

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS

FACULTAD DE DERECHO ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
“EXPEDIENTE CIVIL N° 250-1996 “DESALOJO”**

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

AUTOR:

Judit Guillermina Flores Cornejo

ASESOR:

Dr. Robert Gonzalo Coz Rodríguez

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: Derecho Civil y Procesal Civil

**Lima- Perú
2020**

DEDICATORIA

A mi madre, esposo e hijas por darme todo su apoyo en el cumplimiento de mis metas les estoy muy agradecida por la paciencia que me han tenido, gracias infinitas a nuestro Dios por haber cuidado a toda mi familia.

A mis maestros, gracias por la paciencia que tuvieron y la calidad de enseñanza y que nos dieron que hicieron que ame más el derecho, un fuerte abrazo a cada uno de ustedes mis recordados profesores

AGRADECIMIENTO:

A nuestro señor que fue el artífice para tener la paz que tanto necesitaba para seguir adelante, a mis hijas que cada día me alentaban para cumplir con mis metas, a mis queridos profesores Dr. Robert Gonzalo Coz Rodríguez, y Dr. Lister Salier, grandes maestros con una capacidad de enseñanza muy fluida. Un abrazo para todos ellos gracias mis recordados maestros.

RESUMEN.

Don Oswaldo Víctor Cano Linares, con fecha 09 de Mayo de 1,996, interpone demanda de DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO contra don Manuel Graz Cacha, para que proceda a desocupar el inmueble ubicado en La Calle 75, Manzana 106, lote 03 del Asentamiento Humano Los Norteños del distrito de Los Olivos.

El accionante argumenta los hechos en la demanda que con el demandado le unía una relación de amistad y que debido a sus suplicas de no tener donde residir, en 1994 le permitió ocupar el interior del inmueble de forma verbal dándole plazo hasta que consiguiera un lote de terreno en el mismo Asentamiento Humano, llegando a ocupar hasta el momento de la interposición de la demanda, tres habitaciones de construcción de adobe y techos de esteras en forma provisional. Siendo que hasta la fecha, se viene negando a restituir el inmueble de la propiedad, además aparte de ellos, se ha venido apropiando en forma sistemática del pasadizo, cocina y baño de la propiedad en el que además a introducido a terceras personas, que afectan no solo a la propiedad, si no al libre tránsito que se debe tener en la propiedad.

PALABRAS CLAVES: Demanda. Medios probatorios, calificación emplazamiento, Audiencia única, Auto de saneamiento, Fijación de puntos controvertidos, Admisión de medios probatorio, sentencia, Recurso de Apelacion, Sentencia de vista superior, Recurso de Casación, Sentencia de vista casatoria, la propiedad, la posesión, contrato de compra venta, Incumplimiento de vendedor,

ABSTRACT

File No. 250 - 1996 EVICTION Lawsuit Analyzed.

Don Oswaldo Víctor Cano Linares, dated May 09, 1,996, brings an action for EVICTION against Don Manuel Cach Graza, so that he proceeds to vacate the building located at 75th Street, address block 106, lot 03 of the Los Norteños Human Settlement in los Olivos district.

The shareholder argues the facts in the lawsuit that he was joined by a friendly relationship with the defendant and that because of his pleas for having nowhere to live, in 1994 allowed him to occupy the interior verbally by giving him a deadline until he got a lot of land in the same Human Settlement, occupying until the time of the filing of the lawsuit, three adobe construction rooms and mat ceilings on an interim basis. Since to date, it has been refusing to restore the property from the property, in addition to them, it has been systematically appropriated of the passageway, kitchen, and bathroom of the property in which it has also introduced third parties, which affect not only the property, if not to the free transit you should have on the property.

INTRODUCCION

Los procesos civiles sobre desalojo son de tres formas: a) Desalojo por falta de pago, cuando el inquilino y ocupante no cumple con pagar la merced conductiva por la posesión del bien; b) Desalojo por vencimiento de contrato, cuando el ocupante ha cumplido el plazo de vigencia que tenía en un contrato para ocupar el bien y por último, c) Desalojo por ocupante precario, cuando la persona que ocupa el bien no tiene título para ocupar el bien, o su título de ocupación ha fenecido.

El presente proceso se trata de un desalojo por ocupante precario, en la que se cuestiona la ocupación sin título alguno que viene ejerciendo el demandado. Este proceso se origina precisamente luego en un dialogo con el demandado y debido a sus suplicas de que no tenia lugar a donde residir, es que desde el mes de Mayo de 1,994, le permitió que ocupara el interior del inmueble ubicado en La Calle 75, manzana 106, lote 03 del Asentamiento Humano Los Norteños, distrito de Los Olivos que por su lado el demandado al contestar la demanda, ha argumentado que la entrega del terreno que viene ocupando se debió a que el accionante le había ofrecido otro terreno en la Asociación y que por ello le había entregado una suma de dinero, pero como no se pudo concretar, entonces al exigirle la entrega de su dinero, el accionante opto por entregarle el terreno conde viene ocupando, por lo que no se considera ocupante precario; sin embargo al no acceder la demandada al requerimiento de los demandante, aquel no tuvo otra salida que interponer la presente demanda de desalojo por ocupante precario la cual luego del trámite correspondiente el órgano jurisdiccional ha declarado fundada la demanda y ordenado la desocupación del bien.

TABLA DE CONTENIDO

Caratula.....	I
Dedicatoria	II
AGRADECIMIENTO.....	III
RESUMEN.....	IV
Abstract.....	V
Introducción	VI
Tabla de Contenido.....	VII
Síntesis de la demanda.....	08
Medios Probatorios	09
Calificación de la demanda.....	11
Síntesis de la Contestación.....	12
Medios probatorios	13
Admisión de la contestación	26
Síntesis de la Audiencia única.....	27
Actuación de medios probatorios	28
Resumen de Sentencia	29
Consesorio del Recurso de Casación	30
Sentencia de vista Sala Civil de la Corte Superior	31
Recurso de Casación.....	32
Sentencia de Casación	33
JURISPRUDENCIA.....	34
Doctrina	47
Conclusiones.....	64
Recomendaciones.....	66
ANALISIS DEL TEMA.....	67
CRITICA del Tema	68
Aporte Propio.....	69
Referencia	70

“RESUMEN DEL EXPEDIENTE CIVIL”

1. “SINTESIS DE LA DEMANDA”

“Petitorio.”

“Don Oswaldo Víctor Cano Linares, con fecha 09 de Mayo de 1,996, interpone demanda de **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO** contra don Manuel Graz Cacha, para que proceda a desocupar el inmueble ubicado en La Calle 75, manzana 106, lote 03 del Asentamiento Humano Los Norteños, distrito de Los Olivos.”

1.1 “Fundamento de Hecho:”

1.1.1 El accionante argumenta en el primer punto de su demanda que con el demandado le unía una relación de amistad y que debido a sus suplicas de que no tenia lugar a donde residir, es que desde el mes de Mayo de 1,994, le permitió que ocupara el interior del inmueble ubicado en La Calle 75, manzana 106, lote 03 del Asentamiento Humano Los Norteños, distrito de Los Olivos, el acuerdo de uso de bien fue de manera verbal, y el plazo que iba a ser hasta que consiga su lote de terreno en el mismo Asentamiento Humano, llegando a ocupar hasta el momento de la interposición de la demanda, tres habitaciones de construcción de adobe y techos de esteras en forma provisional. Siendo que hasta la fecha, se viene negando a restituirme el inmueble de mi propiedad, además aparte de ello, se ha venido apropiando en forma sistemática del pasadizo, cocina y baño de mi propiedad en el que además a introducido a terceras personas, que afectan no solo mi propiedad, sino el libre tránsito que debo tener en mi propiedad.

1.1.2 Que, las terceras personas que conjuntamente con el demandado ocupan el inmueble, son sus parientes, con sus respectivas familias, ocupando la mayor parte del inmueble e inclusive han convertido una cocina en un corral para aves y otros animales domésticos, lo cual resulta atentatorio para mi salud ya que estos animales así generan focos infecciosos.

1.1.3 Que, el demandado en una acto prepotente y arbitrario se niega a desocupar el inmueble de propiedad del demandante, e incluso llega al extremo de proferir insultos agraviantes tanto para mi persona como para mi familia, todo ello con la finalidad de que quieren quedarse con la propiedad, razón por la cual el accionante interpone la presente demandad de desalojo por ocupante precario y que el demandado proceda a restituirme el bien que legítimamente le pertenece.

1.2 “Fundamento de Derecho”

1.2.1 “Artículo 585 y siguientes del Código Procesal Civil”

1.3 “Medios Probatorios”

1.3.1 La Constancia de adjudicación del lote de terreno ubicado en La Calle 75, manzana 106, lote 03 del Asentamiento Humano Los Norteños, distrito de Los Olivos otorgado por los dirigentes del programa de confraternidad

1.3.2 La Constancia de posesión otorgada por la Municipalidad de Los Olivos.

1.3.3 Constancia de Adjudicación y posesión otorgada por la dirigencia del Asentamiento Humano Los Norteños

1.3.4 Comprobante de pago del último autoavaluo.

1.3.5 comprobante de pago de arbitrios Municipales de los años 1994 y 1995.

1.4 “Via Procedimental.”

“El accionante propone que la tramitación del presente proceso corresponde la via del proceso sumarísimo de conformidad con el artículo 546 inciso 4° del Código Procesal Civil.”

OTRO SI DIGO: El demandante invocando los alcances del artículo 587 del C.P.C. procede a denunciar a los ocupantes del inmueble: Manuel Graz Sánchez, Marina Cacha Albaron, Edhar Favio Graz Cacha y Gladys Graz Cacha quienes son ajenas a la relación procesal, sino que para los efectos del lanzamiento debe procederse también contra estas personas, para cuyo efectos debe notificárseles también en la misma dirección del demandado.

2. **“CALIFICACION DE LA DEMANDA.”**

El Juez del Primer Juzgado civil de Lima Norte recibe la demanda y procede a calificarla:

- a) **“Calificación Negativa.”** El Juzgado Civil emite la Resolución N° 01 de fecha 10 de Mayo de 1,996 en la que declara INADMISIBLE la demanda, advirtiendo los siguientes defectos que deben subsanarse: a) debe acompañar la tasa judicial correspondiente por ofrecimiento de pruebas; b) el accionante debe acompañar copias legalizadas o los originales de los medios probatorios, ya que solo ha acompañado copias simples; razón por la cual el Juzgado le concede al demandante el plazo de tres días a fin de que cumpla con subsanar su demanda.
- b) **“Calificación positiva.”** La parte demandante mediante escrito presentado con fecha 17 de Junio de 1,996 realiza la subsanación de la demanda corrigiendo los errores advertidos, el Juzgado considera subsanada la demanda y mediante resolución N° 04 de fecha 18 de Junio de 1,996 declara ADMITIDA la demanda de desalojo por ocupante precario, la cual debe tramitarse en la vía del proceso sumarísimo y le confiere traslado al demandado para que conteste la demanda en el plazo de cinco días, bajo apercibimiento de declararse rebelde.

3.- **“EMPLAZAMIENTO.”**

Se procede a notificar al demandado Manuel Graz Cacha mediante una cedula de notificación la cual al no encontrar al demandado se ha procedido a dejar un aviso de notificación y luego se regresó para la notificación respectiva acompañando copia de la demanda, anexos y admisorio.

4.- “SINTESIS DE LA CONTESTACION DE DEMANDA.”

Por escrito de fecha 22 de Julio de 1,996 l 2,005 el demandado José Manuel Graz Cacha se apersona al proceso para contestar y contradecir la demanda, sustentándola en lo siguiente:

Niega totalmente la versión del demandante, de que ante sus suplicas le haya permitido vivir en un espacio de su terreno y mas bien esta resuelto a relatar la verdad sobre la forma como ha venido ocupando el bien inmueble. El hecho ocurrió cuando en el mes de Febrero del año 1,992, el suscrito se encontraba buscando un terreno para vivir y se encuentra con el demandante Oswaldo Cano Linares quien era dirigente del Asentamiento Humano Los Norteños y ante su requerimiento de vivienda, le ofrece un lote de terreno en el mismo Asentamiento Humano, para cuyo efecto debería pagarle la suma de \$ 300 solares americanos, firmando un recibo por la entrega el 28 de Febrero de 1,992.

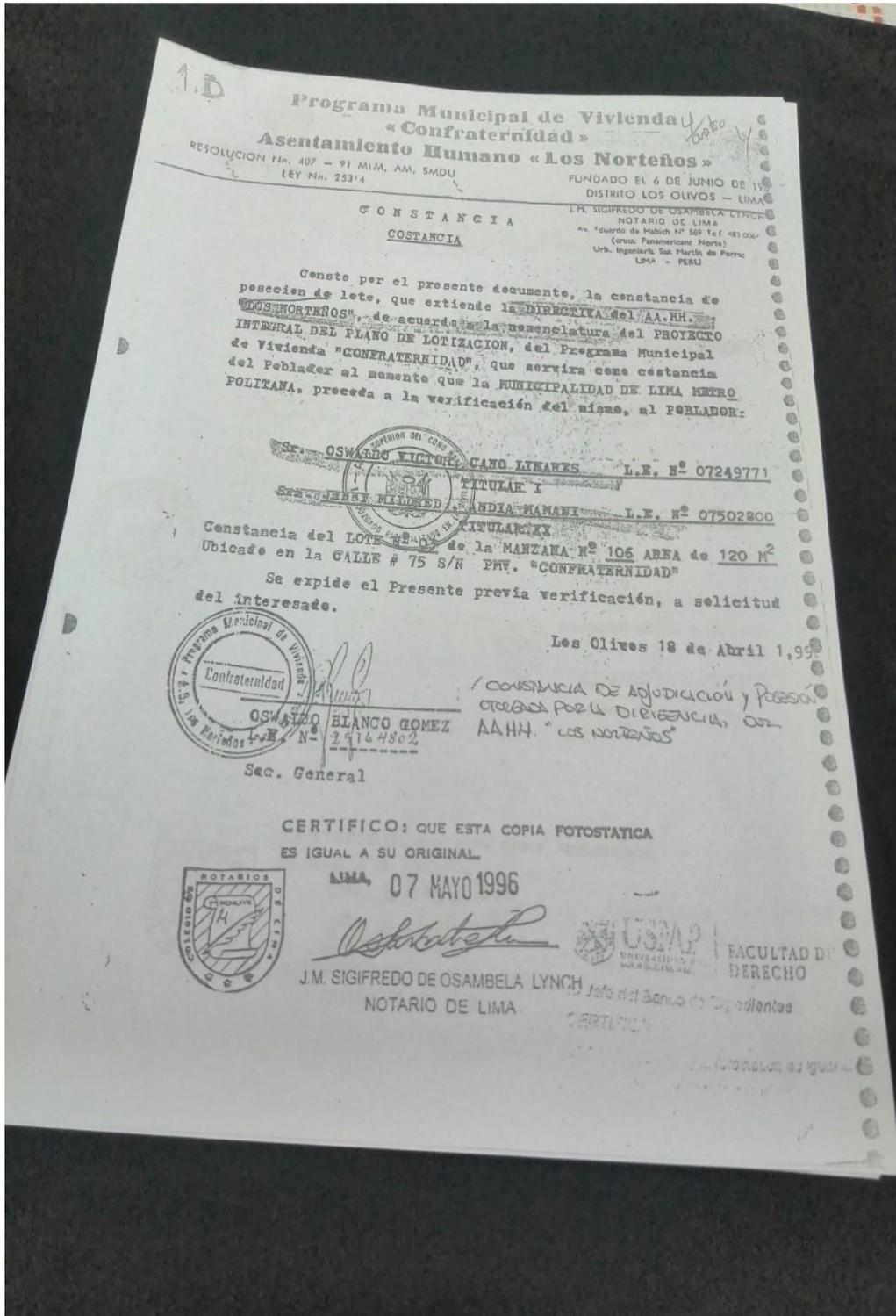
4.2.2 “Fundamentacion Juridica de la Contestación.”

- ✓ “Artículo 442 del Código Procesal Civil – Contestación de demanda.”
- ✓ “Artículo 554 del Código Procesal Civil.”

4.2.3 “Medios Probatorios.”

- El mérito de la carta dirigida a la Directora de Desarrollo urbano de la Municipalidad de Lima.
- El mérito de la constatación policial, que constata que el inmueble se encuentra habitado por Marina Cacha.
- El mérito de la carta de Felipa Camacho.
- El mérito de la copia del recibo por el pago de \$ 3,000 dólares firmado por el demandante.
- El mérito del documento que el demandante le otorga en garantía su terreno.
- El mérito de la denuncia por agresión de Gladys Graz.

CONSTANCIA DE ADJUDICACIÓN Y POSECIÓN



CONSTANCIA DE POSECIÓN



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS OLIVOS

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
CONSTANCIA DE POSESION DE LOTE N° 106-05/000700050

En mérito al Exp. No. 1337-95 organizado por OSWALDO VICTOR CARRO LINARES se otorga al Informativo Técnico No. 722-95 /MDLU/MDU/DSU-LC, efectuado la inspección ocular el día 12 de diciembre de 1995.

CONSTANCIA:

QUE EL Sr. OSWALDO VICTOR CARRO LINARES se encuentra ocupando el lote ubicado MZ. 106 LT. N° 05 del Asentamiento Humano Los Olivos del Programa municipal Confraternidad del Distrito de Los Olivos.

NOTA:

Se extiende el presente certificado de inspección para que el interesado gestione en el FONAVI el financiamiento de la construcción o ampliación de su vivienda.



Los Olivos 14 de diciembre de 1995

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS OLIVOS



Dic. HECTOR MARIAGA CRUZ
CIP. No. 2865
Director de Desarrollo Urbano

PAGOS EFECTUADOS:
-Por inspección ocular S/ 20.00
Medio No. 20677
N° 12/000700050

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTATICA

ES IGUAL A SU ORIGINAL
LIMA, 07 MAYO 1996

Osambela Lynch

J.M. SIGIFREDO DE OSAMBELA LYNCH
NOTARIO DE LIMA



CONSTANCIA DE POSESION
OTORGADA POR U. MUNI. DE
LOS OLIVOS.

5

ARBITRIOS MUNICIPALES

ARBITRIOS MUNICIPALES D.L. 775
 DATOS DEL CONTRIBUYENTE:
 CAMO LINARES, OSWALDO VICTOR
 CA. CALLE 75
 M2 S/N Mz:106 Lt:3
 AA.HH.LOS NORTEÑOS

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS OLIVOS

NO. DE RECEPCION	07249771	PERIODO	Ene/Feb-94
CATEGORIA	3909490400000	VALOR CONTINENTE	33697

AGCOTACION

Limpieza Publica	3.80
Parques y Jardines	0.00
Relevo Sanitario	0.20
Der. Emision y Dist	0.30

TOTAL A PAGAR -> 4.30

ULT. DIA DE PAGO: 08/01/94

ESTE RECIBO NO ES CANCELABLE NI MENSAJERO, SOLO EN LUGARES AUTORIZADOS.

DUPLICADO

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS OLIVOS
 DIRECCION DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA
 ARBITRIOS MUNICIPALES D.L. 775
 DATOS DEL CONTRIBUYENTE:
 CAMO LINARES, OSWALDO VICTOR
 CA. CALLE 75
 M2 S/N Mz:106 Lt:3
 AA.HH.LOS NORTEÑOS

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS OLIVOS

NO. DE RECEPCION	07249771	PERIODO	Set/Oct-94
CATEGORIA	3909490400000	VALOR CONTINENTE	33697

AGCOTACION

Limpieza Publica	2.10
Parques y Jardines	0.00
Relevo Sanitario	0.20
Der. Emision y Dist	0.70

TOTAL A PAGAR -> 3.00

ULT. DIA DE PAGO: 08/01/94

ESTE RECIBO NO ES CANCELABLE NI MENSAJERO, SOLO EN LUGARES AUTORIZADOS.

DUPLICADO

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS OLIVOS
 DIRECCION DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA
 ARBITRIOS MUNICIPALES D.L. 775
 DATOS DEL CONTRIBUYENTE:
 CAMO LINARES, OSWALDO VICTOR
 CA. CALLE 75
 M2 S/N Mz:106 Lt:3
 AA.HH.LOS NORTEÑOS

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS OLIVOS

NO. DE RECEPCION	07249771	PERIODO	Nov/Dic-94
CATEGORIA	3909490400000	VALOR CONTINENTE	33697

AGCOTACION

Limpieza Publica	2.10
Parques y Jardines	0.00
Relevo Sanitario	0.20
Der. Emision y Dist	0.70

TOTAL A PAGAR ->

ULT. DIA DE PAGO: 08/01/94

ESTE RECIBO NO ES CANCELABLE NI MENSAJERO, SOLO EN LUGARES AUTORIZADOS.

DUPLICADO

COPIA DEL RECIBO DE PAGO DE LOS \$ 300 FIRMADO POR EL DEMANDANTE

PRUEBA ANTERIOR

FIDEL DUALMA TORRES
ABOGADO
NOTARIO PUBLICO DE LIMA

RECIBI DEL SEÑOR GRAZ CACHA JOSE
LA SUMA DE \$ 300. DOLARES, EN CALIDAD DE PRESTAMO.
300 \$
Señe en letras: 28 DE FEBRERO DE 1992

NOTA EN LETRAS: 300 DOLARES
300 DOLARES AMERICANOS PARA MAYOR CONSTANCIA.
FIRMAMOS AMBOS.

FIDEL DUALMA TORRES-ZEVALLON
NOTARIO PUBLICO DE LIMA

OSWALDO CANO LINARES
"RECIPIENTE"
LE. 07249771

GRAZ CACHA MANUEL
"PRESTADOR"
CIP. 0210463.

COPIA SUPERIOR DEL CONGO 2002

17

NOTIFICACION A LA SRA. GLADYZ GRAZ CHACHA

SEÑOR: MANUEL GRAZ CHACHA.
DOMICILIO: Calle 75 M.S. LOS NORTEÑOS. LOS OLIVOS.

El día 15 de Julio de 1996 a horas 7.40 p.m
me constituí en el domicilio del ... notario requiriendo su
presencia y respondió una persona que dijo llamarse

Gladys Graz Chacha
que se identificó con el documento L.E. No.
a quien procedí a entregarle original de la presente notificación, y
anterado de la misma firmó esta copia.

Nombre del Notificador Firma del Receptor

Nota la Persona arriba indicada que ha
estraviado su L.E. No.
demandado.
de 199...

Vivenda de Chachada de la Cruz
Puerto ...
No Sumins ...
SECRETARIO
J. J. ...

se adjunta copia de la demanda
y sus anexos (12).
Norte del ... de Junio de 1996.
glas:secretaria. - lo que notifico a Ud. conforme a ley. - cono
Fdo. Dra. Lopez: Juez. - G. An.

RECIBO FIRMADO POR EL SR. CANO LINARES OSWALDO

FRUCCO BULL

SEñOR OSWALDO CANO LINARES SE COMPROMETE A PAGAR \$98.00 DOLARES MENSUALES DURANTE UN PERIODO DE 12 MESES, MAS EL 10% DE INTERES ANUAL, DE LA FECHA DE LA FIRMA. PRESENTAR

SEñOR OSWALDO CANO LINARES SE COMPROMETE A PAGAR \$98.00 DOLARES MENSUALES DURANTE UN PERIODO DE 12 MESES, MAS EL 10% DE INTERES ANUAL, DE LA FECHA DE LA FIRMA. PRESENTAR

NOTARIO PUBLICO DE LA CIUDAD DE LOS ANGELES

EN LA CUAL DEJA COMO GARANTIA SU TERRENO LA MITAD (60 m²) EN CASO DE NO PODER PAGAR EN EL TIEMPO ESTABLECIDO SE PROCEDERA A SUBASTAR DICHAS POSICIONES.

1 F 68
Presentado

Lima 10 de Noviembre 1992

O. CANO LINARES
M2. F. LOTE 04.
LOS VORTONS
REUBIDOR

TESTIGO

SR. RAFAEL GRAZ CAJATI
PRESTAMISTA
CIP. 02810463

SEñORA JUANITA CACHA ALVARADO
C. TE - 08 510281

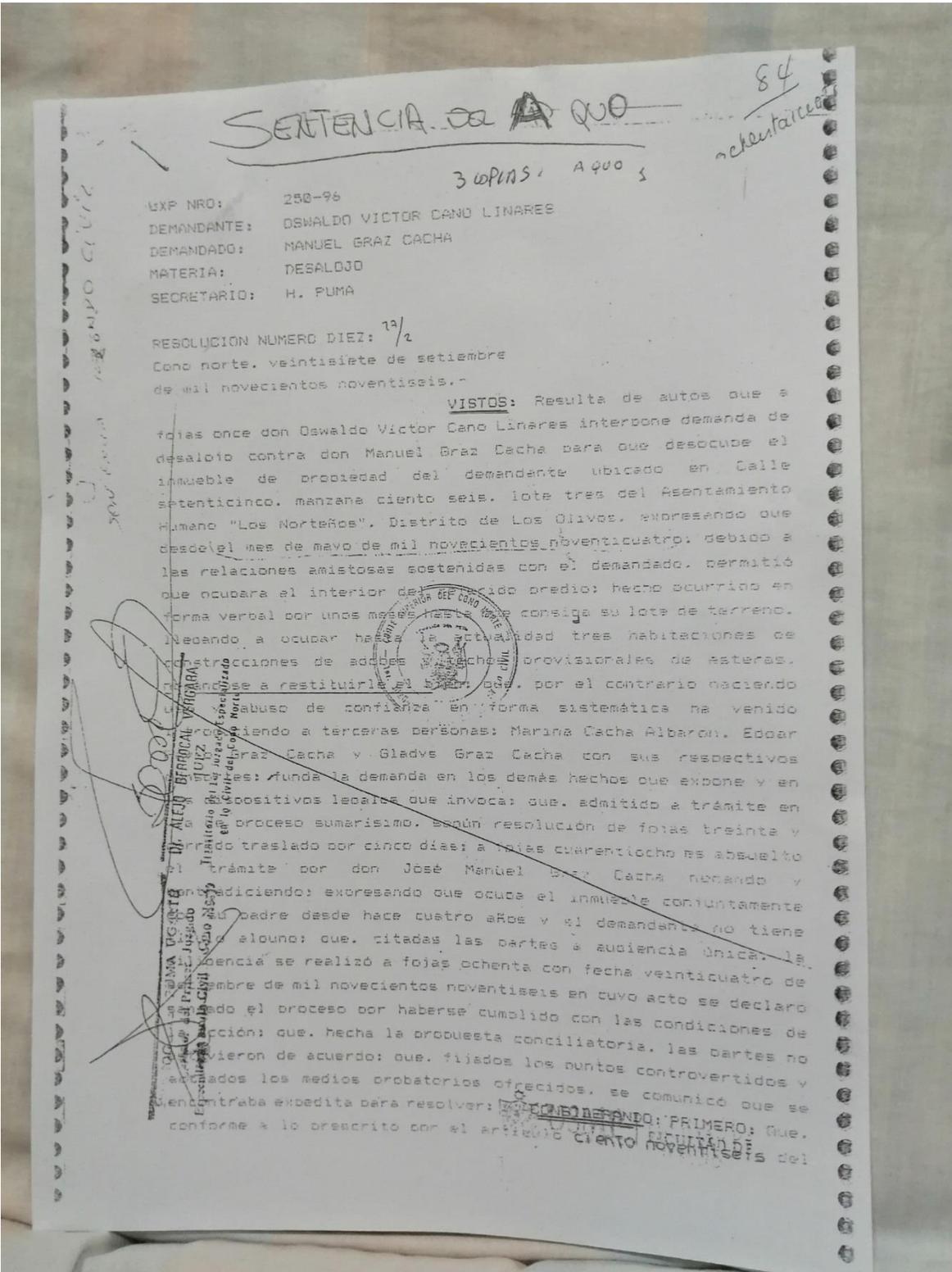
COLEGIO SUPERIOR DEL CANO DE LOS ANGELES

USMP | FACULTAD DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE SAN MARTIN DE PORRES

El Jefe del Centro de Expedientes

CERTIFICADO

FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO - A QUO



oche...

... Código Procesal Civil salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando hechos nuevos:

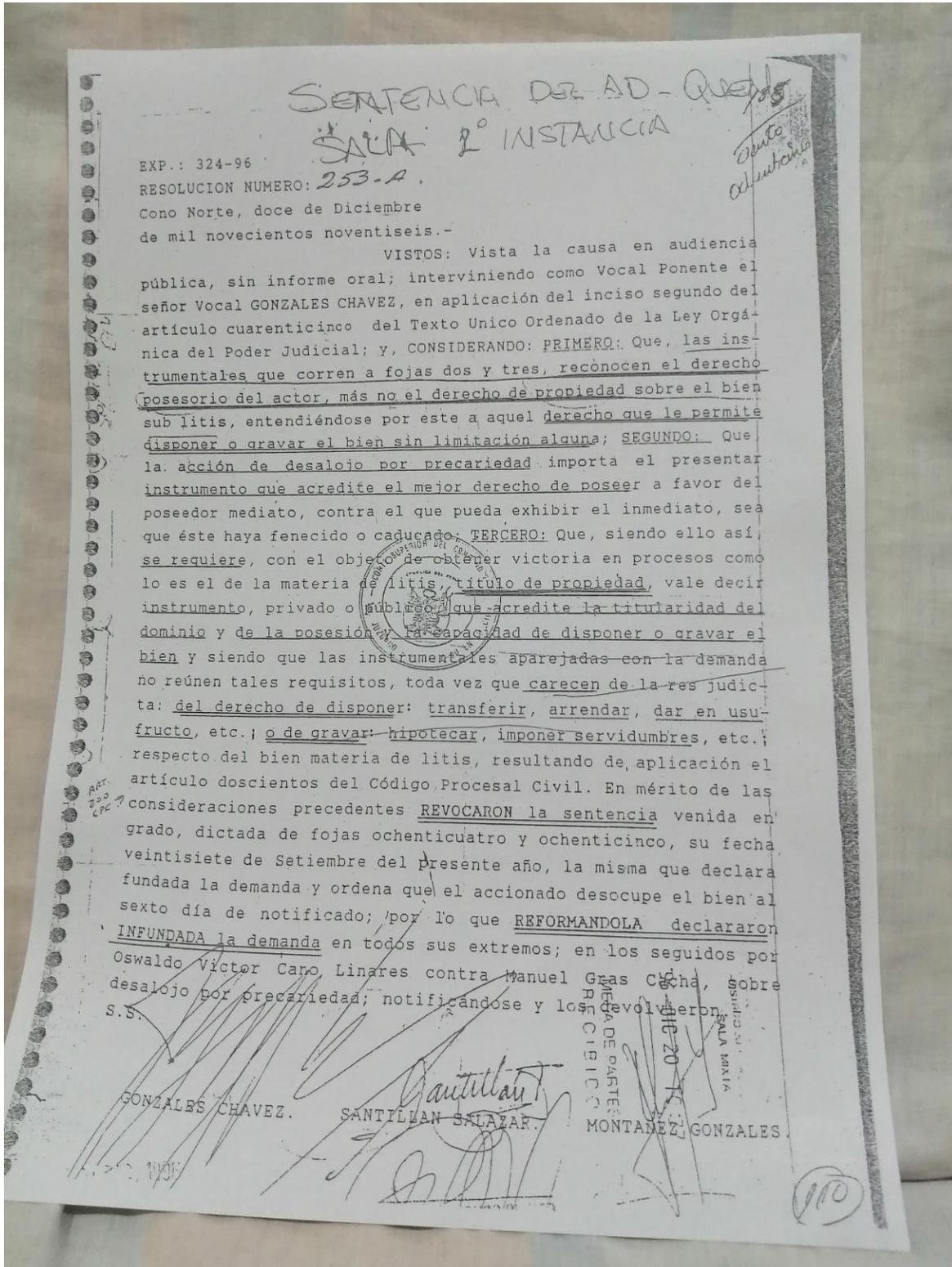
SEGUNDO: Que, en la audiencia realizada a fojas ochenta, continuada a fojas ochentuno y siguientes se ha establecido como puntos controvertidos determinar la titularidad del bien materia del proceso y si el demandado don Manuel Graz Cacha ocupa el inmueble con un título o en su defecto pagando renta. **TERCERO:** Que, la propiedad alegada por el demandante respecto al bien cuya desocupación solicita, se encuentra acreditada con el merito que presta la constancia de posesión, de fojas tres de fecha catorce de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, otorgada por la Municipalidad Distrital de Los Olivos y constancias de posesión de fojas cuatro y cinco otorgadas con fecha dieciocho de abril de mil novecientos noventa y cinco, y doce de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, con el Programa Municipal de Vivienda Contraternidad, Asentamiento Humano "Los Norteños", hecho que se corrobora con el recibo de Gastos Administrativos de fojas cincuentitres otorgada por la Municipalidad de Lima Metropolitana referido al saneamiento físico legal del terreno; y recibo de suministro de corriente eléctrica de fojas cincuenticuatro otorgada por Edelnor por consumo del mes de julio de mil novecientos noventa y seis, por doscientos doce nuevos soles con siete céntimos de nuevo sol a nombre del demandante don Oswaldo Victor Cano Linares; **CUARTO:** Que, por su parte el demandado no acredita mejor derecho de posesión y los documentos aportados a fojas treinticuatro a cuarentiseis carecen de validez para enervar el valor probatorio de la prueba aportada por el actor, en consecuencia, la situación de José Manuel Graz Cacha es la de ocupante precario por carecer de título o por no pagar renta alguna por estas consideraciones y de conformidad con los artículos novecientos once del Código Civil, quinientos cuarentiseis inciso cuarto y quinientos ochentiseis del Código Procesal Civil y ciento cuarentitres de la Constitución Política del Estado; **FALLO: Declarando FUNDADA la demanda de fojas once a catorce, regularizado a fojas veintisiete y, en consecuencia, ORDENO que el demandado don José Manuel Graz Cacha restituya el inmueble materia del presente juicio al demandante don Oswaldo Victor Cano Linares en el plazo de sesenta días con costos y costas.**

[Signature]
Dr. ALFARO BERROCAL VERGARA
JUEZ
 Transitorio del 1er Juzgado Especializado
 en lo Civil del Cono Norte

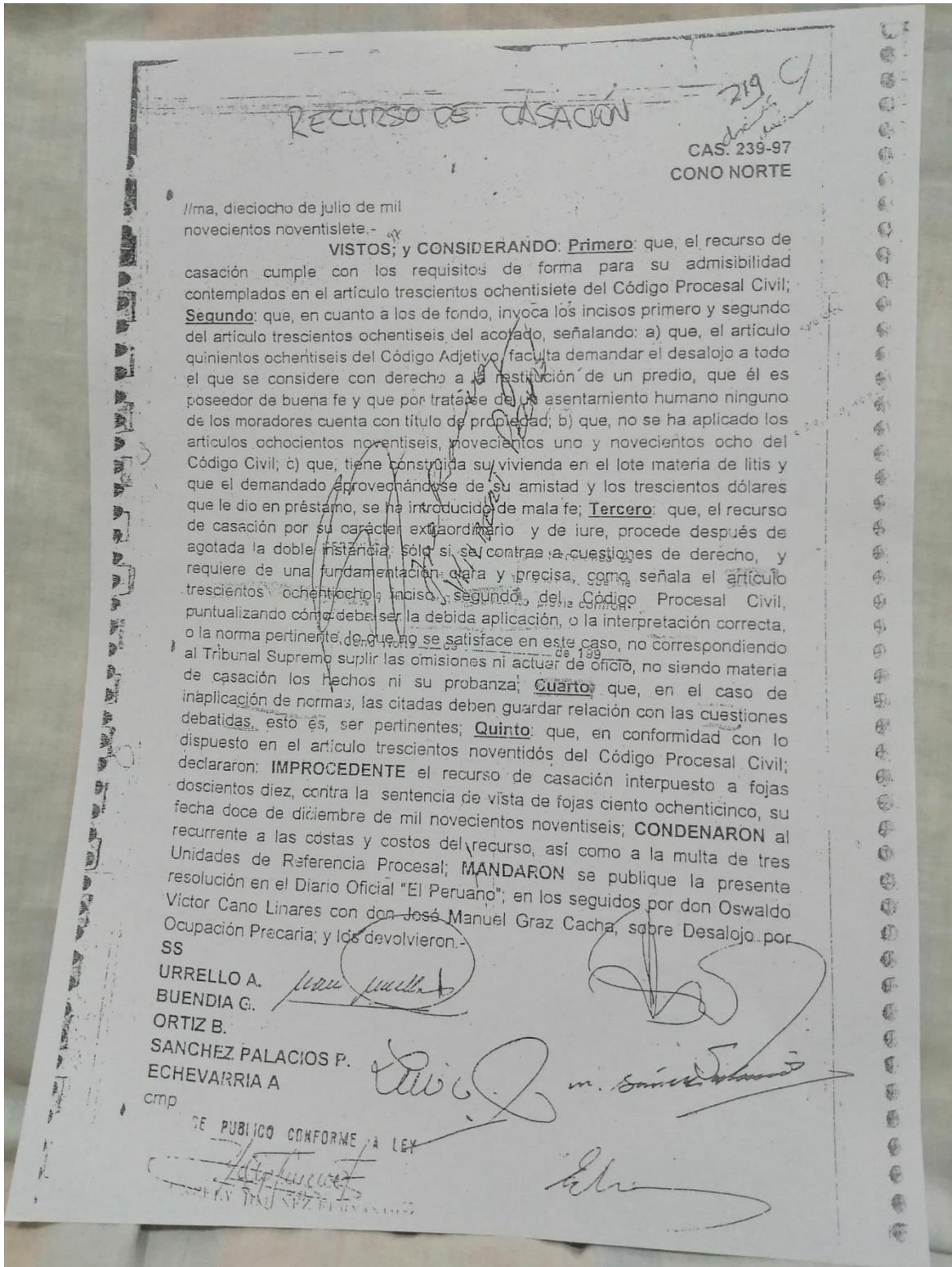
[Signature]
HERMOGENIA POMA FIGARTE
 Secretaria del Juzgado
 Especializado en lo Civil
 Cono Norte

(52)

FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA SALA 2DA
INSTANCIA AD QUEN



FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE CASACION DE LA CORTE SUPREMA N° 239-1997 (Lima.)



FOTOCOPIA DEL RECURSO DE CASACION

RECURSO DE CASACION

219 C
CAS. 239-97
CONO NORTE

11ma, dieciocho de julio de mil novecientos noventa y siete.

VISTOS; y CONSIDERANDO: Primero: que, el recurso de casación cumple con los requisitos de forma para su admisibilidad contemplados en el artículo trescientos ochentisiete del Código Procesal Civil; Segundo: que, en cuanto a los de fondo, invoca los incisos primero y segundo del artículo trescientos ochentiseis, del acorado, señalando: a) que, el artículo quinientos ochentiseis del Código Adjetivo, faculta demandar el desalojo a todo el que se considere con derecho a la restitución de un predio, que él es poseedor de buena fe y que por tratarse de un asentamiento humano ninguno de los moradores cuenta con título de propiedad; b) que, no se ha aplicado los artículos ochocientos noventa y seis, novecientos uno y novecientos ocho del Código Civil; c) que, tiene construida su vivienda en el lote materia de litis y que el demandado aprovechándose de su amistad y los trescientos dólares que le dio en préstamo, se ha introducido de mala fe; Tercero: que, el recurso de casación por su carácter extraordinario y de iure, procede después de agotada la doble instancia; sólo si se contrae a cuestiones de derecho, y requiere de una fundamentación clara y precisa, como señala el artículo trescientos ochentiocho, inciso segundo, del Código Procesal Civil, puntualizando cómo debe ser la debida aplicación, o la interpretación correcta, o la norma pertinente, de que no se satisface en este caso, no correspondiendo al Tribunal Supremo suplir las omisiones ni actuar de oficio, no siendo materia de casación los hechos ni su probanza; Cuarto: que, en el caso de inaplicación de normas, las citadas deben guardar relación con las cuestiones debatidas, esto es, ser pertinentes; Quinto: que, en conformidad con lo dispuesto en el artículo trescientos noventa y dos del Código Procesal Civil; declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos diez, contra la sentencia de vista de fojas ciento ochenticinco, su fecha doce de diciembre de mil novecientos noventa y seis; **CONDENARON** al recurrente a las costas y costos del recurso, así como a la multa de tres Unidades de Referencia Procesal; **MANDARON** se publique la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; en los seguidos por don Oswaldo Víctor Cano Linares con don José Manuel Graz Cacha, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron.

- SS
- URRELLO A.
- BUENDIA G.
- ORTIZ B.
- SANCHEZ PALACIOS P.
- ECHEVARRIA A

cmp
DE PUBLICO CONFORME A LEX

[Handwritten signatures and stamps]

5. “Resolucion que admite la contestación y fijación de fecha.”

El Juzgado Civil emite la resolución N° 07 de fecha 07 de Agosto del 1,996, en la que el Juzgado resuelve: tener por contestada la demanda, ya que cumple los requisitos formales y de fondo, teniéndose por ofrecidos los medios probatorios y cita a las partes a la audiencia única para el veinticuatro de setiembre del mismo año.

6. “SINTESIS DE LA AUDIENCIA UNICA”

Se cito a las partes a la audiencia única, la cual se programó para el 24 de Setiembre de 1,996, en la que asistieron las partes debidamente asesorados por sus abogados defensores.

“Saneamiento procesal.”

“Evidenciándose del proceso que las partes son las legitimadas para litigar como demandante y demandado y no existiendo ningún elemento que perturbe la relación jurídica procesal, se declara SANEADO EL PROCESO.”

“Conciliación.”

El Juzgado invito a las partes a llegar a una conciliación que ponga fin a la controversia, y para reforzar el criterio el Juzgado propone una formula conciliatoria que luego del debate correspondiente nos es aceptada por las partes, de tal forma que se continua con el trámite del proceso..

“Fijación de puntos controvertidos.” –

Determinar dos puntos:

- a) “La calidad de precario del demandado y”
- b) “La obligación de restituir el inmueble al demandante.”

“Admisión de medios probatorios”

a) “Admisión de medios probatorios de la parte demandante.” Se admitieron todos los medios probatorios del demandante.

b) “Admisión de medios probatorios de la parte demandada.” Se admitieron todos los medios probatorios de la parte demandada.

“Actuación de los medios probatorios de la parte demandante.” Se procede a actuar los medios probatorios, teniéndose presente su mérito instrumental al momento de sentenciar.

“Informe Oral. Los abogados defensores de las partes hacen uso de la palabra para sustentar sus alegatos de defensa, en la cual incluso se pidió la replica, la cual se desarrollo por un espacio de cinco minutos.

No habiendo más actos procesales, el Juez comunica a las partes que la causa se encuentra expedita para dictar sentencia.”

09. “RESUMEN DE LA SENTENCIA.”

El Juez al emitir sentencia en el presente proceso empieza valorando la titularidad de la propiedad, en ese sentido considera que la propiedad del inmueble materia de Litis se encuentra acreditada con el mérito de la constancia de posesión de fojas tres de fecha 14 de Diciembre de 1,995, el mismo que fue otorgado por la Municipalidad distrital de Los Olivos y la constancia de posesión de fecha 18 de Abril de 1,996 otorgado por el Programa Municipal de Vivienda Confraternidad Asentamiento Humano Los Norteños, los cuales además se corroboran con los recibos de gastos administrativos emitidos por la Municipalidad Metropolitana de Lima, así como con los recibos de Luz que emite Edelnor, en los que en todos estos documentos figura a la parte demandante como titular propietario del inmueble. Por su parte en el caso del demandado, aquel durante el desarrollo del proceso no ha acreditado el mejor derecho de posesión y además los documentos aportados como medios probatorios carecen de validez para formar convicción de que ostenta la posesión formal del inmueble.

“En consecuencia visto de este modo, el Juzgado llega a la conclusión de que el demandado tiene la condición de ocupante precario por carecer de título que sostenga su posesión, de tal forma que también debe desocupar el inmueble, por lo que declara FUNDADA la demanda y ordena que el demandado restituya el citado inmueble a favor del accionante.”

11. “RECURSO DE APELACION.”

“La parte demandada al ser notificada con los alcances de la sentencia y advertir del contenido que no guarda relación con las pruebas aportada en el proceso y no conforme con la sentencia interpuso Recurso de Apelacion, basándose en:”

Que, el Juzgado no ha realizado una debida valoración de los medios probatorios y ha emitido sentencia soslayando todos los medios probatorios del demandado en los que acredita la posesión del inmueble y ha tomado como validos medios probatorios del demandado que no acreditan la propiedad del mencionado predio.

12. “AUTO QUE CONCEDE EL RECURSO DE APELACION.”

“El Juzgado emite la Resolución que contiene el auto concesorio de Apelación en el que resuelve CONCEDER la apelación con efecto suspensivo interpuesto por la parte demandada y ordena se eleven los autos a la Sala Civil correspondiente de la Corte Suprema de la República.”

13. “SENTENCIA DE VISTA DE LA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE LIMA.”

La Segunda Sala Civil sustenta su resolución en el proceso de desalojo por ocupante precario implica que el accionante presente como medio probatorio algún documento que acredite el mejor derecho de poseer el bien, contra el documento que pudiera exhibir el demandado de que su derecho de poseer el bien ha caducado. En ese sentido el criterio de la sala Civil de la Corte Suprema es que el mejor medio probatorio que puede ofrecerse es el título de propiedad del inmueble, es decir cualquier documento público o privado que acredite la legitimidad del demandante sobre el bien.

“Ahora bien, de las instrumentales que el demandado a aparejado a su demanda, se puede advertir con meridiana claridad que estos documentos reconocen a su favor el derecho de posesión, más no así el derecho de propiedad, que es el derecho que permite disponer o gravar el bien sin ninguna limitación y como estas instrumentales no representan el derecho de disponer el bien, por lo tanto no tiene legitimidad para solicitar al órgano jurisdiccional se declare ocupante precario al demandado por lo que resuelve: REVOCAR la sentencia venida en grado que declara fundada la demanda y REFORMANDOLA declara infundada la demanda en todos sus extremos.”

15. “RECURSO DE CASACION.”

El demandante luego de notificado con la sentencia de la Sala Civil Superior, interpone Recurso de Casación y sustenta la misma en los siguientes extremos:

Que, para declarar fundada una demanda de ocupante precario no se necesita ni se discute la propiedad del bien, sino tan solo la posesión, y el derecho que tiene el accionante para que se le restituya el bien, al poseedor de buena fe que en este caso es el accionante; por otro lado no se ha aplicado en forma correcta los artículos 896, 901 y 908 del Código Civil y por ultimo el demandado tiene construido su vivienda en el lote materia de Litis y que el demandado se ha introducido en el de mala fe, además los medios probatorios ofrecidos no se ha valorado la posesión ni la obligación del demandado de entregar el bien.

16. “SENTENCIA DE CASACIÓN DE LA CORTE SUPREMA.”

“La Sala Civil de la Corte Suprema de la República , emite la sentencia de vista suprema de fecha 18 de Julio de 1,997 en el que califica el Recurso de Casación para verificar si por sus fundamentos amerita sea casado y revisada por la Sala. La Sala considera al recurso de Casación como un medio impugnatorio extraordinario en el que solo se discute cuestiones de puro derecho en el que el punto de revisión debe ser la indebida aplicación o interpretación incorrecta de la norma sustantiva, de tal forma que no corresponde a esta instancia suprema suplir las omisiones, ni actuar pruebas de oficio, ni siendo tampoco materia de casación los hechos ni la probanza y estando a que el presente recurso no se ha sustentado en ninguna de los presupuestos descritos resolvieron declarar: IMPROCEDENTE El recurso de Casación, condenado al recurrente al pago de costas y costos. y NO CASARON la sentencia.”

“JURISPRUDENCIA EN MATERIA DE OCUPANTE PRECARIO”

1.- “Demandada es considerada poseedora precaria pues no ha podido acreditar su estado de convivencia con el anterior propiedad del inmueble.”

“a) que el bien materia de Litis ha sido vendido al demandante por su anterior propietario M.G.O.; b) que si ben don M.G.O. ha tenido una relación de convivencia con la ahora demandada...M.G.O. adquirio el bien materia de Litis, siendo su estado civil soltero, habiendo vendido dicha propiedad manteniendo su condición de soltero, de lo que se infiere que no ha tenido ningún impedimento para efectuar dicha compra venta, debiendo tenerse en cuenta además que el proceso de declaración de unión de hecho, aún no tiene resolución firme, por lo que habiendo vendido el bien materia de Litis al accionante, resulta evidente que la demandada ha perdido legitimidad para seguir ocupando el citado inmueble. Que, a mayor abundamiento, con la carta notarial, el demandante requiere a la demandada para que desocupe el inmueble, por lo que en todo caso ha fenecido el título que ostentaba la accionada para ocupar el inmueble materia de Litis, por lo que su conducta se inscribe dentro de los alcances del artículo 911 del Código Civil.”

“Exp. N° 2680-2007. Resolución Número doce; del 20 de marzo del 2,008; Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte. Compendio Lima Norte página 83”

2.- “Discusión del título posesorio del demandado en el proceso de desalojo por ocupación precaria.”

“¿Resulta posible discutir en el proceso de desalojo por ocupación precaria la validez del título que alega tener el demandado? El pleno acordó por MAYORIA: “En el proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario el Juez solo puede analizar la validez o no del título que alega tener el demandado mediando dos límites: a) el primero de naturaleza procesal que consiste en la restricción probatoria del proceso sumarísimo, por el que se tramita el desalojo por ocupación precaria; y b) el segundo, de naturaleza sustancial, cuando estemos frente a supuestos de nulidad manifiesta como la prevista en el artículo 220 del Código Civil”

“Pleno Jurisdiccional distrital Civil, realizado en Lima el día 07 de Setiembre del año 2,012. Tema N° 03.”

3.- **“la Relación de parentesco y el título justificativo de la posesión precaria.”**

“¿tiene o no la calidad de poseedor precario quien ocupa un inmueble y mantiene vínculo de familiaridad con el propietario del bien? El pleno acordó por MAYORIA: “El grado de parentesco que mantiene el ocupante de un inmueble con el propietario del mismo no constituye título que justifique la posesión y por ende el ocupante tiene la calidad de poseedor precario, salvo, en aquellos casos en los que en razón del parentesco el titular del bien tenga la obligación de brindar alimentos a los poseedores del bien o bajo los que tiene bajo su cuidado al alimentista, o en aquellos casos en que existen o haya existido unión de hecho conforme a ley”

“Pleno Jurisdiccional distrital Civil, realizado en Lima el día 07 de Setiembre del año 2,012. Tema N° 01.”

4.- **“Concepto de Título.”**

“**Cuarto:** El artículo 911 del Código Civil establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido. La norma acotada exige que se prueben dos condiciones copulativas: que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. E título a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga 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 del anterior propietario del bien o del actual, inclusive.”

“Casación N° 2758-2004. Del 24 de Noviembre del 2004. Sala Civil Transitoria;
Lima - Perú”

5.- **“No es precaria la conviviente del hijo a quien se le otorgo derecho de uso en la casa de la suegra.”**

“**Décimo Segundo:** Si bien en autos se ha acreditado que la demandante (suegra) cuenta con un título de propiedad inscrito en los Registros Públicos sobre el inmueble materia de Litis, de lo expuesto se puede advertir que el derecho de uso y habitación que otorgó la demandante a su hijo se extiende a la familia de este, es decir, a su conviviente (la demandada) y a sus menores hijos: Por lo tanto, se entiende que la demandante no solo autorizó sino también consintió que su hijo y su familia habiten parte del inmueble, hecho que se puede corroborar con las partidas de nacimiento y con el documento nacional de identidad perteneciente a la demandada, en los cuales se consigna la dirección del inmueble y con lo dicho por la demandada en su escrito de contestación a la demanda, que fue el hijo de la demandante quien lo llevo a vivir en el inmueble donde vienen haciendo vida convivencial, procreando a sus dos hijos menores de siete y cinco años

respectivamente; **Décimo tercero:** Si bien es cierto con la carta notarial, la demandante requiere formalmente solo a la demandada para que desocupe el inmueble de su propiedad, también lo es que dicho documento resulta insuficiente, ya que el inmueble materia de desalojo el cual no se encuentra independizado, ni se ha señalado que parte de él viene siendo ocupado de forma precaria, se encuentra en posesión no solo por la demandada sino también por el hijo de la actora y sus nietos; entonces no resulta viable pretender solo desalojar a uno de ellos, más aún y como bien señala la demanda, si mantiene una relación de convivencia viviendo en el mismo inmueble con el hijo de la demandante; además pretender ello originaría quebrar la unidad familiar que conforme a nuestra constitución vigente es protegida por el Estado.”

“Casación N° 1784-2012. Ica, Del 15 de Octubre del 2014. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República; publicado en El Diario El Peruano el 02 de Marzo del 2,015, página 60668.”

6.- **“No es poseedor precario quien acredite propiedad con documento privado .”**

“En un proceso de desalojo por ocupación precaria, el demandado acredito ser propietario del bien a través de una copia fedateada de la Escritura Pública de Cesión de derechos y acciones. Esto permitió acreditar la buena fe del demandado al poseer dicho inmueble e impedir el desalojo...cualquier acto jurídico es valido para autorizar el ejercicio de la posesión del bien..”

“Exp. N° 1811-2013. Sala Especializada Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca. Dialogo 207. 215; página 113”

7.- **“El parentesco por afinidad no confiere título para poseer el inmueble.”**

“**Undécimo:** Al respecto la demandante ha acreditado su derecho de propiedad sobre el inmueble...; asimismo la parte demandada no ha acreditado detentar derecho de posesión alguno sobre el inmueble sub Litis, toda vez que el parentesco por afinidad no le confiere título para poseer el inmueble, tampoco la relación matrimonial que existió con el causante, pues este vendió el bien a la parte actora, sin que la citada venta haya sido objeto de nulidad declarada judicialmente mediante sentencia firme.”

“Exp. N° 17638-2012. Del 20 de octubre del 2012. Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima. Gaceta Civil 2 - 2013; página 91”

8.- **“El poseedor es precario si de quien adquirió el bien no estaba legitimado para transferirlo, pudiendo demandar usucapión en otro proceso.”**

“**Octavo:** en el presente caso, considera el demandado que no tiene la calidad de precario por cuanto el predio le fue entregado por la Asociación, Pro vivienda...; sin embargo, de forma alguna se ha acreditado que la mencionada asociación haya tenido la facultad correspondiente para tal acto, pues, como se advierte de la partida registral...es la Municipalidad la transferente del bien a la demandante, en cuanto a la adquisición del derecho por usucapión alegado por el demandado, al estar ocupando el bien como propietario desde el 2,002 no corresponde, como así lo ha establecido la Corte Suprema en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, determinarlo en este proceso de desalojo por ocupación precaria, siendo que en todo caso queda expedito el derecho del demandado para que lo haga valer en la vía que corresponda.”

“Exp. N° 0062-2013. Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa. Dialogo 210- 2016; página 111”

9.- “si ha concluido el plazo del arrendamiento y el arrendatario ha permanecido en el bien, ha continuado la locación conducción bajo sus mismas estipulaciones, por lo que el arrendatario no puede tener la condición de ocupante precario.”

“**Quinto:** El hecho de que el inmueble sea del Estado y el arrendamiento dure mas de seis años y que el artículo 1688 del Código Civil en su parte final determina que todo plazo o prorrogas que exceda de dicho término se entiende reducido a dicho plazo, significa que el plazo del arrendamiento ha concluido, pero no convierte al conductor en ocupante precario. **Sexto:** El artículo 1700 del Código Civil dispone que vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución en cualquier momento. **Setimo:** En consecuencia habiendo concluido el plazo del arrendamiento y habiendo permanecido el arrendatario en el bien, ha continuado la locación conducción, bajo sus mismas estipulaciones, por lo que el arrendatario no puede tener la condición de ocupante precario”

“Casación N° 1022-1015. Ayacucho, del 25 de Octubre del 2015; Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema”

10.- “quien ratifico su derecho a través de unproceso de mejor derecho de propiedad puede accionar desalojo por precario a quen fue entregado el bien como Anticipo de Legitima.”

“**Quinto:** Analizada la denuncia casatoria por la causal de infracción normativa material, la misma no resulta atendible, toda vez, que respecto a que el impugnante no es ocupante precario, porque cuenta con una minuta de Anticipo de Legitima, que le otorga el padre del demandado, dicha alegación ha sido

ampliamente analizada por las instancias de grado inferior, concluyendo que el demandante ha acreditado ser el nuevo propietario registral del predio respecto del cual incide la pretensión demandada y por el contrario el impugnante no ha demostrado que la posesión que ostenta se ampare en título posesorio, desde que, el que afirma le ha sido otorgado por el anterior propietario del bien, no puede ser opuesto al accionante en razón de que, el ahora demandante ha obtenido sentencia favorable en el proceso de mejor derecho de propiedad que le siguiera a los padres del demandado, lo que no puede ser enervado a través de la causal denunciada; consecuentemente el recurso de casación deviene en inestimable, al no haber cumplido el impugnante con demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada.”

“Casación N° 1022-2015. La Libertad, del 26 de Noviembre del 2015; Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema”

11.- **“No cualquier elemento de prueba ofrecido por el demandado, en este caso un contrato privado en el cual se consigna a sus suegros como vendedores y a él como comprador puede ser considerado como prueba, menos conceder la categoría jurídica de título.”**

“Respecto a la pretensión de los demandantes - el desalojo del demandado por ser un ocupante precario, el órgano jurisdiccional de segundo grado, no ha justificado de forma suficiente porque las pruebas ofrecidas por el demandante no resultan válidas para demostrar el hecho objeto de proceso, en tanto no cualquier elemento de prueba ofrecido por el demandado puede ser considerado como prueba y servir para contradecir las ofrecidas con la demanda, menos conceder la categoría jurídica de título a un documento, en este caso un contrato privado en el cual se consigna a los suegros del demandado como vendedores y al demandado como

comprador, que no representaría garantías mínimas de veracidad de su contenido.”

“Casación N° 3646-2,012. Lima, del 07 de Mayo del 2012; Sala Civil Permanente de la Corte Suprema”

12.- **Poseción Precaria.**”

“la precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o de arrendamiento, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien.”

“Casación N° 1147-2015- La Libertad, Diario Oficial El Peruano del 01 de Octubre del 2,015, página 8883”

13.- **Ocupante Precario.**”

“Para el amparo de la pretensión de desalojo por ocupante precario debe acreditarse única y exclusivamente: a) el derecho de propiedad de la actora; y b) la posesión sin título alguno o fenecido este de lado de la parte demandada; así mismo para la desestimación de la referida demanda la parte emplazada debe alegar y acreditar la no configuración de alguno o de ninguno de los referidos presupuestos.”

“Casación N° 3330-2012- La Merced, Diario Oficial El Peruano del 01 de Julio del 2,012, página 8945”

14.- **Ocupacion Precaria.**”

“La ocupación precaria de un bien inmueble, se configura con la posesión del mismo sin detentar título alguno que justifique dicha posesión o el que se tenía ha fenecido; así mismo quien pretenda la restitución o entrega, en su caso, de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar el derecho de propiedad o que lo ejerza en representación del titular o en todo caso la existencia de título válido y suficiente que otorgue derecho a la restitución del bien.”

“Casación N° 3656-2012- Piura, Diario Oficial El Peruano del 31 de Julio del 2012, página 9033”

15.- “Clausula Resolutoria.”

“Para la aplicación de la cláusula resolutoria se tiene que verificar por un lado que se ha producido el incumplimiento y tal situación es la que genera la resolución, pero esta será ineficaz hasta que la parte fiel le comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria, en ese sentido, si bien la declaración de la parte fiel no es, pues, constitutiva de la resolución, sino un requisito para su eficacia. Por lo tanto la resolución automática de un contrato no tendrá efectos sino solo hasta que la parte fiel cumpla con cursar la comunicación.”

“Casación N° 3583-2016 - Lima, Diario Oficial El Peruano del 31 de Julio del 2016, página 7452”

16.- “El Acto Jurídico.”

“el acto jurídico está determinado por la manifestación de voluntad destinada a producir un efecto jurídico; que excepcionalmente dicho acto jurídico puede adolecer de defecto que lo hace ineficaz; la doctrina recogida por nuestro ordenamiento civil las ha clasificado en: estructurales o aquellas afectadas por

causa originaria o intrínseca al momento de la celebración o formación del acto, cuyos elementos constitutivos están previstos en el artículo doscientos diecinueve del Código Civil; ineficacia sustentada en el principio de legalidad, por lo que opera la nulidad ipso iure o absoluta, no pudiendo confirmarse por acto posterior; e ineficacia funcional por sobrevenir un defecto ajeno a la estructura y se presenta luego de celebrado el acto jurídico, que da lugar a la anulabilidad del acto, salvo que la parte afectada con el puede perfeccionarlo mediante la confirmación del acto.”

“Casación N° 2792-2015 - Lambayeque, publicado en el Diario Oficial El peruano el 02 de Julio del año 2,015, pagina 7337.”

17.- **“Resolucion de pleno derecho.”**

“Resulta inscribible la resolución de un contrato en aplicación del artículo 1429 del Código Civil, siempre que cumpla los presupuestos establecidos en la norma, es decir, tratarse de una obligación establecida en forma clara y precisa no ejecutada dentro del plazo estipulado en el contrato, la intimación efectuada por la parte fiel, a la infiel para que cumpla con la prestación y el incumplimiento de la parte infiel en el plazo establecido; correspondiendo al registrador verificar la existencia de la obligación, los requisitos que debe contener la intimación y el transcurso del plazo otorgado..”

“Resolución N° MO17-2012-ORLC/TR del 29 de Diciembre 2,013, Jurisprudencia Registral, Volumen XI, Tomo I, página 431.”

18.- **“Legitimacion de la posesión.”**

“La posesión cumple una función de legitimación, en virtud de la cual determinados comportamientos sobre las cosas permiten que una persona sea considerada como titular de un derecho sobre ella y pueda ejercitar en el tráfico

jurídico las facultades derivadas de aquel, así como que los terceros puedan confiar en dicha apariencia. De igual guisa, otro de los efectos de la posesión es la posibilidad de su conversión en dominio o en el derecho real de que es manifiestamente exterior mediante la usucapión.”

“Casación N° 2229-2012 - Lambayeque, publicado en el Diario Oficial El peruano el 22 de Agosto del año 2,014, página 7637.”

19.- **“ejercicio de la posesión.”**

“Segundo. La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, estos son el uso, el disfrute y la disposición, por tanto quien ejerce de hecho, uno o cualquiera de estos tributos, en estricto posee; Tercero. Para la defensa de la posesión por intermedio de los interdictos no es necesario evaluar los títulos de los que nace el derecho a la posesión, consecuentemente desde el punto de vista de la prueba, en el interdicto no tiene significación la prueba escrita de la posesión ni el título posesorio; sino que se discuten únicamente la posesión fáctica y actual del actor y el hecho perturbatorio o de despojo; por lo cual asumiendo la postura doctrinal predominante respecto de la institución sub examine se concluye que la posesión que ha sido contractual o judicialmente reconocida pero no existe fácticamente no es posesión.”

“Casación N° 282-2014 - Ica, publicado en el Diario Oficial El peruano el 26 de Setiembre del año 2,016, página 1269.”

20.- **“Adquisición de la posesión.”**

“Se considera que la posesión se adquiere tanto a título originario como a título derivado. Es originaria la adquisición cuando se funda en el solo acto de voluntad unilateral del adquirente; en cambio es derivada cuando se produce por una doble intervención activa del adquirente y del precedente poseedor y el fenómeno adquisitivo tiene su causa y su origen en la disposición de ese poseedor

precedente. Nuestro ordenamiento jurídico, en el artículo 900 del Código Civil señala que la posesión se adquiere de manera derivativa (usa el término tradición) u originaria. Esta última se sustentara en el solo acto volitivo del adquirente en tanto que la primera requerirá la existencia de un poseedor que entregue la posesión y un segundo que la reciba.”

“Casación N° 2229-2012 - Lambayeque, publicado en el Diario Oficial El peruano el 22 de Agosto del año 2,015, página 7337.”

21.- “Diferencia entre posesión ilegítima y posesión precaria.”

“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 y en atención a lo expuesto en el considerando precedente, resulta evidente que el legislador ha hecho una diferenciación entre posesión ilegítima y posesión precaria, ya que en la primera exista un título pero que adolece de un defecto formal o de fondo y en la segunda no existe título alguno por lo tanto la posesión ilegítima no puede equipararse con la posesión precaria.”

“Casación N° 1437-2,013 - Lima, publicado en el Diario Oficial El peruano el 16 de Noviembre del año 2,015, página 4407.”

22.- “No cabe la figura de posesión precaria mientras prevalezca la presunción de propiedad.”

“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno, lo que no sucede en el presente caso, pues la demandada posee el inmueble como propietaria y en tanto esta incertidumbre no sea eliminada siguiendo el procedimiento idóneo que la ley prevé, no puede considerarse a la demandada como ocupante precaria del predio en litis.”

“Casación N° 1667-2013 - Lima, publicado en el Diario Oficial El peruano el 16 de Noviembre del año 2,015, página 4407.”

23.- “si existe título y el mismo se encuentra vigente, no existe posesión precaria ; más aún si el demandante ha solicitado el pago de la merced conductiva, reconociendo así que existe un contrato vigente de arrendamiento.”

“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno, o cuando el que se tenía ha fenecido; por lo tanto contrario sensu si tiene título y el mismo se encuentra vigente, la posesión se convierte en legítima y no precaria; al señalar el demandante que ha solicitado el pago de la merced conductiva, con ello está reconociendo que existe un contrato vigente de arrendamiento con los demandados y que lo que existe es el pago de lo adeudado por concepto de renta.”

“Exp. N° 1378-2014 - Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Lima Norte, en compendio Lima Norte página 79.”

24.- “si el cónyuge que arrendo el bien se retira del hogar, la cónyuge carece de título posesorio.”

“**Segundo:** Se alega que con el señor JAAR, persona que firmo el contrato de arrendamiento, tiene un vínculo matrimonial, por tanto tiene título para estar en posesión del inmueble sub litis; **Tercero:** Que, obra el escrito de demanda de desalojo de ocupación precaria, cuyo petitorio es que se restituya el bien, tiene como argumentos de hechos que dicho inmueble fue objeto de arrendamiento con el señor JAAR, el mismo que dejó a la demandada en posesión del inmueble sin mediar contrato alguno; **Setimo:** Que, estamos ante un proceso de desalojo por ocupación precaria; entonces lo que también se debe analizar es si el sujeto pasivo tiene tal condición; **Octavo;** La persona a la que se le demando, doña AMVC, no figura como parte del contrato de arrendamiento; que el argumento de que existe una relación conyugal con la persona que suscribió el contrato y por tanto ello le otorga título para ejercer la posesión del bien sub Litis, no es suficiente, aun que esta haya probado con la partida de matrimonio de que dicho vinculo existe.”

“Exp. N° 1317-2016 - Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Lima, en Dialogo 129 - 2016, página 128.”

“DOCTRINA”

1.- “Interes particular del poseedor”

“La posesión es el objeto, el contenido del derecho de propiedad, de tal modo que la propiedad, sin la posesión es nada, resultando justificable la acción reivindicatoria para el propietario no poseedor, se desprende un gran valor práctico; se presume que el ejercicio legítimo de la posesión corresponde a la existencia de un derecho patrimonial.”

“De Diego, Clemente, Instituciones de Derecho Civil, Tomo I, Editorial Madrid, Madrid - España, año 1959. Página 431.”

2.- “La Tradición”

“La Traditio no es un contrato, es simplemente un hecho adquisitivo. El hecho adquisitivo ha de consistir en colocar las cosas en aquella posición efectiva parecida y correspondiente a la que ocupan con respecto al propietario o titular del derecho real, por lo que puede inducirse el ánimo o la voluntad del adquirente de tratarlas y comportarse, con ellas como si fuese propietario o titular.”

“De Diego, Clemente, Instituciones de Derecho Civil, Tomo I, Editorial Madrid, Madrid - España, año 1959. Página 436.”

3.- “Posesion de mala fe”

“La posesión de mala fe existe cuando el poseedor es consciente de que su posesión es ilegítima, como también cuando el poseedor, no conociendo que su posesión es ilegítima, pero procediera con negligencia culpable, estaría

actuando de mala fe. En suma la posesión de mala fe es aquella en que falta la convicción fundada en la ignorancia de los vicios de la adquisición.”

“De Diego, Clemente, Instituciones de Derecho Civil, Tomo I, Editorial Madrid, Madrid - España, año 1959. Página 433.”

4.- **“Posesión precaria”**

“Los que realizan sobre la cosa, actos correspondientes a un derecho real distinto del de propiedad, tal como el usufructo, la servidumbre, el derecho de prenda. Se puede entender a la precariedad, ya sea como un vicio de la posesión, ya sea, como un simple obstáculo para la prescripción de la propiedad. El precario es una clase de posesión injusta o viciosa que se tiene sin título alguno, por concesión retirada del dueño.”

“De Diego, Clemente, Instituciones de Derecho Civil, Tomo I, Editorial Madrid, Madrid - España, año 1959. Página 433.”

5.- **“Relacion Posesoria”**

“esta presunción de legitimidad del ejercicio del poder o señorío de hecho sobre determinados bienes, se deduce, porque también se presume que dichos bienes forman parte del patrimonio de quien posee; y, por tanto, el poseedor goza de la presunción general de licitud de la relación posesoria. En una palabra, que la posesión se comporte de hecho como un derecho.”

“Barbero, Domenico. Sistema del Derecho privado, Tomo II, Editorial EJE, Buenos Aires - Argentina, año 1967. Página 380.”

6.- **“La Posesión: Teoría Objetiva.”**

“La posesión es un hecho jurídico, en la práctica, el ejercicio del contenido de un derecho se efectúa en vía de hecho y en el propio interés de una persona

que no es titular necesariamente y que al producirse el conflicto entre quien se afirma titular del derecho sin tener la posesión de él y quien de hecho se muestra poseedor, así fuese sin la titularidad del derecho, no puede menos de resolverse, por principio y temporalmente, en un “melior conditio possidentis (mejor condición del que posee).”

“Barbero, Domenico. Sistema del Derecho privado, Tomo II, Editorial EJE, Buenos Aires - Argentina, año 1967. Página 377.”

7.- **“La Posesión - Adquisición a título derivativo”**

“Consiste en la existencia de una posesión anterior que se une a la siguiente. Es decir, aquella se da cuando el poseedor primitivo, le transfiere la posesión a quien le sucede. La adquisición derivada puede realizarse intervivos o mortis causa. La posesión se realiza cuando esta es transmitida, por un poseedor anterior, mediante entrega del objeto.”

“Barbero, Domenico. Sistema del Derecho privado, Tomo II, Editorial EJE, Buenos Aires - Argentina, año 1967. Página 390.”

8.- **“La Posesión - Adquisición originaria”**

“Se tiene título originario cuando el mismo poseedor ha reducido el objeto a su poder de hecho, sin cuidarse de otro derecho o posición jurídica. En otras palabras tal adquisición se produce cuando alguien empieza a poseer la cosa por un acto personal, sin recibir de otro.”

“Barbero, Domenico. Sistema del Derecho privado, Tomo II, Editorial EJE, Buenos Aires - Argentina, año 1967. Página 391.”

9.- **“La Posesión”**

“En nuestro concepto, la posesión es el poder de hecho que el hombre ejerce de una manera efectiva e independiente sobre una cosa, con el fin de utilizarla

económicamente, dicho poder se protege jurídicamente, con prescindencia de saber si corresponde o no a la existencia de un derecho.”

“Vásquez Rios, Alberto, Derechos Reales, Tomo I, Cuarta Edición, Editorial San Marcos, Lima - Perú, año 2,014. Página 139.”

10.- **Fundamento de la Posesión**”

“Todo poseedor encuentra, en nuestro ordenamiento jurídico, normas que regulan y protegen el ejercicio de su posesión.

La posesión se protege bien, porque constitúye un hecho determinado por la voluntad humana que se realiza sobre las cosas; o bien, como derecho, porque es el complemento y la plenitud del derecho de propiedad.”

“Vásquez Rios, Alberto, Derechos Reales, Tomo I, Cuarta Edición, Editorial San Marcos, Lima - Perú, año 2,014. Página 129.”

11.- **Utilidad Social de la Posesión**”

“El poseedor, al ejercer su posesión sobre una cosa, le concede un valor, que es la estimación moral y económica de la utilidad de su ejercicio relacionada con la estimación colectiva que la sociedad tiene al proteger dicha posesión...De lo expuesto, podemos inferir que la estimación que le otorgue el poseedor a su posesión está en función a la idea de paz que él tenga, paz que a la sociedad le interesa proteger como garantía para el correcto desenvolvimiento del ejercicio de la posesión expresado en la explotación económica de los bienes ”

“Vásquez Rios, Alberto, Derechos Reales, Tomo I, Cuarta Edición, Editorial San Marcos, Lima - Perú, año 2,014. Página 133-134.”

12.- “Sujeto de la Posesión”

“Las Personas naturales o jurídicas pueden ser sujetos de la posesión y es posible que varias de ellas gocen conjuntamente de la posesión, lo cual tipificará la figura de la coposesión prescrita en el artículo 899 del Código Civil; análoga de la copropiedad; la primera se constituye cuando varias personas poseen un bien sin ser propietarios, mientras la segunda se realiza cuando diversos sujetos son propietarios de un bien poseyéndolo o no.”

“Vásquez Ríos, Alberto, Derechos Reales, Tomo I, Cuarta Edición, Editorial San Marcos, Lima - Perú, año 2,014. Página 140-141.”

13.- “Posesión inmediata y Posesión mediata”

“En esta clase de posesión, se encuentra implicada una relación jurídica entre el poseedor inmediato y el poseedor mediato. El primero posee actual y temporalmente y ejerce su poder de hecho sobre el bien mediante un acto derivado del segundo, determina el derecho limitado que tendría el primero sobre la cosa a conservarla y disfrutarla...La posesión mediata es aquella relación espiritualizada que se revela en el acto derivativo en virtud del cual, el poseedor mediato confiere al poseedor inmediato una condición jurídica expresada en el título.”

“Vásquez Ríos, Alberto, Derechos Reales, Tomo I, Cuarta Edición, Editorial San Marcos, Lima - Perú, año 2,014. Página 157.”

14.- “Protección de la Posesión”

“La protección posesoria es un complemento necesario a la propiedad, porque la posesión es exteriorización de la propiedad y proteger la posesión es

proteger la propiedad. El interés individual y el social, en vez de excluirse, se complementan mutuamente y más aún la protección dada a un poseedor, no solo es protección individual, sino también social; y a la inversa, la protección de interés social repercute en una mejor protección del interés particular.”

“Valencia Zea, Arturo. Derecho Civil, Tomo II, Quinta Edición, Editorial Temis, Bogota – Colombia, año 1,976. Página 80.”

15.- **Adquisición derivativa de la posesión intervivos**”

“La adquisición derivativa por acto inter vivos, supone la entrega material de la cosa, exigiéndose por tanto, la entrega corporal de ella; por cuanto, la adquisición de un poder de hecho sobre una cosa, requiere que el tramitente se desprenda de la tenencia de dicha cosa y la obtenga el adquirente mediante la entrega o tradición.”

“Valencia Zea, Arturo. Derecho Civil, Tomo II, Quinta Edición, Editorial Temis, Bogota – Colombia, año 1,976. Página 89-90.”

16.- **Adquisición derivativa de la posesión Mortis causa**”

“La adquisición derivativa de la posesión por acto mortis causa, es una posesión civilísima, caracterizada por hacer, sin necesidad de aprehensión material al atribuirse al heredero la posesión automática de los bienes de la herencia, porque a la muerte de una persona, se transmite ipso iure la posesión de todos sus bienes, configurándose una posesión sui generis, cuya adquisición no exige que el heredero se ponga en contacto material con las cosas de la herencia.”

“Valencia Zea, Arturo. Derecho Civil, Tomo II, Quinta Edición, Editorial Temis, Bogota – Colombia, año 1,976. Página 94.”

17.- **Adquisición originaria de la posesión**”

“La adquisición originaria de la posesión constituye un acto jurídico unilateral y real. Es un acto unilateral, pues debe mediar la voluntad de adquirir la posesión y solo la voluntad de quien quiere adquirir; y es real, dada la circunstancia de que no es suficiente la sola voluntad, sino que debe estar acompañada de la efectiva adquisición del poder de hecho, o sea, la constitución de una relación material con la cosa. Hay dos formas de adquisición originaria; la aprehensión y la ocupación.”

“Valencia Zea, Arturo. Derecho Civil, Tomo II, Quinta Edición, Editorial Temis, Bogota – Colombia, año 1,976. Página 94.”

18.- **la posesión Mediata e inmediata**”

“Al poseedor que ejerce su poder de hecho por intermedio de otro, la doctrina la denomina poseedor mediato y al que tiene actualmente la cosa, poseedor inmediato...entre la posesión mediata e inmediata, existen relaciones de dos órdenes que serían las siguientes:

- Es poseedor mediato quien tiene, a su favor, una acción o pretensión de entrega y correlativamente poseedor inmediato quien está obligado a devolver la cosa al poseedor mediato. Tan solo es necesario que exista la obligación, por parte del poseedor inmediato, de restituir la cosa a otro sin importar la clase o fuente de la obligación.
- La posesión mediata es de grado superior a la del poseedor inmediato, por este motivo, la doctrina suele denominar al poseedor mediato con los

nombres de poseedor superior o poseedor originario, y al poseedor inmediato como subposeedor o poseedor subordinado o derivado.”

“Valencia Zea, Arturo. Derecho Civil, Tomo II, Quinta Edición, Editorial Temis, Bogota – Colombia, año 1,976. Página 64.”

19.- “Posesión Precaria.”

“Todas las personas que poseen una cosa precariamente la detentan en virtud de un título regular, han hecho un contrato con el propietario, o bien, están encargadas, por la ley o la justicia, de una misión especial o si la cosa de otro se encuentra en sus manos es para el cumplimiento de ese contrato o de esa misión. Pero es precisamente la existencia de ese título especial lo que la constituyen en estado de precariedad, porque implica el reconocimiento del derecho de otro. La cosa ajena no les ha sido entregada para que la conserven indefinidamente, han contraído, a ese respecto, una obligación de restitución a un término más o menos largo.”

“Ripert, George y Boulanger, Jean, Tratado de Derecho Civil, Tomo VI, Editorial La Ley, Buenos Aires - Argentina, año 1965. Página 131 y 132.”

20.- “Título Precario.”

“Poseer a título precario es detentar más bien que poseer, si se toma esta última palabra en su aceptación propiamente técnica; o mas bien poseer por otro. La verdadera definición del detentador precario sería, pues esta: un poseedor que detenta la cosa, pero ejercitando o pretendiendo ejercitar, sobre ella, un derecho distinto del de propiedad.”

“Colin, Ambrosio y Capitant, H. Curso Elemental de Derecho Civil, tomo III, volumen segundo, Tercera Edición, Editorial Reus, Madrid – España, año 1952, página 519”

21.- **“Poseedor precario”**

“Es poseedor precario quien detenta el inmueble o mueble, no como dueño, sino a nombre o en lugar del dueño. La posesión y la posesión precaria son dos situaciones radicalmente distintas, el poseedor precario nunca será considerado poseedor, por ello mismo, el vicio de la posesión precaria es permanente y aquel no habrá de usucapir jamás.”

“Castañeda, Jorge Eugenio, Los Derechos Reales, cuarta edición, Tomo I, Editorial Talleres Gráficos P.L. Villanueva S.A., Lima – Perú, año 1,973, página 335”

22.- **“La Tutela Jurisdiccional Efectiva antes del proceso.”**

“Consiste en aquel derecho que tiene toda persona , en tanto es sujeto de derechos, de exigir al Estado provea a la sociedad de los requisitos o presupuestos materiales y jurídicos indispensables para solventar un proceso judicial en condiciones satisfactorias.”

“Monroy Gálvez, Juan. Teoría General del Proceso. Editorial Palestra, Lima – Perú, año 2,007, página 454.”

23.- **“La Tutela Jurisdiccional Efectiva antes del proceso.”**

“El derecho a la jurisdicción antes del proceso es el derecho a exigir del Estado – monopolizador del servicio de administración de justicia – el cumplimiento de los presupuestos jurídicos y facticos necesarios para satisfacer el cometido jurisdiccional ante la eventualidad de una Litis concreta.”

“Rosatti, Horacio D. El derecho a la jurisdicción antes del proceso, Editorial Depalma, Buenos Aires – Argentina, año 1,984, página 47.”

24.- “**Interes para obrar.**”

“el interés, en realidad, es en su origen, elemento integrante, esencial y hasta primordial, no solo del derecho subjetivo que se trata de defender, sino también de la acción. En efecto, aún cuando la acción provenga, como de ordinario, de un derecho subjetivo primario, nace precisamente cuando, por efecto de una transgresión o de un estado de insatisfacción, surge la razón y por tanto el interés para pedir su tutela jurisdiccional.”

“Redenti, Enrico. Derecho Procesal Civil, tomo I, Editorial Ejea, Buenos Aires – Argentina, año 1,957, página 60.”

25.- “**Interes para obrar.**”

“Se trata de un interés de naturaleza procesal, subjetivo, concreto, serio y actual que deben tener las partes intervinientes en un proceso, para ser titular del derecho a exigir un pronunciamiento de fondo del Juez, respecto de la pretensión planteada, como consecuencia de la insatisfacción o transgresión de un derecho tutelado y/o de la oposición que pretende liberarse de la pretensión.”

“Morales Godo, Juan. Instituciones de Derecho Procesal, Editorial Palestra, Lima – Perú, año 2,005, página 97.”

26.- **“Interes para obrar.”**

“Es la situación jurídica en la que se encuentra un sujeto de derecho, que lo habilita para acceder al proceso, situación que implica un estado de necesidad, hay un interés que lo motiva a utilizar el proceso, está interesado justificadamente en que el órgano jurisdiccional resuelva un conflicto de intereses que tiene con otro sujeto de derecho, frente al cual ya agotó todos los mecanismos que le brinda el ordenamiento jurídico.”

“Hurtado Reyes, Martín. Fundamentos de Derecho Procesal Civil, editorial Idemsa, Lima – Perú, año 2,009, página 291.”

27.- **“Interes para obrar.”**

“El interés para obrar o interés para accionar, esta dado por la relación jurídica entre la situación antijurídica que se denuncia (lesión aparente o real del interés sustancial) y la providencia que se pide para ponerle remedio mediante la aplicación del derecho, y esta relación debe consistir en la utilidad de la providencia, como medio para adquirir por parte del interés lesionado la protección acordada por el derecho.”

“Liebman, Enrico Tulio. Manual de Derecho Procesal Civil, editorial Ejea, Buenos Aires – Argentina, año 1,976, página 115.

28.- **“Legitimidad para obrar.”**

“Es la relación lógica y concreta entre la persona abstracta a quien la ley le concede la posibilidad de invocar la titularidad de un derecho (parte material

convertida en parte procesal –actor quien formula la pretensión procesal) y la persona contra de quien la ley faculta enfrentar la pretensión (demandado – sujeto que soporta y enfrenta la pretensión procesal a través del ejercicio del derecho de contradicción); y en circunstancias previamente definidas por la ley esta legitimidad la invoca quien no es titular del derecho sino aquel que tiene un interés jurídico relevante para hacerlo.”

“Hurtado Reyes, Martín. Fundamentos de Derecho Procesal Civil, editorial Idemsa, Lima – Perú, año 2,009, página 271.”

29.- **“Legitimidad para obrar.”**

“Es la adecuación correcta de los sujetos que participan en la relación jurídica sustantiva a los que van a participar en la relación jurídica procesal.”

“Monroy Gálvez, Juan. Conceptos elementales de Derecho Procesal Civil III, publicado en el Diario Oficial El Peruano, fecha 12 de Agosto de 1,992, página B-5.”

30.- **“Ejercicio de la posesión.”**

“La posesión es la más ostensible manera de ejercitar la propiedad y se supone que quien ésta poseyendo y de aquí que se conceda la protección a todo aquel que se comporta aparentemente como señor de la cosa.”

“Puig Peña, Federico. Tratado de Derecho Civil Español, Tomo III, Volumen Primero, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid – España, año 1,972, página 39.”

31.- **“La Protección de la Posesión.”**

“La posesión se protege bien, porque constituye un hecho determinado por la voluntad humana que se realiza sobre las cosas, o bien como derecho, porque es el complemento y la plenitud del derecho de propiedad.”

“Vásquez Rios, Alberto. Derechos Reales, Cuarta Edición, Tomo I, Editorial San Marcos, Lima - Perú, año 2,011, página 129.”

32.- **“La posesión es un hecho o un derecho.”**

“En la posesión, en cambio, el el hecho y el derecho se superponen; el derecho nace con el hecho, y desaparece con él, solo existe mientras el derecho existe y tanto tiempo como este. He aquí la diferencia entre los otros derechos y la posesión, pues mientras en los primeros el hecho generador es la condición transitoria; en el segundo, el hecho es la condición permanente; puesto que para que surjan las consecuencia jurídicas del hecho de la posesión, es indispensable la persistencia de esta última.”

“Vásquez Rios, Alberto. Derechos Reales, Cuarta Edición, Tomo I, Editorial San Marcos, Lima - Perú, año 2,011, página 135.”

33.- **“La Posesión.”**

“En nuestro concepto, la posesión es el poder de hecho que el hombre ejerce de una manera efectiva e independiente sobre una cosa, con el fin de utilizarla económicamente; dicho poder se protege jurídicamente, con prescindencia de saber si corresponde o no a la existencia de una derecho.”

“Vásquez Rios, Alberto. Derechos Reales, Cuarta Edición, Tomo I, Editorial San Marcos, Lima - Perú, año 2,011, página 139.”

34.- **“La Tradición - Traditio.”**

“El hecho adquisitivo ha de consistir en colocar las cosas en aquella posición efectiva parecida y correspondiente a la que ocupan con respecto al propietario o titular del derecho real, por lo que puede inducirse el ánimo o la voluntad el adquirente de tratarlas y comportarse, con ellas, cual si fuese propietario o titular.”

“De Diego, Clemente, Instituciones de Derecho Civil, Tomo I, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid - España, año 1,959, página 436.”

09.- “SINTESIS ANALITICO DEL TRAMITE PROCESAL.”

“El proceso ha sido llevado en forma regular, siguiendo con los trámites procesales, creemos con relación a la demanda, que el accionante en sentido estricto no cumplió con algunos requisitos de forma de la demanda, como el hecho de no observar las formalidades del artículo 130 del Código Procesal Civil que exige requisitos de forma en los escritos, razón por la cual se ha declarado inadmisibile la demanda, pero frente a ello, el accionante ha tenido que subsanar su demanda y vuelto a calificar, el juzgado mediante la resolución número dos recién admite la demanda y ha optado por admitir a trámite la demanda.”

“En cuanto a la contestación de la demanda, creemos que la demandada ha sustentado bien su posición ya que sustento que su posesión sobre el inmueble corre en el documento que acompaña a su contestación y siendo ello así, no es ocupante precario.”

“En el caso de la resolución de saneamiento, aquella se ha dictado correctamente, ya que el Juzgado ha resuelto que existe una relación jurídica procesalmente valida entre las partes de manera que si se configuraba en el proceso quien era la demandante y quien era la demandada.”

“Ahora bien, en cuanto a los puntos controvertidos, consideramos que los mismos son los adecuados para el proceso, ya que los puntos controvertidos buscaron determinar si entre la demandante y la demandada existía el contrato de promesa de compra venta y si la demandada había cumplido con su obligación.”

“Así mismo, la audiencia ha sido llevada conforme a ley y se han cumplido los fines de la misma que es actuar los medios probatorios ofrecidos, aclarando los hechos para que el Juez forme convicción de la razón que le asiste al demandante.”

“Al final se puede conjeturar que los medios impugnatorios ha sido correctamente interpuestos, lo que permitió que existiera la pluralidad de

instancia y el expediente llegara hasta la Corte Suprema, emitiéndose una sentencia contradictoria que permite enriquecer el derecho.”

10.- **“OPINION ANALITICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA.”**

Después del estudio del presente proceso, emitimos nuestra opinión analítica y estamos de acuerdo con la sentencia de Segunda instancia emitida por la Sala Civil de la Corte Superior, en el sentido que realiza una valoración de los medios probatorios que le permiten formar convicción de que el demandado cuenta con título que justifique su posesión, por lo que resulta evidente que no ésta en la condición de ocupante precario, por lo que este Colegiado Revoca la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda y reformándola la declara infundada la misma.

CONCLUSIONES

Este proceso de desalojo por ocupante precario se tramitado conforme a las normas del Código Adjetivo, siguiendo la tramitación correspondiente a los procesos Sumarisimos. La demanda ha sido planteada con la finalidad que el demandado Manuel Graz Cacha desocupe el inmueble que viene ocupando ubicado en La Calle 75, manzana 106, lote 03 del Asentamiento Humano Los Norteños, distrito de Los Olivos; Oswaldo Víctor Cano Linares argumentaba ser propietario del inmueble donde viene residiendo el demandado y que actualmente le había requerido la devolución, a la cual el demandado se viene negando frecuentemente, razón por la cual interpone la presente demanda.

Mediante el presente proceso, cuyo trámite es breve en el tiempo, el demandante, logra en primera instancia una sentencia favorable, la cual declara fundada la demanda, sin embargo, al ser impugnada esta sentencia mediante un recurso de apelación, este expediente es revisado por la Sala Civil Superior, quien emite una sentencia ejemplar por que hace una análisis de los hechos valorando el título de posesión que tiene el demandado y por lo tanto no lo considera como ocupante precario, revocando la sentencia de primera instancia y declarando infundada la demanda. A esta sentencia, la Sala Civil de la Corte Suprema no encontró causal de casación, razón por la cual al recurso de casación interpuesto por la parte demandante esta Suprema Sala la ha declarado improcedente.

En cuanto al tiempo de trámite del proceso, el desalojo del ocupante precario tiene un plazo de tramite bastante largo, ya que la demanda se interpone y tramita ante el Juez Especializado Civil y luego La Sala Civil Superior conoce el proceso en recurso de apelación y la Sala Civil de la Corte Suprema, resuelve en última instancia el recurso de casación con lo cual se resuelve en forma

definitiva el proceso, en ese sentido, computando el tiempo, el proceso ha llegado a durar casi seis años.

RECOMENDACIONES

En el presente proceso podemos emitir las siguientes recomendaciones:

- 1) En el caso de los procesos de desalojo por ocupante precario, debe implementarse un mecanismo que no permita que estos procesos se dilaten en el tiempo de tramitación, es decir, siendo procesos no muy controversiales, debería acortarse los tiempos para tramitar la causa, para permitir que se resuelvan en forma más rápida.
- 2) Una de las formas de celeridad procesal, podría ser, que estos procesos, ya no se interponga las demandas ante los Jueces Especializados Civiles, sino ante el Juez de Paz Letrado, de manera que no necesiten llegar a la Corte Suprema para obtener la última instancia.
- 3) Otra forma de celeridad procesal para los procesos de desalojo, debería ser también implementar el mecanismo procesal del juzgamiento anticipado, para acortar el trámite y permitir que el Juez, emita sentencia en forma inmediata.
- 4) Difundir más la jurisprudencia en materia procesal solo para los procesos de desalojo por ocupante precario y de esta manera marcar las pautas para que los jueces de menor jerarquía resuelvan conforme a los parámetros de la jurisprudencia cuando se traten de procesos semejantes.

ANALISIS DEL TEMA

En cuanto a los fundamentos de hecho de la demanda, se puede notar que la parte accionante no aclara bien los hechos y existe un ocultamiento con la información contenida en lo que realmente son los hechos, ya que no narra la verdadera razón por la cual el demandado llega a ocupar el inmueble; esto genera que en el momento de la contestación las cosas se aclaren un poco y permita resolver con justicia.

Ahora, en cuanto a la misma contestación tenemos que el demandada fundamenta muy bien su exposición de los hechos y cada contradicción la ampara en un medio probatorio; en cuanto a los fundamentos de derecho, creemos que no es muy específico, ya que se expone al enumerar los argumentos jurídicos basados en principios jurídicos y jurisprudencia vinculante, lo cual resulta innecesario, ya que debió solo mencionarlo; en cuanto a los medios probatorios ofrecidos consideramos que los mismos son los adecuados, ya que de los mismos el Juez podrá tener una mejor visión de los hechos y formar elementos de convicción.

En ese mismo análisis, en cuanto a la Admisión de medios probatorios, el Juzgado, ha aplicado la norma procesal para admisión de medios probatorios, lo cual ha permitido admitir y actuar los medios probatorios idóneos.

CRITICA DEL TEMA

Nuestra crítica al presente proceso radica en lo deficiente que se ha tramitado la presente causa, en la que si bien es cierto hay una exposición de hechos de la parte demandante, pero también un recorte del derecho de defensa de la parte demandada, ello se evidencia en la sentencia que emite el Juez Especializado en li Civil, quien le otorga mayor importancia a los medios probatorios ofrecidos por la parte demandante respecto a la propiedad del bien en discusión, sin embargo ha soslayado los medios probatorios que ofrece el demandado, en el que se advierte con claridad que estos medios probatorios, indicaban el derecho del demandado a tener la posesión del inmueble, por haber sido entregada en propiedad por el demandante.

Los hechos hubieran quedado en una injusticia total, si nos hubiéramos quedado con el criterio de la sentencia emitida por el Juez Especializado Civil, pero, felizmente, la Sala Civil Superior al conocer los hechos en apelación pudo enmendar la plana al Juzgado y advertir que los medios probatorios presentados por el demandado, advierten su derecho a la posesión y más aún a la propiedad, por lo tanto no puede ser declarado ocupante precario.

Criticamos la forma como El Juzgado Especializado ha pretendido resolver el proceso al declarar fundada la demanda; pero, también, frente a esta crítica, felicitamos el criterio adoptado por la Sala Civil de la Corte Superios, quien ha sabido resolver conforme a derecho.

APORTE PROPIO

Como un aporte para el presente trabajo, es necesario señalar que, sería indispensable que los Jueces de las diversas instancias tengan un manejo corporativo de los Plenos Jurisdiccionales que hasta el momento ha emitido la Sala Plena de la Corte Suprema, ya que estos son lineamientos para resolver situaciones parecidas.

En el Presente caso, también es indispensable, modificar los mecanismo para la solución delos procesos de Desalojo por ocupante precario y así no permitir que estos procesos demoren mucho en su tramitación, los cuales llegan a resolverse en forma definitiva, luego de aproximadamente cinco años de litigio.

Otro de los elementos, que podría modificarse en el Código Procesal Civil, es que, cuando los procesos lo ameritan y se evidencia una restricción al derecho de defensa, no puede exigirse las formalidades estrictas que se requieren para declarar procedente el recurso de casación y por ende casar la sentencia. Idea es aplicar el principio fundamental del derecho, que es el de aplicar la justicia.

REFERENCIAS

- 1) De Diego, Clemente, Instituciones de Derecho Civil, Tomo I, Editorial Madrid, Madrid - España, año 1959.
- 2) Barbero, Domenico. Sistema del Derecho privado, Tomo II, Editorial EJEa, Buenos Aires - Argentina, año 1967.
- 3) Vásquez Rios, Alberto, Derechos Reales, Tomo I, Cuarta Edición, Editorial San Marcos, Lima - Perú, año 2,014.
- 4) Valencia Zea, Arturo. Derecho Civil, Tomo II, Quinta Edición, Editorial Temis, Bogota - Colombia, año 1,976.
- 5) Ripert, George y Boulanger, Jean, Tratado de Derecho Civil, Tomo VI, Editorial La Ley, Buenos Aires - Argentina, año 1965.
- 6) Colin, Ambrosio y Capitant, H. Curso Elemental de Derecho Civil, tomo III, volumen segundo, Tercera Edición, Editorial Reus, Madrid - España, año 1952.
- 7) Castañeda, Jorge Eugenio, Los Derechos Reales, cuarta edición, Tomo I, Editorial Talleres Gráficos P.L. Villanueva S.A., Lima - Perú, año 1,973.
- 8) Monroy Gálvez, Juan. Teoría General del Proceso. Editorial Palestra, Lima - Perú, año 2,007.
- 9) Rosatti, Horacio D. El derecho a la jurisdicción antes del proceso, Editorial Depalma, Buenos Aires - Argentina, año 1,984.
- 10) Redenti, Enrico. Derecho Procesal Civil, tomo I, Editorial Ejea, Buenos Aires - Argentina, año 1,957.
- 11) Morales Godo, Juan. Instituciones de Derecho Procesal, Editorial Palestra, Lima - Perú, año 2,005.
- 12) Hurtado Reyes, Martín. Fundamentos de Derecho Procesal Civil, editorial Idemsa, Lima - Perú, año 2,009.

- 13) Liebman, Enrico Tulio. Manual de Derecho Procesal Civil, editorial Ejea, Buenos Aires - Argentina, año 1,976.
- 14) Puig Peña, Federico. Tratado de Derecho Civil Español, Tomo III, Volumen Primero, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid - España, año 1,972.