



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO SOBRE EXPEDIENTE N° 05980-2017-0-
0412-JR-CI-02**



**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA OPTAR EL TÍTULO
PROFESIONAL DE ABOGADO**

**LIMA – PERÚ
2024**



CC BY-NC-ND

Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

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



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad
de Derecho

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada

Informe Jurídico sobre Expediente N° 05980-2017-0-0412-JR-CI-02

Materia : DESALOJO

Entidad : PODER JUDICIAL DEL PERÚ

Bachiller : TORRES KARI EMPERATRIZ LAURA SARAHÍ

Código : 2015145516

LIMA – PERÚ

2024

En el presente Informe de titulación se va a proceder a realizar un análisis jurídico del proceso de desalojo por la causal de ocupante precario llevado a cabo en el Segundo Juzgado Civil de Paucarpata, en el distrito judicial de Arequipa. Con fecha 24 de noviembre de 2017, el señor A.Y.Q. interpuso una demanda de desalojo por la causal de ocupante precario contra los señores F.A.Y.F y P.E.B.C, quienes son su hijo y la conviviente de este, respectivamente. Con fecha 27 de diciembre del 2017, mediante Resolución n.º 02 se resuelve admitir la demanda desalojo, y se dispone correr el traslado a los demandados; en ese sentido mediante Resolución n.º 04 y 05, al no subsanar las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado, el juzgado declara inadmisibles la contestación de la demanda, la rechaza, y en consecuencia los demandados fueron declarados rebeldes. Posterior a ello, se lleva a cabo la audiencia única, que decidió dar por infundada la excepción de prescripción formulada por el demandado F.A.Y.F, e improcedente la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante y demandado, declarar la existencia de una relación jurídica procesal válida, precluyendo toda petición referida directa o indirectamente a la invalidez de la relación citada. Mediante sentencia de primera instancia, se resolvió declarar fundada la demanda de desalojo por ocupante precario, asimismo declara infundada la tacha interpuesta por la parte demandada; por lo cual, la parte demandada interpuso recurso de apelación. Así tenemos, que, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, confirmó la sentencia de primera instancia en todos sus extremos, por lo que la parte demandada interpuso recurso de casación. De este modo, mediante Casación N° 1281-2019-AREQUIPA, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República declaró improcedente el recurso de casación interpuesto por la parte demandada. En consecuencia, al devolverse los actuados al juzgado de origen, mediante Resolución N° 22 de fecha 10 de agosto de 2021 que hace saber la bajada de autos de la instancia superior con sentencia ejecutoriada.

NOMBRE DEL TRABAJO

TORRES KARI.docx

RECUENTO DE PALABRAS

5087 Words

RECUENTO DE PÁGINAS

19 Pages

FECHA DE ENTREGA

Jan 16, 2024 11:49 AM GMT-5

RECUENTO DE CARACTERES

26837 Characters

TAMAÑO DEL ARCHIVO

130.2KB

FECHA DEL INFORME

Jan 16, 2024 11:51 AM GMT-5**● 15% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 13% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 12% Base de datos de trabajos entregados
- 2% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Material citado
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)



USMP FACULTAD DE DERECHO
Dr. GINO RIOS PATIO
Director del Instituto de Investigación Jurídica

GRP/
REB

ÍNDICE

Nº	NOMBRE	PÁG.
I.	Relación de principales hechos por las partes intervinientes en el proceso	3
1.1	En la demanda.	3
1.2	Auto admisorio	4
1.3	Contestación de demanda	4
1.4	Audiencia única	5
1.5	En la sentencia de primera instancia	6
1.6	En el recurso de apelación	6
1.7	En la resolución de segunda instancia	7
1.8	En el recurso de casación	7
1.9	Casación n° 1281-2019-Arequipa	8
II.	Identificación y análisis de los principales problemas jurídicos del expediente	8
2.1	Identificación de los principales problemas jurídicos	9
2.2	Análisis de los principales problemas jurídicos del expediente	9
2.2.1	Sobre la configuración de la causal de desalojo por ocupante precario.	9
2.2.2	Sobre el desalojo entre familiares.	9
III.	Posición fundamentada sobre los problemas jurídicos identificados	10
3.1	Posición fundamentada sobre los problemas jurídicos identificados	10
IV.	Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas	13
4.1	Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas	13
4.1.1	Con relación a la sentencia de primera instancia.	13
4.1.2	Con relación a la Sentencia de Vista N° 617-2018	15
4.1.3	Con relación a la Casación N° 1281-2019-Arequipa	15
V.	Conclusiones	17
VI.	Bibliografía	18
VII.	Anexos	19

I. DESCRIPCIÓN DE LOS EVENTOS FUNDAMENTALES PRESENTADOS POR LAS PARTES PARTICIPANTES EN EL PROCESO

En esta sección, se recogen los hechos esenciales como parte integrante de la estructura del proceso judicial de este caso legal de Desalojo:

- 1.1. Demanda
- 1.2. Contestación de demanda
- 1.3. Audiencia única
- 1.4. Sentencia de primera instancia
- 1.5. Recurso de apelación
- 1.6. Sentencia de vista
- 1.7. Recurso de casación.
- 1.8. Casación N° 1281-2019-Arequipa.

En atención a lo antes indicado, se procederá a relatar los hechos principales en esta controversia:

1.1. EN LA DEMANDA

El 2017, siendo 24 de noviembre, el señor A.Y.Q interpone demanda de desalojo por ocupación precaria frente al Segundo Juzgado Civil de Paucarpata - Arequipa, contra los señores F.A.Y.F y P.E.B.C, indicando lo siguiente:

- El pedido principal fue el desalojo por ocupación precaria en contra de los demandados a fin de que se le devuelva el inmueble urbano ubicado en Pasaje San Pablo S/N ubicado en Registros Públicos con Partida Matriz del Predio 00901641 y con Partida Registral con Inmueble 04010542, considerado La Parcela B en el distrito de Socabaya, provincia y departamento de Piura.
- El demandante es propietario del bien cuyo desalojo se solicita, quien indicó haberlo adquirido entre los años 2002 y 2004, por un valor de US\$3,000.00, de los antiguos propietarios L.A.C.S y R.P.H.A.
- Entregó al demandado, quien es su hijo, un pequeño espacio en su propiedad para que trabaje como reciclador debido a que se encontraba en banca rota, con muchas deudas y con ejecución de embargo hacia sus bienes.
- El 13 de abril, su hijo toma posesión de forma ilegítima del bien en contubernio con matones y personas de mal vivir, despojándolos de la propiedad donde habitaba con sus hijas. Por esta razón, realizó

denuncia de violencia familiar en contra de su hijo F.A.Y.F, determinándose como medida de protección el retiro del agresor.

- El 22 de junio de 2017, se programó diligencia de retiro del agresor, la cual no se pudo llevar a cabo porque su hijo F.A.Y.F no se encontraba en dicho bien inmueble sino solo su conviviente P.E.B.C, a su hermano, a su cuñada, a su papá y amistades, lo cual fue constatado por la policía nacional. Sin embargo, al retirarse los policías, su hijo demandado y sus acompañantes ejercieron violencia contra él, lo que se ha detallado en el Expediente N° 6829-2017 en el Segundo Juzgado de Familia de Paucarpata.
- Con el fin de solicitar la devolución del bien, el demandante envió 2 cartas notariales de fecha 05 y 07 de octubre de 2007 al demandado, así mismo lo citó a 2 conciliaciones a fin de poder resolver el conflicto. Sin embargo, no tuvo una respuesta satisfactoria en ninguna de las vías antes mencionadas.

1.2. AUTO ADMISORIO

Mediante Resolución N°01 de fecha 28 de noviembre de 2017, el Segundo Juzgado Civil de Paucarpata, declaró inadmisibile la demanda; toda vez que, el demandante debe cumplir con; señalar su casilla electrónica, con adjuntar el arancel correspondiente a las pruebas, ello de conformidad a lo establecido en la R.A. N° 011-2015-CE-PJ, debe adjuntar copia literal completa y actualizada del inmueble materia de proceso, ello ya que la que se adjunta (anexo 1.I), está incompleta, debe cumplir con especificar en su fundamentación jurídica una adecuación de los hechos al derecho, lo que deberá subsanar.

Mediante Resolución N° 02 de fecha 27 de diciembre de 2017, el Segundo Juzgado Civil de Paucarpata admitió a trámite la demanda en la vía de proceso de sumarísimo. En este sentido, se corre traslado de la demanda a los señores P.E.B.C y F.A.Y.F por el plazo de 5 días hábiles.

1.3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Como se ha expuesto, mediante Resolución N° 02 de fecha 27 de diciembre de 2017 se admitió a trámite la demanda, corriendo traslado a los demandados para que dentro de 5 días hábiles se apersonen al proceso y formulen la contestación de demanda.

El 17 de enero de 2018, el demandado F.A.Y.F se apersona al proceso y contesta la demanda, señalando lo siguiente:

- Como medios de defensa previa, deduce excepción de prescripción al amparo del numeral 12) del artículo 446° del C.P.C, ofreciendo como medio probatorio copia legalizada de la escritura pública imperfecta celebrada el 07 de enero de 1997 ante el Juez de Paz de San José de

la Joya, de compraventa Nro. 06-97 que le otorga R.I.F.R. Así mismo, se planteó la excepción por no tener legitimidad.

- El falso que el demandante haya adquirido el bien del señor L.A.C.S, por cuanto el bien pertenecía a la señora R.I.F.R quien vendió al demandado el bien en el año 1997, así mismo para ello adjunta la búsqueda catastral de la SUNARP, que acreditada que su bien no está dentro de la propiedad del señor L.A.C.S.
- El demandante se limita a señalar que tiene título de propiedad que no lo presenta, presenta una pseudo declaración jurada que se refiere a otro predio, y lo mismo pasa con el primer certificado de posesión de otro predio, los dos certificados posteriores se refieren del propio demandado pues no describen el interior de la propiedad.

Mediante Resolución N° 4 de fecha 31 de enero de 2018, se admiten a trámite las excepciones de prescripción y falta de legitimidad para obrar del demandante y del demandado, por lo que se dispone correr traslado a la parte demandante por el término de tres días. Así mismo, se declaró inadmisibles la contestación de la demanda presentada por los demandados, otorgándoles 3 días para subsanar los defectos u omisiones advertidas.

Mediante Resolución N° 5 de fecha 17 de abril de 2018 al no subsanar las observaciones efectuada por el juzgado dentro del plazo otorgado, se resolvió hacer efectivo el apercibimiento y en consecuencia rechazar la contestación de demanda presentada por F.A.Y.F, y declararlo como rebelde junto a la demandada P.E.B.C.

1.4. AUDIENCIA ÚNICA

Mediante Resolución N° 5 de fecha 17 de abril de 2018 se fijó fecha para audiencia única el 10 de mayo de 2018 a las 9:00 horas.

En dicha audiencia se resolvió declarar infundada la excepción de prescripción formulada por el demandado F.A.Y.F; improcedente la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante y demandado. Asimismo, declara saneado el proceso la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes; precluyendo toda petición referido directa o indirectamente a la invalidez de la relación citada.

Fijación de los puntos controvertidos

- Determinar si el demandante tiene realmente derecho real sobre el bien como propietario.
- Determinar si los codemandados están usando el bien en calidad de precarios o tienen título alguno.

Admisión y actuación de los medios probatorios

Se procedió a la admisión de los medios de prueba ofrecidos por la parte demandante, salvo el acta de audiencia de conciliación, Acta de audiencia de conciliación N° 1113-2017, copia de la resolución 05-2017 del expediente N° 4213-2017, y la denuncia por violencia familiar del 22 de julio del 2017. De los medios probatorios ofrecidos por la parte demandada, estos no se admiten ya que ambos fueron declarados en rebeldía.

Siendo que el demandante ha ofrecido como prueba la inspección judicial, en el presente en dicha Audiencia presenta el arancel judicial por diligencia fuera del juzgado, se procede a llevar a cabo la inspección judicial al inmueble materia de litis.

Finalmente se realiza la actuación de los medios probatorios, quedando los autos expeditos para ser sentenciados.

1.5. EN LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Mediante Resolución N° 12 (Sentencia N° 122-2018-2JEC), de fecha 4 de setiembre de 2018, el 2° Juzgado Civil Sede Paucarpata, emitió el siguiente pronunciamiento:

- Declaró **INFUNDADA** la tacha presentada por la demandada contra el documento “declaración jurada de verdadero propietario”, ello en razón a que la tacha interpuesta adolece de la causal de nulidad formal o falsedad, lo que no se ajusta al marco legal y jurisprudencial siendo que las tachas solo pueden interponerse por las causales de falsedad y nulidad formal; por lo que se dispuso declarar improcedente la tacha interpuesta por el codemandado F.A.Y.F.
- Declaró **FUNDADA** la demanda entablada por el señor A.Y.Q respecto a la situación de DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA dirigida hacia F.A.Y.F y P.E.B.C, ello dentro del lapso de diez días a partir de consentida o ejecutoriada, bajo la advertencia que en caso de incumplimiento se proceda al lanzamiento contra todas las personas que posean el inmueble, usando la policía de ser necesario.

1.6. EN EL RECURSO DE APELACIÓN

Escrito del 19 de setiembre de 2018, el abogado de los demandados F.A.Y.F y P.E.B.C presenta apelación contra la sentencia de primera instancia, de acuerdo a lo que sigue:

- El demandante solo presenta copias certificadas y no originales de todos sus medios probatorios; de este modo, el juez al estimar todos los medios probatorios presentados por el demandante vulnera los alcances establecidos en el artículo 197° del CPC.

- El demandante indica ser propietario del inmueble materia de litis, sin embargo, no adjunta el original de su contrato privado de compraventa sino sólo presenta una copia certificada de declaración jurada que no contiene ninguna validez.
- No se ha comparado minuciosamente la copia certificada de la partida registral del inmueble con la inspección judicial realizada, donde se puede apreciar que no se trata del mismo predio ya que en la partida registral del bien inmueble el señor L.A.C.S y su esposa R.P.H.A tienen colindantes distintos a los que aparecen en la inspección.
- En cuanto a la expresión de agravios, la sentencia emitida incurre en irregularidades que acarrearán la nulidad de la misma.

Mediante Resolución N° 13 de fecha 21 de septiembre de 2018 se rechazó por extemporáneo el recurso de apelación presentado por F.A.Y.F y concede a la demandada P.E.B.C apelación con efecto suspensivo, disponiendo que se envíe a la instancia superior.

1.7. RESOLUCIÓN - SEGUNDA INSTANCIA

La Resolución N° 17 (Sentencia de Vista N° 617-2018) del 27/12/2018, la Primera Sala Civil (S.C.) - Arequipa, emitió el siguiente pronunciamiento:

- **CONFIRMARON** la sentencia 122-2018 de fecha cuatro de setiembre de 2018 que resolvió a favor la solicitud de desalojo por ocupación precaria interpuesta por A.Y.Q contra F.A.Y.F y P.E.B.C, con todo lo demás incluido.

1.8. EN EL RECURSO DE CASACIÓN

Con escrito de fecha 18/01/2019, el abogado de los demandados presenta recurso de casación contra la sentencia de vista, de acuerdo a los razonamientos subyacentes:

- La sentencia de vista infringe el artículo 188 C.P.C, debido a que no se ha examinado de forma razonada y cuidadosa el medio de prueba ofrecidos por el demandante, como la declaración jurada de verdadero propietario donde se le reconoce como propietario del inmueble, siendo que dicha partida corresponde a un inmueble distinto al de la controversia.
- La sentencia ha infringido el artículo 194 del C.P.C, debido a que excepcionalmente en caso de que las pruebas aportadas por las partes resulten insuficientes para respaldar sus argumentos, el juez tiene la facultad de requerir la presentación de evidencia adicional. para poder pronunciarse sobre estas.

- Se ha infringido el Reglamento Consular, contenido en el Decreto Supremo N° 076-2005-RE, modificado mediante Decreto Supremo N° 091-2011-RE artículos 508, 509 y 517 del Capítulo VIII Legalización de Firmas.
- El pedido casatorio es anulatorio, a fin de que se manifieste la nulidad de la Sentencia de Vista, dado que la transgresión de la normativa generó una afectación al debido proceso.

1.9. PRONUNCIAMIENTO EN LA CASACIÓN N° 1281-2019-AREQUIPA

La S. C. Transitorio de la Corte Suprema de Justicia de la República emitió el siguiente pronunciamiento:

- **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por demandados de fecha 27 de diciembre de 2018.

En consecuencia, al devolverse los actuados al juzgado de origen, mediante Resolución N° 22 de fecha 10 de agosto de 2021 se pone en conocimiento la bajada de autos con sentencia ejecutoriada.

II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

2.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

Como se ha expuesto en el capítulo anterior, mediante Resolución N° 04 se declaró saneado el proceso, así como la existencia de una relación jurídica procesal válida; además, se fijaron los puntos controvertidos. En este sentido, considerando que un problema jurídico es una cuestión que ser objeto de análisis y debate, se concluye que, en el presente informe, se debe determinar:

- a) *Determinar si se configura la causal de desalojo por ocupante precario.*
- b) *Determinar si procede el desalojo entre familiares.*

2.2. ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE:

2.2.1. SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE LA CAUSAL DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

Sobre el particular, debe mencionarse lo siguiente:

- a) En el presente expediente es importante determinar la causal de desalojo que se habría configurado, pues de ello depende

el análisis del presente proceso. De esta forma, nuestro ordenamiento determina que la posesión precaria es realmente parte de lo que se conoce como el poseedor ilegítimo de mala fe, cuyos elementos son: a) carencia del título, b) el título que justificaba la posesión feneció, siendo así podemos argumentar que según el artículo 911 del Código Civil, se deduce que deben cumplirse dos condiciones: a) que la persona que presenta la demanda sea propietaria del bien cuya desocupación busca, y b) que la persona demandada esté ocupando el bien sin un título válido o que el título que tenía haya expirado.

- b) Asimismo, la finalidad de desalojo por ocupante precario pretende garantizar el debido ejercicio del derecho de posesión. Además, independientemente de si se declara o no el derecho de propiedad, esto se debe a que en este procedimiento no se examina el derecho de propiedad, más bien, se trata de determinar si tiene derecho a recuperar la propiedad y si la otra parte tiene derecho a poseerla.
- c) Una vez determinado el desalojo por la causal de ocupante precario que supuestamente se habría configurado es indispensable verificar si tenían justo título para accionar en el presente proceso. Así tenemos que la Casación N° 1191-2014-Junín nos dice: La Sala Suprema ha reiterado en múltiples ocasiones que en estos procedimientos no se cuestiona la validez del acto jurídico, sino si se debe cumplir con la formalidad exigida. Esto es coherente con la naturaleza sumarísima del proceso, que no permite discutir asuntos que deben resolverse en procesos más completos.
- d) De este modo, la sentencia de primera instancia (confirmada posteriormente por la Sala Civil) determinó fundado el desalojo solicitado por el demandante, y en consecuencia, el lanzamiento correspondiente.

2.2.2. SOBRE EL DESALOJO ENTRE FAMILIARES

Sobre este punto, debe de tomarse en cuenta lo siguiente:

- a) En cuanto al principio de la definición del término precario, el origen de precario proviene del latín *preces*, este significa ruego. En el imperio Romano, precario era el quien poseía la tierra mediante suplicas al propietario (*precario dans*), quien lo otorgaba por caridad, podía recuperar su tierra cuando lo quería.

- b) Así mismo, Rioja (2010) señala que es precario lo que, al que lo pide con ruego, se le concede para que lo use en tanto que lo consiente el que se lo concedió”. El poseedor precario podría ser desalojado por el propietario, contando únicamente con la capacidad de defender su posesión en relación con terceros, los interdictos de retener y recobrar¹.
- c) La legislación civil peruana se adhiere a la teoría objetiva en lo que refiere al derecho real de posesión. Donde para ser precario se debe ejercer fácticamente uno o más derechos reales.
- d) En este sentido, tenemos que, según el Código Procesal Civil, no hay restricción para pedir el desalojo de un miembro de la familia porque el vínculo familiar no es título para poseer.

III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

3.1. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURIDICOS IDENTIFICADOS

Con relación a los problemas jurídicos identificados, se debe señalar lo siguiente:

- a) *Determinar si se configura la causal de desalojo por ocupante precario.*

Respecto a los supuestos de posesión precaria, se tiene como precedente la Casación N° 2195-2011-Ucayali (IV Pleno Casatorio) el cual describe lo siguiente:

- En casos de resolución extrajudicial de contratos, conforme a lo indicado en el Código Civil. En este caso de posesión precaria debido a la expiración del título que respaldaba la posesión del demandado. Para ello, únicamente el Juez, encargado del proceso debería verificar el cumplimiento de la formalidad legal de resolución, sin determinar la legitimidad de las circunstancias que llevaron a esa resolución.

¹ Cfr. RIOJA BERMUDEZ, Alexander. Evolución histórica del poseedor precario. 2010. Revisado en: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2010/10/14/evolucion-historica-del-poseedor-precario/>

- Si el juez identifica que los hechos son más complejos, podría decidir que la demanda carece de fundamento, pero no que es improcedente.
- Si durante el transcurso del proceso se hace claro que el título es absolutamente inválido, se podrá señalar esta parte al final de la sentencia en base a eso se puede declarar fundada o infundada la pretensión.
- La afirmación del demandado sobre haber obtenido la propiedad del bien inmueble mediante prescripción adquisitiva no constituye razón para descartar la solicitud de desalojo o rechazar la demanda.
- El proceso de desalojo debe girar únicamente en base a poder demostrar si el demandado tiene derecho alguno a poseer. Pudiendo demostrar su derecho real mediante prescripción adquisitiva de dominio en otro proceso judicial diferente.

La Corte Suprema ha clasificado diferentes presupuestos para poder pedir desalojo por ocupación precaria:

- a) Tener derecho real sobre el inmueble.
- b) No contrato entre las partes.
- c) No existencia del usufructo.

Torres Vásquez (2009) señala respecto al artículo 911° del Código Civil, se pueden extraer dos elementos ²:

- a) Carencia de título, el poseedor que se apropió fácticamente de la posesión, sin título, por ejemplo, el ladrón o el invasor.
- b) Título fenecido, el título caduca vía decisión judicial, por la ley, por cumplimiento del plazo, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, etc. Por lo que ya no tiene validez.

² TORRES VASQUEZ, Aníbal. Posesión precaria. (03 de noviembre , 2009) Revisado en:

https://www.ettorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html#:~:text=La%20posesi%C3%B3n%20es%20precaria%20si,t%C3%ADtulo%20o%20teni%C3%A9ndolo%20ha%20fenecido%20

En la misma línea, la Casación N° 5497-2017, Lima señala una posición respecto a lo mencionado. En este sentido, señala que el artículo presenta dos supuestos: a) cuando no se produce justificación para poseer; y, b) cuando se configura el fenecimiento del título. En consecuencia, quien plantee la acción de desalojo deberá acreditar el mejor derecho a poseer el bien; mientras que el demandado deberá justificar la vigencia del título que ostenta para poseer.

En este problema jurídico, entonces, el enfoque se centra en la actividad probatoria realizada a lo largo del proceso. Por ello, de acuerdo a la defensa de la demandada, corresponde previamente plantear la siguiente cuestión: *¿Cuál es la documentación idónea para acreditar los antecedentes de posesión o propiedad?* Esta pregunta resulta oportuna debido a que la demandada alega que en el proceso no se ha valorado correctamente los medios probatorios ofrecidos como antecedentes a la entrega del inmueble materia de controversia, y con ello, se desacreditaría la condición de precaria.

b) Determinar si procede el desalojo entre familiares.

Como se ha mencionado, de acuerdo a la regulación del Código Procesal Civil, no existe impedimento para solicitar el desalojo de un familiar por no contar con título o cuando, teniéndolo, éste haya fenecido.

Este aspecto también ha sido desarrollado en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2019 en el cual se planteó la interrogante: *¿la sola relación familiar es título que justifique la posesión?* Ante ello, el Pleno acordó por mayoría que la sola relación familiar por sí misma no constituye título que justifique la posesión, por lo que el demandado en un proceso de desalojo por ocupación precaria, debe ostentar un título como consecuencia de un negocio jurídico celebrado (arrendamiento, comodato, etc) o a causa de un mandato legal (prescripción adquisitiva de dominio, uso legal, alimentos, etc).

En el presente caso, tenemos que, resulta relevante desarrollar esta cuestión como problema jurídico pues tenemos que el demandante señala haber pactado con su hijo, el uso de una parte del inmueble con el fin de que pueda ejercer el uso y disfrute hasta que él lo requiera.

Esta controversia también ha sido planteada en el Pleno Distrital Civil y Procesal Civil de Ica 2019, en el cual se acordó por unanimidad que la condición de ascendiente, descendiente, cónyuge o conviviente en sí misma constituye título posesorio en los casos de desalojo por ocupación precaria, sin embargo, esta sería una presunción *iuris tantum*.

Ahora bien, respecto a la normativa vigente a la emisión de la Casación que analizamos, tenemos que tras la publicación del IV Pleno Casatorio, una de las cuestiones que surgieron fue la figura de la posesión precaria y el vínculo familiar. Es decir, resultó necesario determinar si un familiar tiene, por serlo, el derecho a poseer sin ser desalojado por posesión precaria.

Se ha expuesto que precario es aquel que posee sin tener un título o cuando el que tiene a fenecido; en este sentido, debemos cuestionarnos si el vínculo familiar justifica o no (esto es, otorga validez) la posesión realizada por un precario. En consecuencia, el vínculo familiar no configura un título *en sí mismo* ni justifica una posesión ejercida sin título; pues el solo parentesco no puede sustituir un acuerdo de voluntades.

IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

4.1. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

4.1.1. CON RELACIÓN A LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Respecto a los principales problemas jurídicos, el 2° Juzgado Civil de Paucarpata, resolvió lo siguiente:

- Declaró **INFUNDADA** la tacha presentada por la parte demandada contra el documento “declaración jurada de verdadero propietario”.
- Declaró **FUNDADA** la demanda interpuesta por A.Y.Q sobre DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA en contra de F.A.Y.F y P.E.B.C, ello dentro del plazo de diez días de consentida o ejecutoriada, bajo apercibimiento de que en caso

de incumplimiento se proceda al lanzamiento contra todas las personas que posean el inmueble con apoyo de la fuerza pública, allanamiento y descerraje del inmueble de ser el caso, con costos y costas.

En ese sentido, debo expresar mi punto de vista:

- a) **ESTOY DE ACUERDO** con lo resuelto por el 2° Juzgado Civil de Paucarpata que decidió declarar **INFUNDADA** la tachada presentada por la parte demandada.

En primer lugar, debemos precisar que el artículo 300 del C. P. C. establece la posibilidad de impugnar documentos y testigos mediante la presentación de una tachada. Así mismo, respecto a los documentos, la tachada debe sustentar que los mismos incurren en nulidad o falsedad.

En la doctrina, Hinojosa Minguez (2003) señala que: la falsedad es un documento que carece de autenticidad por carecer de contenido o la firma en él impresa realmente corresponda con la realidad del acto o hechos acontecidos o con la persona a quien se le atribuye. En cuanto a la nulidad, este es un documento que no puede producir efectos jurídicos por no ajustarse a los elementos legales que debe tener para poder producirlos acorde al derecho ³.

De esta manera tenemos que, la tachada planteada por la parte demandante no precisa si los documentales incurrieran en falsedad o nulidad; así como tampoco cuestionó la correspondencia del contenido o firma del documento con la persona que suscribe, o si se inobservaron en la elaboración requisitos bajo sanción de nulidad. Por lo cual, la tachada fue correctamente desestimada.

- b) **ESTOY DE ACUERDO** con lo resuelto en primera instancia al declarar **FUNDADA** la demanda de desalojo.

Así, tenemos que el Juez considera al momento de emitir su pronunciamiento la apreciación de las pruebas aportadas por las partes en el proceso judicial (demandante, demandado), las cuales acreditan que el demandante sí tiene título para poseer el bien inmueble, lo cual no pudo ser acreditado fehacientemente por los demandados, ya que no ejercieron, por negligencia, su derecho de contradicción.

Conforme al artículo 188 del C.P.C, los medios probatorios tienen que convencer al juez de los hechos alegados en el

³ HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. Comentarios al Código Procesal Civil. Tomo I. Editorial Gaceta Jurídica. 1era Edición. 2003.

proceso. Siendo que estos no fueron acreditados en el presente caso, el pronunciamiento del juez y su valoración de los hechos expresados se ajustan a ley.

4.1.2. CON RELACIÓN A LA SENTENCIA DE VISTA N° 617-2018:

Con relación a los problemas jurídicos, la Sala Civil de Arequipa, resolvió lo siguiente:

- **CONFIRMARON** la sentencia 122-2018 de fecha cuatro de setiembre de 2018 que emitió un fallo favorable respecto a la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por A.Y.Q en contra de F.A.Y.F y P.E.B.C, con todo lo demás que contiene

En relación con esto, mi postura sobre el asunto es la siguiente:

- a) **ESTOY DE ACUERDO** con la decisión que ratifica la sentencia inicial que reconoce la procedencia de la solicitud de desalojo por ocupación precaria, por cuanto considero que la Sala efectuó un análisis de los hechos denunciados junto con los medios de prueba presentados por el demandante y los actuados en la primera instancia, llegando a la conclusión además que la sentencia emitida en primera instancia si resolvió de acuerdo con ley.

4.1.3. CON RELACIÓN A LA CASACIÓN N° 1281-2019-AREQUIPA

Con relación a los problemas jurídicos, la Sala Civil Permanente - Corte Suprema, resolvió lo siguiente:

- **IMPROCEDENTE** la casación presentada por demandados de fecha 27 de diciembre de 2018.

En relación con este asunto, mi postura es la siguiente:

- b) **ESTOY DE ACUERDO** con lo resuelto declarando la improcedencia del recurso casatorio pues a pesar de que el demandado cumplió formalmente con los requisitos de admisibilidad de acuerdo al artículo 387° del Código Procesal Civil, pretendía que la Corte Suprema analice nuevamente los fundamentos de hechos expuestos a lo largo de las instancias del proceso, así como la actuación de medios probatorios ofrecidos. En este sentido, tenemos que el recurso planteado por el demandado no perseguía la finalidad de la casación, pues esta se encuentra orientada a la correcta aplicación del derecho objetivo al caso concreto y a la uniformidad de la jurisprudencia nacional; y no a constituir una tercera instancia.

V. CONCLUSIONES

- 5.1.** El proceso civil de desalojo puede ser impuesto por quien tiene derecho real sobre el inmueble no solamente por el propietario.
- 5.2.** Es importante tener en cuenta los criterios de la Corte Suprema , especialmente el IV Pleno Casatorio para poder determinar la figura de poseedor precario.
- 5.3.** Ambas instancias confirmaron su postura porque era evidente, que era precaria. Es precario cuando no solamente no se tiene título sino no se tiene derecho alguno a poseer.
- 5.4.** El vínculo familiar por si solo no es equivalente a justo titulo para poseer, es necesario un mandato legal o acto jurídico.
- 5.5.** Conforme a lo analizado en el expediente se puede advertir que, en efecto, el demandante logró acreditar la concurrencia de presupuestos fácticos para la calificación de los demandados como ocupantes precarios.

VI. BIBLIOGRAFÍA

6.1 HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. Comentarios al Código Procesal Civil. Tomo I. Editorial Gaceta Jurídica. 1era Edición. 2003.

6.2 RIOJA BERMUDEZ. A, (14 de octubre , 2010) . Evolución histórica del poseedor precario. Portal web Blog PUCP Revisado en: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2010/10/14/evolucion-historica-del-poseedor-precario/>

6.3 TORRES VASQUEZ, Aníbal. (03 de noviembre , 2009) Posesión Precaria Portal Web Estudio Aníbal Torres Abogados Revisado en: https://www.ettorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html#:~:text=La%20posesi%C3%B3n%20es%20precaria%20si,t%C3%ADtulo%20o%20teni%C3%A9ndolo%20ha%20fenecido%20.

FUENTES LEGALES:

6.4 Constitución Política del Perú de 1993

6.5 Código Civil del Perú de 1984, Decreto Legislativo N° 295.

6.6 Código Procesal Civil, Decreto Legislativo N° 768.

VII. ANEXOS

- 7.1.** Copia de la demanda de fecha 24 de noviembre de 2017.
- 7.2.** Copia de la contestación de demanda de fecha 17 de enero de 2018.
- 7.3.** Acta de la audiencia única
- 7.4.** Sentencia de primera instancia
- 7.5.** Recurso de apelación de fecha 19 de setiembre de 2018
- 7.6.** Sentencia de vista
- 7.7.** Recurso de casación interpuesto de fecha 18 de enero de 2019.
- 7.8.** Casación N° 1281-2019-Arequipa.
- 7.9.** Resolución N° 22 de fecha 10 de agosto de 2021 que hace saber la bajada de autos de la instancia superior con sentencia ejecutoriada.

ANEXO 7.8

Casación N° 1281-2019-Arequipa.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1281-2019
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

347
Tramites
casación
Nube

Lima, doce de setiembre de dos mil diecinueve.-

AUTOS Y VISTOS Con el Cuaderno Principal y el Cuadernillo de Casación.-----

Y ATENDIENDO: -----

PRIMERO.- Se trata del recurso de casación formulado por los demandados **Fernando Alfredo Yucra Flores y Patricia Elsa Bejarano Calsina**, obrante a fojas trescientos nueve, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número diecisiete (cuatro -1 SC) de fecha veintisiete de diciembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas doscientos noventa y uno, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirmó la Resolución número ciento veintidós de fecha cuatro de setiembre de dos mil dieciocho, que declaró fundada la demanda de desalojo, con todo lo demás que contiene; por lo que corresponde calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia del medio impugnatorio, conforme a lo previsto en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364. -----

SEGUNDO.- Se verifica que el recurso de casación cumple con los **requisitos de admisibilidad** de acuerdo a lo previsto en el artículo 387 del Código Procesal Civil, toda vez que ha sido interpuesto: **i)** Contra la sentencia de vista expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que como órgano de segundo grado pone fin al proceso; **ii)** Ante la referida Sala Superior que emitió la resolución que se impugna; **iii)** Dentro del plazo previsto por ley, ya que los recurrentes fueron notificados el siete de enero de dos mil diecinueve, conforme se desprende de los cargos de notificación de fojas doscientos noventa y siete y doscientos noventa y ocho e interpuso recurso de casación el dieciocho de enero del mismo año y, **iv)** Adjunta el arancel judicial correspondiente¹. -----

TERCERO.- Respecto al **requisito de procedencia** previsto en el inciso 1 del artículo 388 del Código Adjetivo, se encuentra satisfecho puesto que los

¹ Folio 308 (reverso)

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1281-2019
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

348
Fruedo
Cavale
de

demandados interpusieron a fojas doscientos sesenta y ocho recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número doce de fecha cuatro de setiembre de dos mil dieciocho, emitida por el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil del Módulo Básico de Justicia de Paucarpata de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, obrante a fojas doscientos dieciséis, que declaró fundada la demanda; en consecuencia, ordenó que los demandados cumplan con restituir a la parte demandante la posesión del inmueble ubicado en la urbanización Rural Pago de Lara, Quesccollo S/N del distrito de Socabaya en la provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Ficha Matriz número 00901641 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, identificado además en el acta de inspección judicial que obra a fojas ciento setenta y seis, en el plazo de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas y costos del proceso. En cuanto a la causal señalada en el inciso 4 de la referida norma, manifiesta que su pedido es **anulatorio** (principal) y **revocatorio** (subordinado). -----

CUARTO.- Debe tenerse en cuenta que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que tiene por finalidad esencial la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema; en ese sentido, debe fundamentarse de manera clara, precisa y concreta indicando en qué consiste la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial y demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, de conformidad con lo establecido por los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil. -----

QUINTO.- Los demandados sustentan su recurso en las siguientes causales: --
i) **Infracción normativa del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; artículos 188 y 194 del Código Procesal Civil; artículos 508, 509 y 517 del Reglamento Consular, Decreto Supremo número 076-2005-RE modificado por el Decreto Supremo número 091-2011-RE, aduce**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1281-2019
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

349
F. T. T.
C. S. J.
M.

que no se realizó una adecuada valoración de las pruebas, que se infracciona el artículo 194, ya que el juez de primera instancia pudo admitir como pruebas de oficio la Constancia de Posesión de fecha diez de octubre de dos mil seis y Declaración Jurada de los Pagos del Impuesto Predial. En cuanto al Reglamento Consular, sostiene que la copia legalizada por notario público de la declaración jurada de verdadero propietario ofrecido como medio probatorio en el anexo 1.C que corre a fojas seis, en su primera página, no cuenta con legalización del cónsul ni con el apostillado del Ministerio de Relaciones Exteriores, siendo que el juez de primera instancia se basa en dicha declaración para acreditar que el demandante cuenta con título posesorio. -----

SEXTO.- Con lo antes señalado, es necesario puntualizar que la Corte de Casación no puede provocar un nuevo examen crítico de los medios probatorios que dan base a la sentencia, quedando excluido de su labor, todo lo referente a la valoración de los elementos de prueba y a la determinación de los hechos, por lo que no está en la esfera de sus poderes revalorar la prueba, los hechos ni juzgar los motivos que formaron convicción en el Tribunal, lo que es ajeno al debate casatorio, a lo que debe agregarse que si bien el derecho de acceso a los recursos o a recurrir las resoluciones judiciales es una manifestación implícita del derecho a la pluralidad de la instancia el cual, a su vez, forma parte del derecho fundamental al debido proceso, este no debe ser utilizado de manera irrestricta, máxime si en el caso que nos ocupa, los jueces determinaron con claridad que la parte demandante cuenta con título suficiente que justifica su pretensión, habida cuenta que los titulares registrales del bien - Luis Del Carpio Seminario y Rocío Huerta Aramayo- reconocieron a través de la Declaración Jurada de fojas cuarenta y uno, que el inmueble cuya restitución se solicita fue transferido a los ahora demandantes entre los años 2002 y 2004, mientras que los demandados, además de tener la condición de rebeldes y no ofertar medios probatorios, tampoco acreditaron contar con título alguno para justificar su posesión, ya que la Escritura Pública Imperfecta de Compraventa número 06-97 del siete de enero de mil novecientos noventa y siete, obrante a fojas ochenta y cuatro, fue otorgada por Rosa Isaura Flores Romero a favor de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1281-2019
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

350
Tramite
Cuentos

Fernando Alfredo Yucra Flores, empero, dicha transferente no consta en los antecedentes registrales del bien, como sí sucede en el caso de los demandantes, por lo que las denuncias formuladas carecen de asidero. -----

SÉTIMO.- Cabe puntualizar que la resolución de vista explica de modo suficiente las razones que llevaron al Colegiado a adoptar la decisión de estimar la pretensión de desalojo por la causal de ocupación precaria, dilucidando para ello las pruebas presentadas por las partes, que llevó a la conclusión que la demandada carece de título que justifique su ejercicio posesorio, además, siendo que al margen que los argumentos vertidos en la resolución de vista resulten compartidos o no en su integridad, constituyen motivación suficiente que la sustentan de manera adecuada, por lo cual no procede su revisión en sede casatoria. -----

OCTAVO.- Por tanto, no habiendo incurrido en vulneración de derecho o garantía alguna, o que se haya aplicado incorrectamente normas de derecho material o procesal, no se han satisfecho los requisitos exigidos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, para hacer operante este medio impugnatorio. -----

Por estos fundamentos y en aplicación de lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por los demandados **Fernando Alfredo Yucra Flores y Patricia Elsa Bejarano Calsina**, obrante a fojas trescientos nueve, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número diecisiete (cuatro -1 SC) de fecha veintisiete de diciembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas doscientos noventa y uno, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que confirmó la Resolución número ciento veintidós de fecha cuatro de setiembre de dos mil dieciocho, que declaró fundada la demanda de desalojo, con todo lo demás que contiene; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1281-2019
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

353
Tratado
Unión

los seguidos por Ángel Yucra Quispe contra Patria Elsa Bejarano Calsina y otro sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

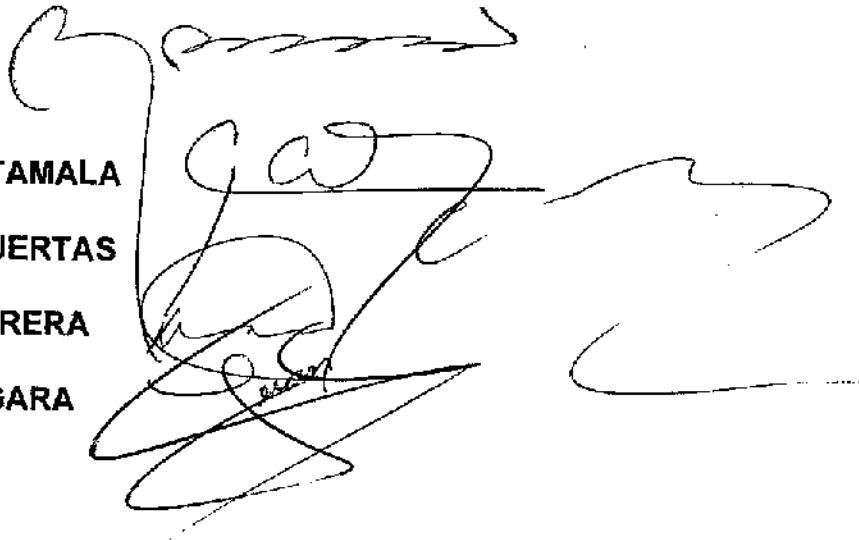
CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

AROS / MMS / JHC



20



ANEXO 7.9

Resolución N° 22 de fecha 10 de agosto de 2021 que hace saber la bajada de autos de la instancia superior con sentencia ejecutoriada.

2º JUZGADO CIVIL DE PAUCARPATA
EXPEDIENTE : 05980-2017-0-0412-JR-CI-02
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : UCHANI SARMIENTO BERTHA
ESPECIALISTA: MORALES COLLADO ELIZABETH ROXANA
DEMANDADO : BEJARANO CALSINA, PATRICIA ELSA
YUCRA FLORES, FERNANDO ALFREDO
DEMANDANTE: YUCRA QUISPE, ANGEL

354
Términos
Quispe

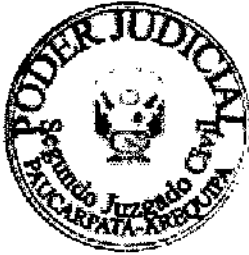
Resolución Nro. 22

Arequipa, diez de agosto del dos mil veintiuno. -

Asume funciones la Especialista Legal que suscribe, desde el dieciocho de mayo del dos mil veintiuno, por disposición del superior.

Reasumiendo competencia este órgano jurisdiccional. AL ESCRITO NRO. 42289-2021:

Hágase saber a las partes la bajada de autos de la instancia superior con sentencia ejecutoriada, debiendo ejecutarse conforme a sus términos.



Bertha Uchani Sarmiento
BERTHA UCHANI SARMIENTO
Jueza (P) del Segundo Juzgado Civil
Módulo Básico de Justicia
Paucarpata

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

Elizabeth Morales Collado
ELIZABETH MORALES COLLADO
SECRETARIA JUDICIAL
SEGUNDO JUZGADO CIVIL MSJ PAUCARPATA