número 167-96-PPC/DGDU de fecha veintinueve de julio de
mil novecientos noventa y seis; SEPTIMO: Que, por otro lado mani-
fiesta la parte accionante que a fin de identificar a los ocu-
pantes procedieron a solicitar una prueba anticipada de ins-
pección judicial ante el Segundo Juzgado Agrario, Secretario
Luis Pacheco, en cuya acta e informe pericial, se comprueba
la descripción del terreno que ocupa el demandado, así como
su área y demás hechos que expone; SEPTIMO: En el punto de

[Firma]
Dña. ESTER V. HERRERA PEDRERO

[Firma]
Ing. Leopoldo...
del Callao

251
194
Luis
M...

JUDICIAL

jurídico. invoca los artículos VI del Título Preliminar, 911°, 923° y 943° del Código Civil; OCTAVO: Admitida la demanda a trámite y corrido traslado mediante escrito obrante de fojas ciento sesentidos a ciento sesentinueve, compareció al proceso José Antonio Rodríguez Huaranca, y contestando la demanda solicitó que se declare improcedente la pretensión de la parte actora; NOVENO: Como hechos en que se sustenta su contestación expone el emplazado que el demandante en el punto primero de sus fundamentos de hecho, aduce que es el único y legítimo propietario del terreno de diez mil metros cuadrados que formaba parte de la parcela dos-A del Ex-Fundo La Taboada, Calleo, y que su derecho corre inscrito en la Ficha número cuarenticinco mil seiscientos treinta del Registro de Propiedad Inmueble del Calleo, sin embargo el demandado dice que es falso, porque no son los únicos propietarios ya que sobre dicha área existen otros propietarios y con derecho inscrito en los Registros Públicos, dándose una duplicidad de inscripciones y superposiciones físicas de áreas, entre estos otros propietarios se encuentra el señor Carlos Sánchez Larrique, su dominio corre inscrito en la Ficha mil seiscientos noventa y siete por veintinueve mil ochocientos once con 50/100 metros cuadrados dentro de los cuales se encuentran los diez mil metros cuadrados que REANWB aduce ser el único propietario, y en la ficha dos mil veintisiete el otro propietario, la empresa INTEX S.A. por veinte mil metros cuadrados, por lo que existe duplicidad de inscripción y superposición física de áreas, no sabiéndose con exactitud quien es el verdadero propietario y por

Silvia...
Dña. SILVIA V. PEREZ-VEGUELO
Abogada

[Signature]
Abogado Especialista Civil

253
195
C. J. J. J.

JUDICIAL

ende el demandante carece de legitimidad para obrar; por lo que en conclusión al área de diez mil metros cuadrados de TERRENO SE, se encuentran superpuestos a la de otras personas que tienen su derecho inscrito; DECIMO: Que, asimismo expresa el demandado que el demandante aduce que sin título válido ha ocupado un área de doscientos metros cuadrados, que forma parte de su terreno; y que eso no es verdad porque ocupa un área de cuatrocientos metros cuadrados tal como consta de su testimonio de compraventa, y además en la fecha que adquirió el lote de terreno que actualmente ocupa, la empresa demandante, no aparecía en los Registros Públicos como propietario, por tanto el acto de transmisión de la propiedad de la empresa "Cuatro Suyos" Sociedad Anónima, a su persona es totalmente inotajable y de buena fe, y dicho lote fue adquirido también por su hermano Hilier Rodríguez Maranca, teniendo ambos la condición de co-propietarios; y demás hecho que expone; DECIMO PRIMERO: Que, asimismo el demandado propone como defensa de forma las excepciones de falta de legitimidad para obrar de la parte demandante y legitimidad para obrar del demandado; y, DECIMO SEGUNDO: Que, fijando fecha para la Audiencia Unica la misma se verificó conforme al acta de fojas ciento setentiseis a ciento setentiseiete y al haberse declarado infundadas las excepciones propuestas mediante resolución número cinco expedida en el acta de la Audiencia, se declaró saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida; y si no verificarse la conciliación entre las partes, se fijó los puntos controvertidos en los términos siguientes: A) Admitir

[Signature]
DR. G. V. HERNÁNDEZ
Juzgado Provincial Civil

[Signature]
ENRIQUE HERNÁNDEZ YARCA
Juzgado Provincial Civil

JUDICIAL

25/11
196

de buena fe; siendo inconveniente que se encuentre posesión de un área mayor de la demandada; toda vez que la pretensión del actor respecto del bien se encuentra posesión en el petitorio; SEPTIMO; que, siendo esto así la demanda debe ser amparada, a fin de que la empresa demandante pueda ejercer jurídicamente el derecho de propiedad que prescribe el artículo 921 del Código Civil, de lo contrario se estaría amparando el abuso del derecho recusado por el artículo II del título preliminar del Código Civil; SEPTIMO. Por tales consideraciones y estando a lo dispuesto por el artículo 911, y 923 del Código Civil y artículo 200 del Código Procesal Civil, aplicable a contravío SEPTIMO. OF: JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL POR CALLES. Declarando FUNDADA la demanda, en consecuencia se ordena al demandado desocupar el inmueble materia del proceso signado con el lote veintidós manzana "A" con dieciocho metros cuadrados, de propiedad de la empresa demandante, en el plazo de seis días, condenando en las costas y costas del proceso a la parte vencida.

Juan Francisco...
 Sr. JAVIER HERRERA PEDRERO
 Juan Francisco CIVIL

ENRIQUE
 JUAN FRANCISCO PEDRERO
 del Calles

74/2

1.6. FOTOCOPIA DE SENTENCIA DE VISTA

EXPEDIENTE NRO : 98-477-070701
TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DEL CALLAO
FONENTE : DR. TORRES MENDEZ

222
D. Torres Mendez

RESOLUCION NUMERO DIECIOCHO

13/2

290

Callao, veintuno de octubre de
mil novecientos noventinueve.-

VISTOS Y CONSIDERANDO: PRIMERO:

Que, en el presente proceso ambas partes, tanto la demandante como el demandado, han presentado títulos en virtud de los cuales alegan ser el propietario del bien sub litis; SEGUNDO: Que, en la sentencia materia de grado, la A quo le da valor únicamente al título de la demandante por considerar que el título del demandado no resulta ser conforme a derecho; TERCERO: Que, el proceso de Desalojo por ser de carácter sumarísimo, no es la vía idónea para que Judicialmente se pueda dilucidar y determinar la validez y preferencia de algún título en caso de conflicto de varios títulos; CUARTO: Que, por tal razón, tal dilucidación y determinación deberá realizarse en un proceso que ofrezca mayores garantías, por lo expuesto; REVOCARON la sentencia apelada de fojas ciento ochentiocho a ciento noventiséis, su fecha diecinueve de abril de mil novecientos noventinueve, que declara FUNDADA la demanda; REFORMÁNDOLA declararon IMPROCEDENTE la demanda; dejando a salvo su derecho a la demandante para que lo haga valer conforme a ley ; en los seguidos por Reawse S.A. con José Antonio Rodríguez Huaranca sobre Desalojo ; y los devolvieron

CATACORA GONZALES TORRES MENDEZ JULCA VARGAS

RECIBIDO POR RELATORIA
el 15-11-99.
Firma

RECIBIDO POR SECRETARIA
15 NOV. 1999

Sofia Gladys Castillo Gamarra
SECRETARIA (a)
SAN CIVIL LORIA Superior del Callao.

1.7. FOTOCOPIA DE FALLO DE SALA SUPREMA

CAS 3339-99
CALLAO

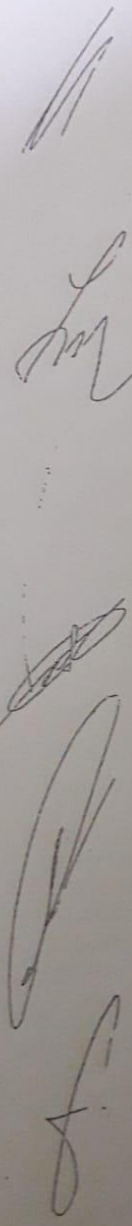
Lima, nueve de marzo del dos mil.-

VISTOS: A que de lo actuado aparece que la empresa Reawse Sociedad Anónima ha cumplido con todos los requisitos formales para la admisión del recurso de casación; y ATENDIENDO: 1º) Que, en el escrito de fojas doscientos treintidós se denuncia: a) la inaplicación del artículo novecientos once del Código Civil, por cuanto el Colegiado en sus tres escasos considerandos a pesar de no haber glosado como fundamentos de su fallo la citada norma si lo ha hecho en forma indirecta, al señalar que ambas partes han presentado títulos en virtud de los cuales alegan ser propietarios; sin embargo, la Sala de Revisión omite discutir la cuestión jurídica controvertida al no valorar la legitimidad de los títulos presentados remitiendo tal ponderación a otro proceso, sin embargo, el Colegiado debió analizar los medios probatorios actuados a fin de determinar que el título presentado por el demandado fue otorgado por una persona jurídica que no tenía dominio sobre el bien sub litis, en consecuencia dicho título resulta ilegítimo, a diferencia del título de la recurrente que se halla debidamente inscrito en Registros Públicos; y b) la inaplicación del artículo dos mil veintidós del Código Sustantivo, ya que en el supuesto negado que el título presentado por el emplazado sea totalmente válido, sin embargo no se halla inscrito, por ende no le era oponible al recurrente quien si tiene inscrito registralmente su derecho: 2º) Que, con relación a la primera denuncia, de la lectura de la resolución impugnada resulta evidente que el Colegiado ha aplicado la norma eludida, interpretando el sentido del término título, tal es así que la propia recurrente al fundamentar su denuncia

320

Lima, nueve de marzo del dos mil.-

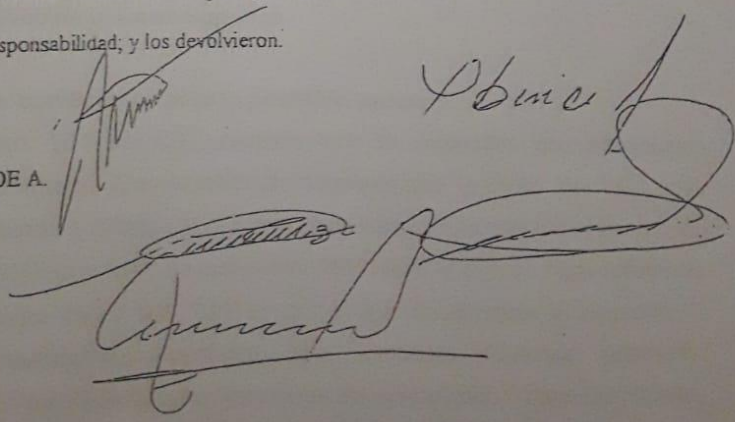
VISTOS; A que de lo actuado aparece que la empresa Reawse Sociedad Anónima ha cumplido con todos los requisitos formales para la admisión del recurso de casación; y ATENDIENDO: 1º) Que, en el escrito de fojas doscientos treintidós se denuncia: a) la inaplicación del artículo novecientos once del Código Civil, por cuanto el Colegiado en sus tres escasos considerandos a pesar de no haber glosado como fundamentos de su fallo la citada norma si lo ha hecho en forma indirecta, al señalar que ambas partes han presentado títulos en virtud de los cuales alegan ser propietarios; sin embargo, la Sala de Revisión omite discutir la cuestión jurídica controvertida al no valorar la legitimidad de los títulos presentados remitiendo tal ponderación a otro proceso, sin embargo, el Colegiado debió analizar los medios probatorios actuados a fin de determinar que el título presentado por el demandado fue otorgado por una persona jurídica que no tenía dominio sobre el bien sub litis, en consecuencia dicho título resulta ilegítimo, a diferencia del título de la recurrente que se halla debidamente inscrito en Registros Públicos; y b) la inaplicación del artículo dos mil veintidós del Código Sustantivo, ya que en el supuesto negado que el título presentado por el emplazado sea totalmente válido, sin embargo no se halla inscrito, por ende no le era oponible al recurrente quien si tiene inscrito registralmente su derecho: 2º) Que, con relación a la primera denuncia, de la lectura de la resolución impugnada resulta evidente que el Colegiado ha aplicado la norma aludida, interpretando el sentido del término título, tal es así que la propia recurrente al fundamentar su denuncia



propone la aplicación correcta de la mencionada norma, alegando que el término título hace alusión a título legítimo, lo que constituye evidentemente un problema de interpretación y no de inaplicación; 3°) Que, respecto al segundo agravio, no siendo el proceso de desalojo, un proceso diseñado para discutir la validez de títulos de propiedad ni para ventilar conflictos sobre dicho derecho, la norma invocada no resulta aplicable a la presente controversia, en consecuencia el cargo denunciado carece de base real; 4°) Que no habiéndose cumplido con lo establecido por el numeral dos punto dos del inciso segundo del artículo trescientos ochentiocho del Código Procesal Civil y en aplicación de lo dispuesto por el artículo trescientos noventidós del acotado: declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por la empresa Reawse Sociedad Anónima; en los seguidos con don José Antonio Rodríguez Huaranca, sobre desalojo por ocupación precaria; **CONDENARON** a la recurrente al pago de la multa de tres Unidades de Referencia Procesal y de las costas y costos originados en la tramitación del recurso; **DISPUSIERON** que la presente resolución se publique en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; y los devolvieron.

32)

SS.
PANTOJA
IBERICO
OVIEDO DE A.
CELIS
ALVA



y.c

2. JURISPRUDENCIA:

1) Desalojo por ocupación precaria:

“La esencia de este proceso, no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título legítimo y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; la misma que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación”.

Cas. N° 1310-2016-Lima. Sala Civil Permanente - Corte Suprema. Lima, 22/11/16.

En: Página Web de la Corte Suprema.

2) Supuestos que se deben de acreditar en el proceso de desalojo:

“(…) debiendo de señalarse al respecto que en los procesos de desalojo por esta causal corresponde al demandante acreditar dicho derecho sobre el bien materia de litis o cuando menos tener derecho a la restitución del mismo y el emplazado probar que tiene derecho vigente que justifique al posesión que ejerce sobre el predio no siendo objeto en este tipo de procesos la validez o invalidez del título”.

Cas. N° 4029-2014-Lima. Sala Civil Transitoria - Corte Suprema. Lima, 26 de octubre de 2015.

En: Página Web de la Corte Suprema.

3) Exigencia de condiciones para la posesión precaria:

“(…) el art. 911 del C.C. requiere que se acrediten dos situaciones copulativas: *Primero*.- Que la parte demandante sea la titular del bien cuya vacación pretende; y, *Segundo*.- Que la parte emplazada domine el mismo sin título o cuando el que tenía ha sucumbido. El “*Título*” a que se hace referencia es el que resulta de un acto jurídico por el que se concede al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que detenta, y no nace del solo estado o condición familiar del ocupante, como sería el ser

hermano, padre, hijo, primo o cónyuge –entre otros- del actual propietario del bien, o del anterior, inclusive”.

Cas. N° 1784-2012-Ica. Sala Civil Transitoria - Corte Suprema. Lima, 15 de octubre de 2014.

En: Página Web de la Corte Suprema.

4) Titular de la acción de desalojo

“En cuanto a la pretensión postulada de desalojo, pueden ser titulares de la acción, conforme a lo previsto en el artículo 586 del Código Procesal Civil: a.- El propietario; b.- El arrendador; c.- El administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, salvo la excepción prevista en el artículo 598 del citado Cuerpo Legal, pudiendo ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quién le es exigible la restitución”.

Resolución emitida por la Sala Civil Transitoria de Corte Suprema de Justicia, recaída en la Casación N° 3210-2008-LORETO, 17 de julio del 2008.

Fuente: Diálogo con la Jurisprudencia 2017, Gaceta Jurídica.

5) Posesión precaria

“Que, a la luz de la doctrina, a decir de María Ramírez 1.- “si la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, entonces se posee precariamente cuando se usa un bien, conociendo que es ajeno y sin intención de apropiárselo”, por ende, la precariedad es una variedad de la posesión ilegítima de mala fe, para nuestra dogmática jurídica dos son las causales: a) Inexistencia del título (nunca existió), b) El título que dio vida a la posesión ha sucumbido, caducado. En ese sentido, se puede implantar que el art. 911 del C. C. nos transporta a establecer a que se prueben dos condiciones copulativas: a) que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende y b) que la parte emplazada ocupe el bien sin título o cuando el que poseía ha sucumbido”.

Cas. N° 3191-2010-CUSCO, 07 de junio del 2011. Resolución de la Sala Civil Permanente - Corte Suprema. Fuente: Diálogo con la Jurisprudencia 2017, Gaceta Jurídica.

6) Sobre el título del demandado por precario

“Si el título del demandado puede acreditar su posesión, aunque hubiera sido otorgado por persona distinta del verdadero propietario, no puede ser desalojado por precario”.

Resolución de la Sala Civil Transitoria - Corte Suprema. Casación N° 4098-2007-LIMA, 01 /10/ 2008. Fuente: Diálogo con la Jurisprudencia 2017, Gaceta Jurídica.

7) Presupuestos para determinar el derecho de propiedad y la precariedad del poseedor

“A fin de absolver idóneamente los cuestionamientos planteados, resulta necesario determinar los presupuestos materiales siguientes: a) el título con el que recurre la parte accionante a fin de establecer la propiedad invocada; b) la condición de la ocupación de la parte demandada; y eventualmente, la calificación del posible título que ostente; debiendo tenerse presente en todo su contexto jurídico la figura del ocupante precario, según el artículo 911 del Código Civil; establece que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. (Sic). En tal sentido, para resolver la controversia resulta necesario establecer la propiedad que se invoca y la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por parte de la emplazada”.

Resolución S/N de la Segunda Sala Civil - Corte Superior de Justicia. Expediente N° 130-2009, 30 de abril del 2009. Fuente: Diálogo con la Jurisprudencia 2017, Gaceta Jurídica.

8) Demanda de desalojo contra poseedor precario sin justo título

“Que, el artículo 911 del Código Civil establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por lo que en esta clase de procesos la parte actora debe acreditar la propiedad invocada y la parte

demandada debe demostrar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia”.

Resolución N°5 de la Segunda Sala Civil - Corte Superior de Justicia. Expediente N° 181-09, 01 de junio del 2009. Fuente: Diálogo con la Jurisprudencia 2017, Gaceta Jurídica.

9) Ocupación precaria sin acreditar justo título

“La demandada, dentro del trámite del proceso, en forma ni modo alguno ha aportado prueba alguna que fehacientemente convalide o acredite la ocupación que ostenta respecto del bien materia de desalojo, (...) por lo que cabe concluir que su posesión se ha convertido en precaria según señala el artículo 911 del Código Civil”.

Resolución N°2 de la Quinta Sala Civil - Corte Superior de Justicia. Expediente N° 2507-08-CS-LIMA, 12 de mayo del 2009. Fuente: Diálogo con la Jurisprudencia 2017, Gaceta Jurídica.

10) Carencia de título

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

Resolución de la Sala Civil - Corte Suprema. cAS. N° 2195-2011, Santa, de fecha 13 de agosto de 2012. Precedente Vinculante publicado en el Diario Oficial El Peruano.

3. DOCTRINA:

LA POSESIÓN Y EL PROCESO DE DESALOJO:

MEJORADA CHAUCA “(...) la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Los atributos típicos de la propiedad son el uso, disfrute, disposición y reivindicación (art. 923 del CC.). Habrá posesión cualquiera sea la conducta sobre el bien, en tanto responda al ejercicio de algún atributo del dominio. De ahí que la posesión no solo se genera para quien actúa como dueño, sino para cualquiera que realiza la explotación o goce del bien. Se trata de un derecho real autónomo (...) que nace por la mera conducta de la persona sobre la cosa, sin importar si tiene derecho o no sobre ella”¹.

Como bien lo sostuvo el autor de la referencia, la posesión de un bien no es solo la ejercida por el propietario del mismo, sino por cualquier sujeto que “goza” el mismo, conforme así se tiene en el caso de autos, porque la empresa accionada así no sea titular del mismo estaría ejerciendo una ocupación respecto a un inmueble.

En este sentido, la ocupación de la empresa demandada constituye una afectación en el derecho del propietario, quien accionó judicialmente con la interposición de una demanda de desalojo.

Sobre ello, se debe tener presente lo que sostiene CARRANZA ÁLVAREZ y CACHO VÁSQUEZ, “El Código Civil contempla un sistema doble respecto a la defensa de la posesión: i) la defensa privada o extrajudicial, prevista en el artículo 920, por la cual el poseedor está facultado para repeler la fuerza que se emplee contra él y recobrar directamente el bien si fuese desposeído; y, ii) la defensa

¹ MEJORA, M., “La amplitud del precario”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 03, Gaceta Jurídica, Lima, 2013, P. 15.

judicial, prevista en el artículo 921, mediante las acciones posesorias y los interdictos”².

Efectivamente, nuestro sistema jurídico otorga protección jurídica al propietario de un bien inmueble frente a una afectación en su derecho, siendo posible que accione extrajudicial o judicialmente en aras de defender la posesión.

Complementando la idea del anterior autor, RAMÍREZ CRUZ señala que “(...) interpretando la norma del art. 601 del C.P.C., que el interdicto es la vía del poseedor para discutir el **hecho posesorio**, en tanto que la acción posesoria lo es para dilucidar cuál de ellos tiene el **derecho posesorio**; de ahí que a esta última se le llame también “acción de mejor derecho de posesión”. En el interdicto, el legitimado activo es el poseedor; en la acción posesoria lo es el poseedor y cualquier otro que se considere con mejor derecho para poseer el bien”³.

LA ACCIÓN DE DESALOJO: OCUPANTE PRECARIO

En este sentido, la acción de desalojo constituye una acción judicial que conforma el denominado “mecanismo judicial de defensa de la posesión”, en el que discute el “derecho posesorio” y no el mero hecho posesorio.

LAMA MORE “En la vía del proceso sumarísimo de desalojo por causal de posesión precaria, existe una confrontación o conflicto respecto de derechos posesorios referidos a un mismo predio –aplica también para otro tipo de inmueble o muebles-; vencerá en este caso quien evidencie y acredite tener mejor derecho a poseer el bien; en el caso del demandado si llega acreditar que tiene título posesorio válido para permanecer en el uso del bien; o que el título que cuenta se encuentre probablemente afectado con invalidez, pero que esta no sea evidente o manifiesta y que requiera de una amplia actuación probatoria para evidenciar su invalidez, será vencido el demandado si no acreditar tener título posesorio que

² CARRANZA, C., y CACHO, G., “Mecanismos protectorios de la posesión”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 12, Gaceta Jurídica, Lima, 2014, P. 103.

³ RAMÍREZ, E., “La posesión precaria en la visión del Cuarto Pleno Casatorio Civil. Doctrina versus jurisprudencia”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 03, G. J., Lima, 2013, P.. 48.

justifique mantenerse en posesión del bien, sea porque nunca tuvo título posesorio o porque si alguna vez lo tuvo éste feneció (...)"⁴.

Esta acción se ventiló vía proceso sumarísimo, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 546° inciso 4 del Código Procesal Civil. Asimismo, tenerse presente que el desalojo es la institución jurídica puesta a disposición de aquél que tenga el derecho de restitución de un bien inmueble para, precisamente, solicitar que se desocupe y en consecuencia se le reponga en la posesión del mismo.

RIOJA BERMÚDEZ "(...) Conforme lo ha señalado la Sala Plena, un sujeto poseerá la situación de precaria cuando posea un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando ese título no forme ningún resultado de amparo para quien lo muestre, frente al demandante por haberse extinguido el mismo"⁵.

Sobre ello, conviene tener presente lo dispuesto en el Artículo 911° del Código Civil, que dispone que es ocupante precario aquel que ocupa un bien sin título alguno o cuando el que tenía feneció.

Asimismo, es conveniente la regla vinculante instituida en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, que dispone que ocupante precario es aquel que ocupa un bien inmueble ajeno, sin pago de renta alguna o, cuando el que se tenía no genera ningún efecto de protección.

CÁRDENAS MANRIQUE "Se estableció que era necesario interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil, puesto que su primer párrafo, hace alusión a la restitución del bien, que se entiende como la entrega del bien.

(...) En el pleno casatorio se estableció que se debía interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil, en el sentido que por "restitución" del bien se debe entender

⁴ LAMA, H., "*Corte Suprema fija importante precedente vinculante sobre el precario*", En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 03, Gaceta Jurídica, Lima, 2013, Pág. 34.

⁵ RIOJA, A., "*Fundabilidad de la demanda en los procesos de desalojo por ocupante precario*", En: Actualidad Jurídica N° 238, G. J., Lima, P. 36.

como entrega de la posesión, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no”⁶.

“El proceso de desalojo (art. 585 CPC) es un típico instrumento de aquellas situaciones jurídicas en las cuales existe un sujeto con el derecho de exigir la restitución del bien (demandante); mientras que por el otro lado existe un sujeto obligado a la restitución (demandado), siempre por virtud y efecto de un título temporal”⁷.

DERECHO DE IMPUGNACIÓN: RECURSO DE APELACIÓN Y CASACIÓN

TÁVARA CÓRDOVA “La pluralidad de instancias se relaciona con el derecho a impugnar, que a su vez se encuentra dentro del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva. Ciertamente, el derecho a impugnar no implica que el justiciable tiene derecho a impugnar toda resolución indefinidamente: dicho derecho resulta ser una garantía procesal que exige, cuando menos, una segunda disposición sobre los actos jurisdiccionales susceptibles de ser contradichos. De ahí que es trascendental que el sistema impugnatorio incluido en un ordenamiento procesal brinde las garantías necesarias para que los litigantes puedan satisfacer su necesidad de obtener una nueva decisión, sin desatender, por cierto, la eficacia del proceso en cuanto al tiempo razonable de este”⁸.

La posibilidad que en un proceso se pueda interponer recurso de apelación y casación responde al derecho de impugnación que debe garantizarse a cualquier sujeto de derecho para lograr el cuestionamiento de un acto procesal; y, obtener de esta manera su revocación o nulidad.

⁶ CÁRDENAS, C., “Panorama de los derechos reales a través de los precedentes jurisdiccionales. Análisis del II, IV y VII Pleno Casatorio Civil”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 39, G. J., Lima, 2016, Pág. 15.

⁷ GONZÁLES, G., La posesión precaria, Editorial Jurista Editores, Lima, 2011, p. 64.

⁸ TÁVARA, F., Los recursos procesales civiles, Gaceta Jurídica, Lima, 2009, P. 11.

VERAMENDI FLORES “La apelación es un recurso. Por el recurso de apelación el órgano jerárquicamente superior revisa los errores *in iudicando*, sean de hecho como de derecho, también los errores *in procedendo* relacionados con la formalidad de la resolución impugnada con la finalidad de anularlos, revocarlos o confirmarlos (...)”⁹.

Respecto al recurso de apelación debo de exteriorizar que este medio impugnatorio tiene como finalidad que el superior jerárquico inspeccione a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que le origine perjuicio, con el deseo de que sea anulada o revocada total o parcialmente. En ese sentido, de acuerdo a los principios procesales, el contenido del recurso de apelación establece la competencia de la función jurisdiccional del juez superior, toda vez que aquello que se revele como ofensa comportará la materia que el impugnante desea que el adquem revise, estando entonces de acuerdo con los demás puntos o extremos que contenga la resolución impugnada.

SEVILLA AGURTO “La casación es un medio impugnatorio, específicamente, un recurso de naturaleza extraordinaria y con efectos rescisorios o revocatorios concedido al litigante a fin de que pueda solicitar un nuevo examen de una resolución respecto de situaciones jurídicas específicas, el que deberá ser realizado por el órgano máximo de un sistema judicial, a quien se le impone el deber de cumplir con los siguientes fines: cuidar la aplicación de la norma objetiva, uniformar la jurisprudencia y obtener la justicia al caso en concreto”¹⁰.

El recurso de casación se constituye como un medio impugnatorio especial a través del cual se busca la revisión de autos y sentencias de segunda instancia; y, que en revisión pongan fin al proceso, supuesto que se configuró en el presente caso.

⁹ VERAMENDI, E., “La impugnación de la decisión cautelar: A propósito de la oposición”, En: *Manual del Código Procesal Civil*, G. J., Lima, P. 134.

¹⁰ SEVILLA, P., “La regulación del recurso de casación en el Perú”, En: *Gaceta Civil & Procesal Civil* N° 34, Lima, 2016, Pág. 205.

Este medio impugnatorio está dirigido a que sea la Corte Suprema quien sea el competente de revisar el acto procesal en cuestión, siempre que se enmarque en las causales establecidas por ley: infracción normativa que incida directamente en la decisión judicial o, el apartamiento inmotivado del precedente judicial.

4. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL:

El 24 de junio de 1998, **REAWSE S.A.**, debidamente representada por su apoderado legal Javier Aliaga Quezada, interpuso **DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO** contra **JOSÉ ANTONIO RODRÍGUEZ HUARANCA**, pidiendo que se ordene judicialmente al demandado que restituya el inmueble ubicado en el Lote 26, Mz. A (200 m²) de la seuda designada Urb. Las Fresas, Callao, que se encuentra en el terreno de 10,000 m² de propiedad de su representada, ubicada en la Av. Elmer Faucett Cdr. 49, camino Ventanilla, en el Ex Fundo La Taboada, Dist. y Prov. del Callao; como el pago de costas y costos del proceso.

En atención a la demanda interpuesta debo indicar que con la interposición de este acto procesal se busca postular a un determinado proceso civil, constituyéndose en el primer acto con el cual se inicia la etapa postulatoria en el proceso, con la finalidad de resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre jurídica, en ese sentido, el proceso es aquella herramienta de la cual se vale todo sujeto de derecho para obtener una solución derivado de un órgano jurisdiccional, quien tiene la función de administrar justicia, adoptando una decisión con la aplicación del derecho objetivo al caso en concreto.

Que, la demanda interpuesta reunió los requisitos que requiere, establecidos en los art. 424° y 425° del C.P.C. Asimismo, no incurrió en ningún supuesto de inadmisibilidad que prevé el art. 426°; y, alguno de improcedencia del art. 427° del cuerpo legal en mención.

En este sentido, correspondía que la demanda fuera admitida a trámite como así lo hiciera el juzgado con la Resolución N° 01, de fecha 02/07/1998, con el que admitió a trámite la demanda de desalojo por ocupación precaria, en la vía del proceso sumarísimo y por ofrecidos los medios probatorios, corriéndose traslado al demandado, a efectos de que cumpla con contestar la demanda en el plazo de 05 días.

La presente demanda correspondía que se tramite en la vía del proceso sumarísimo en tanto que el Código Procesal Civil, en el art. 546° inciso 4 así lo dispone.

El auto que admite a trámite la demanda es de suma importancia, toda vez que permite efectuar el emplazamiento con la demanda a la otra parte, con lo cual queda establecido la relación jurídica procesal.

Debidamente notificada el demandado, éste se acercó al proceso y objetó la demanda el 19 de agosto de 1999. Así también, en dicho escrito, dedujo las Excepciones de Falta de Legitimidad para Obrar del demandante y del demandado.

Respecto a lo mencionado, es preciso señalar que la posibilidad de plantear excepciones y contestar la demanda responde al derecho de contradicción que tiene el demandado, manifestándose en el proceso mediante el llamado derecho de defensa. Es así que el demandado, en ejercicio a su derecho de contradicción puede: oponerse directamente a la pretensión formulada en la demanda (defensa de fondo); cuestionar la relación jurídico-procesal, evitando un pronunciamiento válido sobre el fondo por defecto u omisión ya sea en un presupuesto procesal o en una condición de la acción (defensa de forma); o cuestionar la demanda cuando no ha cumplido con un requisito previo (defensa previa).

Cabe señalar, que como todo acto procesal la contestación de la demanda deberá cumplir con los requisitos de validez, como los que señala el artículo 424°, y puntualmente lo establecido en los artículos 442° y 443° del Código Procesal Civil. En el presente proceso con la presentación de la contestación de la demanda, como mecanismo de defensa se buscó cuestionar directamente la pretensión, en tanto que, con las excepciones deducidas, como otro mecanismo de defensa se cuestionó la relación jurídica procesal al deducir las excepciones antes mencionadas.

De acuerdo con lo estipulado por los art. 554° y 555° del C.P.C., corresponde que en todo proceso sumarísimo se realice la Audiencia Única, la misma que debe efectuarse dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o de transcurrido el plazo para efectuarla, bajo responsabilidad.

Es importante resaltar que por tratarse de una vía sumarísima, todos los actos procesales se hallan concentrados en una audiencia, de tal forma que una vez iniciada esta, en caso se haya deducido excepciones o defensas previas, el Juez ordenará al demandante que las absuelva. Seguidamente, se actuarán los medios probatorios pertinentes a ellas. Ultimada su actuación, si halla infundadas las excepciones o defensas previas propuestas, expresará que el proceso se ha saneado. Con la intervención de las partes, el Juez establecerá los puntos materia controvertida y determinará los que van a ser materia de prueba.

A continuación, refutará los medios probatorios que estime inadmisibles o improcedentes y dispondrá la actuación de los referidos a las cuestiones probatorias que se produzcan, solucionándolas de inmediato. De una vez actuados los medios probatorios referentes a la cuestión de fondo, el Juez otorgará la palabra a los Abogados que así lo pidan, para luego emitirá sentencia. Cabe señalar que excepcionalmente, puede diferir su decisión por un plazo que no superará los diez días contados desde la finalización de la audiencia.

En el presente proceso, el 22 de octubre de 1998, ante el Tercer Juzgado Especializado en lo Civil del Callao, se realizó la **AUDIENCIA ÚNICA** en la que se declaró saneado el proceso, luego de que el juzgado mediante Resolución N° 05, declarara infundadas las por existir una relación jurídica procesal válida entre las partes. Seguidamente, se dejó constancia que no fue posible promover a un acuerdo conciliatorio entre las partes por inasistencia del demandante. Luego, se procedió a la fijación de los puntos controvertidos, para culminar con la admisión de los medios probatorios que fueron ofrecidos por las partes.

Finalmente, en lo que respecta a la actuación de pruebas, dejó constancia que eran pruebas documentales, cuyo mérito se tendrían presentes al momento de sentenciar.

Actuados los actos procesales tendientes a la emisión de la sentencia, el 3er Juzgado Civil del Callao expidió sentencia, contenido en la Res. N° 09, del 19 de abril de 1999, con el que declaró fundada la demanda interpuesta por el accionante, ordenando que el demandado desocupe el inmueble objeto del proceso en el plazo de 06 días, condenado en las costas y costos del proceso.

Siendo la sentencia adversa a sus intereses, el demandado interpuso recurso de apelación el 19 de mayo de 1999, buscando que la misma sea revocada por el Superior en grado.

Respecto al recurso de apelación se indica que este medio impugnatorio tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que le produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada total o parcialmente. Por consiguiente, de acuerdo a los principios procesales, el contenido del recurso de apelación establece la competencia de la función jurisdiccional del juez superior, toda vez que aquello que se denuncie como agravio comportará la materia que el impugnante desea que el adquem revise, estando entonces conforme con los demás puntos o extremos que contenga la resolución impugnada.

Que, la admisibilidad y procedencia de los medios impugnatorios se encuentra subordinada a la observancia de los presupuestos generales previstos por los art. 357° y 358° del Código Procesal Civil y a los requisitos específicos establecidos por ese mismo cuerpo legal.

Que, el presente recurso de apelación cumplió con la formalidad requerida por ley, por lo que correspondía que sea concedida con efecto suspensivo, como así se

advierte de la Resolución N° 11, de fecha 02 de junio de 1999, ordenándose que los autos sean elevados al Superior Jerárquico.

Elevados los actuados, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, con Resolución N° 18 de fecha 21 de octubre de 1999, emitió sentencia de segunda instancia, con el cual revocó la sentencia apelada; y, reformándola, declararon Improcedente la demanda de desalojo por ocupante precario, dejando a salvo el derecho del demandante para que lo haga valer de acuerdo a ley, sin costos ni costas del proceso.

Una vez notificado dicha resolución, la parte demandante interpone recurso de casación e invocó la causal de inaplicación del Artículo 911° del Código Civil como la inaplicación del Artículo 2022° del Código Civil.

El recurso de casación se constituye como un medio impugnatorio especial a través del cual se busca la revisión de autos y sentencias y que en revisión pongan fin al proceso, supuesto que se configuró en el presente caso.

En su oportunidad, la Sala de la Corte Suprema emitió el auto calificadorio del recurso de casación el 09 de marzo de 2000, con el que lo declaró improcedente el recurso de casación planteado.

5. OPINIÓN ANALÍTICA

El 24 de junio de 1998, **REAWSE S.A.**, debidamente representada por su apoderado legal Javier Aliaga Quezada, interpuso **DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO** contra **JOSÉ ANTONIO RODRÍGUEZ HUARANCA**, pidiendo que se ordene judicialmente al demandado que restituya el inmueble ubicado en el Lote 26, Mz. A (200 m²) de la designada Urb. Las Fresas, Callao, que se encuentra en el terreno de 10,000 m² de propiedad de su representada, ubicada en la Av. Elmer Faucett Cdr. 49, camino Ventanilla, en el Ex Fundo La Taboada, Dist. y Prov. del Callao; como el pago de costas y costos del proceso.

La accionante sostuvo que era el único y legítimo propietario del terreno del cual solicitaba la restitución, por lo que tenía el derecho a que el demandado restituya la posesión solicitada.

Por su parte, el demandado manifestó que se encontraba en posesión de un área de terreno ascendente a 400 m², colectivamente con su hermano, teniendo la calidad de copropietarios del bien, lo que ponía de manifiesto que existía una duplicidad de partidas sobre el inmueble referido.

De acuerdo al escrito de demanda, la presente acción es una de desalojo, sosteniéndose que la ocupante del bien tiene la condición de precaria, motivo por el cual, reclama su restitución.

Debe tenerse presente que el desalojo es la institución jurídica puesta a disposición de aquél que tenga el derecho de restitución de un bien inmueble para, precisamente, solicitar que se desocupe y en consecuencia se le reponga en la posesión del mismo.

Que, de conformidad al Artículo 586° del Código Procesal Civil, el sujeto activo de este proceso es el propietario, el administrador o todo aquel que tenga derecho a

la restitución del bien; mientras que, el sujeto pasivo, es todo aquel que tenga el deber de restitución.

En ese sentido, se hace necesario verificar que efectivamente, el accionante tenga la condición de propietario como así lo alegó para que tenga el derecho a la restitución del bien.

Sobre dicha controversia, debo referir que la parte accionante acreditó la propiedad del bien con la copia literal de dominio de la ficha N° 45630, del cual aparece en el rubro B, que el terreno ubicado en la Parcela 2-A, Fundo La Taboada, con un área de 10,000 m², tenía dominio inscrito la empresa accionante con fecha 18 de septiembre de 1991, bien que fue independizado de otro de mayor extensión y que se encontraba anotado en el Tomo 498 del Tomo 226 y su antecedente dominal o sea, la primitiva inscripción en el tomo 226 a fojas 257 como aparecía del rubro A de la ficha antes mencionada.

Habiendo acreditado la primera controversia, se hace necesario verificar que efectivamente la demandada sea ocupante precaria.

Sobre ello, conviene tener presente lo dispuesto en el Artículo 911° del Código Civil, que dispone que es ocupante precario aquel que ocupa un bien sin título alguno o cuando el que tenía feneció.

Asimismo, es conveniente la regla vinculante establecida en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, que dispone que ocupante precario es aquel que ocupa un bien inmueble ajeno, sin pago de renta alguna o, cuando el que se tenía no genera ningún efecto de protección.

Que, si bien para enervar la acción el emplazado manifestó ser propietario del bien, sosteniendo que lo adquirió de la Empresa 4 Suyos S.A. y adjuntó el Testimonio que obraba a fojas 148 a 152, lo que se evidencia de dicho documento público.

Sin embargo, efectuando un análisis sobre el mismo se tiene que la empresa transferente no tiene ningún derecho de propiedad para que haya efectuado tal disposición sobre el bien, el mismo que se encontraba inmatriculado en el Registro de la Propiedad Inmueble del Callao, desde antes del 03 de mayo de 1994, por lo que dicho “título” no puede generar ningún efecto de protección a favor del demandado por adolecer de una nulidad manifiesta.

Aún más, si se advierte de fojas 11 que el representante de la Empresa Inmobiliaria 4 Suyos fue sentenciado por el delito de estafa, al haberse encontrado responsable por haber vendido 500 lotes de terreno en el Fundo La Taboada, actuando dolosamente en la transferencia de dichos terrenos sin contar con las facultades que se requieren para efectuar la transferencia.

Por lo manifestado, si bien existe un “título”, constituido por una transferencia a favor del demandado, pues el mismo es un acto jurídico que fue suscrito por alguien que no detenta derecho sobre el bien, no siendo posible que alegue buena fe porque el inmueble figuraba a nombre de otro, adoleciendo de una nulidad manifiesta.

Por lo antes manifestado, expreso mi conformidad con lo resuelto por el Juez de Origen, que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupante precario, rechazando la sentencia inhibitoria que emitió la Sala Superior.

CONCLUSIONES

1. En el presente caso, si bien es cierto la demandante tenía derecho de propiedad inscrito sobre el inmueble materia de controversia en el Registro de Predios de Lima, no es menos cierto que el demandado también ostentaba título de propiedad en virtud a la Escritura Pública de compra venta que adjuntó como medio de prueba en el proceso.
2. En el presente caso, se acreditó la legitimidad del accionante a mérito de su condición de propietario registral.
3. No se pudo acreditar que el emplazado tuviese la condición de ocupante precario, en tanto existía un título que respaldaba su posesión sobre dicho bien.
4. Dado que la materia del proceso judicial de desalojo consiste en la restitución del derecho de posesión y estando a que en el presente caso concurrían dos partes con aparente derecho de posesión sobre el bien, la demanda se declaró improcedente por cuanto debía establecerse primero quien tenía el mejor de derecho de propiedad sobre el bien a través de otro proceso.

RECOMENDACIONES

1.- Antes de iniciar un proceso judicial sobre desalojo debe tenerse presente que quien demande debe tener legitimidad para accionar, esto es, debe ostentar el derecho de posesión.

2.- Si se tiene conocimiento que el demandado tiene derecho de posesión por el bien a través de cualquier tipo de título, que lo respalde, y si esto consta en un instrumento público, es mejor optar por otras materias, como mejor derecho, antes que petitionar el desalojo por ocupante precario.

REFERENCIAS

1. MEJORA, M., “La amplitud del precario”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 03, Gaceta Jurídica, Lima, 2013.
2. CARRANZA, C., y CACHO, G., “Mecanismos protectorios de la posesión”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 12, Gaceta Jurídica, Lima, 2014.
3. RAMÍREZ, E., “La posesión precaria en la visión del Cuarto Pleno Casatorio Civil. Doctrina versus jurisprudencia”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 03, Gaceta Jurídica, Lima, 2013.
4. LAMA, H., “Corte Suprema fija importante precedente vinculante sobre el precario”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 03, Gaceta Jurídica, Lima, 2013.
5. RIOJA, A., “Fundabilidad de la demanda en los procesos de desalojo por ocupante precario”, En: Actualidad Jurídica N° 238, Gaceta Jurídica, Lima.
6. CÁRDENAS, C., “Panorama de los derechos reales a través de los precedentes jurisdiccionales. Análisis del II, IV y VII Pleno Casatorio Civil”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 39, Gaceta Jurídica, Lima, 2016.
7. GONZÁLES, G., La posesión precaria, Editorial Jurista Editores, Lima, 2011.
8. TÁVARA, F., Los recursos procesales civiles, Gaceta Jurídica, Lima, 2009.
9. VERAMENDI, E., “La impugnación de la decisión cautelar: A propósito de la oposición”, En: Manual del Código Procesal Civil, Gaceta Jurídica, Lima.
10. SEVILLA, P., “La regulación del recurso de casación en el Perú”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 34, Lima, 2016.