



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO SOBRE EXPEDIENTE N° 00236-
2016-0-1409-JR-CI-01**



**PRESENTADO POR
XIMENA ALEJANDRA RIVERO LUQUE**

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

**LIMA – PERÚ
2024**

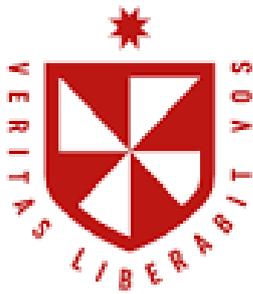


CC BY-NC-ND

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° 00236-2016-0-1409-JR-CI-01

Materia : **DESALOJO**

Entidad : **JUZGADO CIVIL Y FAMILIA DE NASCA
DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
DE ICA**

Bachiller : **RIVERO LUQUE, XIMENA ALEJANDRA**

Código : **2011134315**

LIMA – PERÚ

2024

El informe en cuestión, desarrolla el proceso judicial en materia de desalojo por ocupante precario, interpuesto por la demandante I.C.P. en contra de la demandada S.R.A.S., en aplicación del artículo 911° del Código Civil, mediante el cual indica que la posesión que ejerce la demandada sobre el predio, es de facto o clandestina y deviene en precaria por no tener título que la justifique; admitida a trámite la demanda, la demandada absuelve, sosteniendo que su posesión no es facto ni clandestina, por encontrarse empadronada para adquirir el lote por prescripción adquisitiva de dominio.

El Juzgado declaró fundada la demanda en el marco de lo establecido en los artículos 220°, 911°, 1700°, 1704° y 1708° del Código Civil y conforme a lo resuelto en el Cuarto Pleno Casatorio, al establecer que se cumplía con el supuesto establecido en la norma y jurisprudencia para declarar la ocupación precaria.

La demandada apeló la sentencia, alegando que la sentencia contiene errores en la interpretación y con relación a los medios probatorios, los mismos no habrían sido debidamente valorados por el Juez; elevado los autos a la Sala Superior, se confirmó la apelada, en razón de que lo sostenido por la demandada no contiene los elementos mínimos para considerarse como válidamente oponible a la demandante; concluyendo que la demandada deberá devolver el predio materia de litis a favor de la demandante, por ocupar el mismo sin título alguno y en condición de precaria.

Ante la sentencia de vista, se interpuso recurso de casación que se declaró improcedente, pues la parte demandada pretendió que se realizara un reexamen y valoración de los hechos y pruebas presentadas.

NOMBRE DEL TRABAJO

RIVERO LUQUE.docx

RECUENTO DE PALABRAS

5148 Words

RECUENTO DE PÁGINAS

22 Pages

FECHA DE ENTREGA

Apr 19, 2024 12:09 PM GMT-5

RECUENTO DE CARACTERES

26935 Characters

TAMAÑO DEL ARCHIVO

59.0KB

FECHA DEL INFORME

Apr 19, 2024 12:10 PM GMT-5**● 16% de similitud general**

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

- 15% 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)



Mg. Augusto Renzo Espinoza Bonifaz

Responsable Turnitin

Pregrado - FADE

GRP/
REB

ÍNDICE

I. RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO	4
1.1 DEMANDA.....	4
1.2 AUTO ADMISORIO.....	5
1.3 CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.....	5
1.4 DESARROLLO DE AUDIENCIA ÚNICA.....	7
1.5 SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.....	8
1.6 RECURSO DE APELACIÓN.....	8
1.7 SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA.....	9
1.8 RECURSO DE CASACIÓN.....	10
1.9 CALIFICACIÓN DEL RECURSO DE CASACIÓN.....	10
II. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.....	11
III. ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS	15
IV. ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS.....	16
V. CONCLUSIONES.....	18
VI. BIBLIOGRAFÍA.....	19
VII. JURISPRUDENCIA Y NORMAS LEGALES CONSIGNADAS EN LA ELABORACIÓN DE INFORME JURÍDICO.....	20
VIII. ANEXOS (PIEZAS PROCESALES).....	20

1. RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO

1.1. DEMANDA

Con fecha 05 de octubre de 2016, I.C.P. interpuso demanda de desalojo por ocupante precario en contra de S.R.A.S., con la finalidad de que se le restituya un inmueble urbano ubicado en el distrito y provincia de Nasca, departamento de Ica.

Fundamentos de hecho:

- Mediante Escritura Pública de compra - venta del 22 de mayo de 2009, aclarada por Escritura Pública del 09 de noviembre de 2013, M.E.S.L. representada por N.R.L.S. le ha transferido la propiedad de un predio urbano ubicado en el distrito de Nasca, en adelante el predio.
- La posesión de la demandada respecto al predio cuya restitución se pide, es de facto o clandestina y deviene en precaria por no tener título que la justifique; la demandada hace caso omiso a los reiterados requerimientos para que desocupe el predio, pese a que con la demandante no le une vínculo contractual.
- La demandada inició ante el COFOPRI, un proceso de prescripción adquisitiva para adquirir la propiedad del predio, proceso que ha concluido mediante sentencia firme que declaró infundada la demanda.

Fundamentos de derecho:

- Ampara su demanda en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, en los artículos 911 y 923 del Código Civil y en los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil.

Medios Probatorios:

- Partida Registral.

- La Escritura Pública de compra venta de fecha 22 de mayo del 2009 y Escritura Pública de aclaración de fecha 09 de noviembre de 2013.
- Expediente sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio seguido por S.R.A.S. en contra del COFOPRI.

1.2. AUTO ADMISORIO

Mediante Resolución N° 01 de fecha 12 de octubre de 2016, el Juzgado Civil de Nasca admite a trámite la demanda y traslada la misma, conjuntamente con sus anexos a la demandada, a fin de que realice la contestación en el plazo de cinco días hábiles.

1.3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Que, en el plazo otorgado, con fecha 02 de noviembre de 2016, la demandada, contestó la demanda conforme a lo siguiente:

Fundamentos de hecho:

- Las Escrituras Públicas no identifican cual es el inmueble materia de desalojo, quien vende la propiedad nunca ha vivido, ni posesionado el predio urbano, ni ha sido propietaria, pero en forma irregular ha vendido a la demandante y a E.E.Q.C., el mencionado predio cuyo titular registrado es COFOPRI desde 1997.
- Se viene tramitando la Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta en contra de una sentencia, que favorece a la demandante sin valorar los medios probatorios de COFOPRI.
- Los informes de la Municipalidad Provincial de Nasca demuestran que no existe ninguna propiedad a favor de la vendedora M.E.S.L., sin embargo, vende en el año 2009 el predio materia de litis; por lo que, dicha venta incurre en nulidad, por carecer de manifestación de la voluntad por parte del verdadero propietario que es COFOPRI.
- La demandante recién hace un mes accedió a un título de propiedad a través de un amañado proceso de Mejor Derecho de

Propiedad que está siendo materia de nulidad por fraudulenta, es un imposible jurídico que acceda a la edificación porque a nadie se le puede desalojar de una casa si el demandante solo accede a la propiedad del suelo.

- Recibió el inmueble materia de litis por parte de la Municipalidad Provincial de Nasca, por ser damnificada del terremoto que azotó Nasca el 12 de noviembre de 1996, lo cual descarta de que su posesión es de facto y clandestina.
- Se encuentra empadronada para adquirir el lote por prescripción adquisitiva administrativa, ha construido de buena fe, no siendo anulada su adjudicación, en ese sentido, no tiene la calidad de ocupante precario menos de mala fe, por ser damnificada. Su posesión es de buena fe por necesidad pública y adjudicación.

Fundamento de derechos:

- Ampara su contestación de demanda en aplicación del artículo VI del Título Preliminar del Código Civil y los artículos 911, 923 y 943 del mismo; así como, de los artículos 424, 425, 442, 443, 444, 475 y 590 del Código Procesal Civil.

Medios probatorios:

- Copia legalizada de partida registral.
- Copia legalizada de la Constancia de Posesión otorgada por la Municipalidad Provincial de Nasca.
- Copia legalizada de la Constancia de Posesión de la Gobernación de Nasca.
- Copia legalizada del recibo de energía eléctrica.
- Copia legalizada del recibo de agua.
- Copia legalizada de Constancia de No Adeudo de Impuesto Predial.

- Copia legalizada de la solicitud y constancia de no posesión de la vendedora del predio.
- Copia legalizada de Informe de la Municipalidad Provincial de Nasca del 25 de julio de 2014.
- Copia legalizada del Informe de la Municipalidad Provincial de Nasca del 14 de agosto de 2014.
- Copia legalizada del Informe Legal de COFOPRI.
- Copia legalizada de la Memoria Descriptiva de la estructura básica.
- Copia legalizada del Plano de Distribución de Planta de Primer Nivel.
- Copia legalizada de la Constancia de damnificado.
- Copia legalizada de la Constancia de pobreza y escasos recursos de la Gobernación de Nasca.
- Copia legalizada de Escritura Pública del 22 de mayo de 2009.
- Copia legalizada de la Aclaración de Escritura Pública del 09 de noviembre de 2013.
- Copia de la Ficha de Empadronamiento COFOPRI.
- Exhibición por parte del demandante del título en Audiencia.

1.4. DESARROLLO DE AUDIENCIA ÚNICA

Con fecha 25 de enero de 2017 a las 10:00 horas, se dio inicio a la Audiencia, previa acreditación de las partes; durante la etapa de saneamiento procesal, no se plantearon excepciones y/o defensas previas, por lo que se declaró saneado el proceso. Acto seguido, se fijaron dos puntos controvertidos:

1. Determinar si procede la restitución a favor de la demandante del bien inmueble ubicado en el distrito y provincia de Nasca, departamento de Ica.

2. Determinar si la demandada ocupa el bien sin título alguno o el que tenía ha fenecido.

Asimismo, se admitieron todos los medios probatorios ofrecidos y se exhibió el título solicitado por la demandada, cuyo original se encuentra en la Fiscalía Penal de Nasca como prueba de otro proceso.

Al concluir la audiencia, el Juez informó que se expedirá sentencia en el turno que corresponda.

1.5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Mediante Resolución N° 05 de fecha 02 de junio de 2017, el Juez del Juzgado Civil de Nasca emitió sentencia y declaró FUNDADA la demanda de desalojo por ocupante precario; en consecuencia, ordenó que la demandada restituya el predio a favor de la demandante, en base a los siguientes argumentos:

- La precariedad se entiende como la falta de cualquier supuesto que legitime la posesión del bien.
- La demandante tiene derecho como copropietaria a la restitución del predio, por ostentar título de propiedad.
- La existencia de un procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva, enerva el derecho de la demandante para requerir que se le restituya el bien.
- La demandada no acredita una de las condiciones que la excluya de la posesión precaria según el Cuarto Pleno Casatorio, toda vez que, no existe prueba que permita llegar a la conclusión, que, en el presente caso, podría haberse configurado la invocada propiedad del predio materia de litis.

1.6. RECURSO DE APELACIÓN

Con fecha 22 de junio de 2017, la demandada apeló la decisión de A quo solicitando se revoque la sentencia, argumentando lo siguiente:

- La sentencia contiene errores de interpretación del juez, por no considerar que la demandada recibió el predio por parte de la Municipalidad Provincial de Nasca, cuando se encontraba en condición de damnificada; además, construyó una edificación en donde vive hace años con su familia, la cual no es de propiedad de la demandante.
- Para la construcción de la edificación del predio, la demandada contó con la asistencia de COFOPRI y de la Municipalidad Provincial de Nasca, instituciones que aportaban materiales, cemento, ventanas, fierros y ladrillos, descartando la tesis de la demandante de que la posesión es de facto y clandestina.
- El juez no fundamentó en la sentencia materia de apelación, acerca de la declaratoria de fábrica del predio, la cual no se encuentra inscrita en la SUNARP; asimismo, no consideró que la demandada es la que paga a título de propietaria el Impuesto Predial- Auto avaluó del predio adjudicado por la Municipalidad Provincial de Nasca y el Estado Peruano (COFOPRI).

1.7. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

La Sala Mixta y Penal de Apelaciones de Nasca, emitió la Resolución N° 10 del 24 de octubre de 2017, mediante la cual confirmó la sentencia apelada, señalando lo siguiente:

- La Corte Suprema ha establecido mediante Casación N°1088-2007-Arequipa que: “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 tenía ha fenecido; asimismo, quien pretenda la restitución o entrega, en su caso, de un predio ocupado bajo dicha calidad (ocupación precaria), debe acreditar el derecho de propiedad o que lo ejerce en representación del titular o, en todo caso la existencia de título válido y suficiente que otorgue derecho a la restitución del bien, de conformidad con los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil”.

- La demandante ha acreditado su derecho para solicitar que se le restituya el bien materia de litis.
- La demandada no cuenta con documento que acredite la legitimidad en la posesión; asimismo, la demanda por prescripción que se encontraba tramitando la misma, fue declarada infundada.
- No obra documento sobre la entrega del predio en la Municipalidad Provincial de Nasca, a favor de la demandada.
- De acuerdo al IV Pleno Jurisdiccional Civil realizado en la ciudad de Tacna en el año 2000 se estableció con más claridad: “que, sin embargo, cuando el poseedor justifica o pretende justificar su posesión con un título que no puede ser opuesto al título de propiedad que porta el demandante, por ser manifiestamente ilegítimo (nulo, entre otros), en tal virtud, dicho título no enerva su condición de precario”.
- En este sentido, lo demandada se encuentra ocupando el predio sin justo título, teniendo la condición de precaria, correspondiendo restituir el predio a favor de la demandante.

1.8. RECURSO DE CASACIÓN

La demandada interpuso recurso extraordinario de Casación, presentado el 28 de noviembre del año 2017, en contra la Resolución N° 10, el cual fue proveído mediante Resolución N° 12 de fecha 30 de noviembre del mismo año, fundamentando la siguiente causal:

- a. Afectación del derecho de defensa por ausencia de pronunciamiento sobre los argumentos contenidos en el recurso de apelación.

1.9. CALIFICACIÓN DEL RECURSO DE CASACIÓN

Que, con fecha 12 de marzo de 2018, la Sala Civil Permanente declaró la improcedencia del recurso interpuesto, argumentando que el

recurrente solo pretendía que se realice un nuevo análisis de los hechos y valoración probatoria, lo que es contrario a la finalidad de la casación.

2. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

En este capítulo, se desarrollará los problemas jurídicos que han sido identificados, tales como:

- a. ¿Presentar una demanda por prescripción adquisitiva de dominio de un predio, como medio probatorio, es alegación suficiente para desestimar una pretensión de desalojo invocada por el nuevo propietario que adquirió el predio mediante compra-venta?
- b. ¿Acreditar el pago de autoavalúo y/o contar con una constancia de posesión, se constituyen como títulos suficientes que justifiquen la posesión de un predio?

DESCRIPCIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

¿Presentar una demanda por prescripción adquisitiva de dominio de un predio, como medio probatorio, es alegación suficiente para desestimar una pretensión de desalojo invocada por el nuevo propietario que adquirió el predio mediante compra-venta?

El primer cuestionamiento implica determinar si presentar una demanda por prescripción adquisitiva de dominio de un predio, como medio probatorio, es razón idónea para que un proceso de desalojo se declare improcedente, a pesar de haber sido solicitado por el nuevo propietario, quien adquirió el predio mediante contrato de compra – venta, que fue elevado a Escritura Pública y posteriormente inscrito en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia de la República, ha señalado en su Cuarto Pleno Casatorio Civil, que alegar la legitimidad de la posesión de un

bien en función a la prescripción adquisitiva no resulta suficiente para que se desestime una demanda de desalojo, pues se requiere de una valoración exhaustiva de las pruebas que se presentan al proceso y que sustenten el derecho que se está invocando, sin que ello suponga que se pueda emitir una decisión sobre la usucapión. Así mismo, precisa que:

De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble (Casación N° 2195-2011-UCAYALI, Fundamento 5.6).

Es decir, la presentación de una demanda por prescripción adquisitiva de dominio de un predio, como medio probatorio, no es elemento suficiente para que un Juez declare una demanda de desalojo improcedente; por el contrario, al no demostrar título alguno, es decir sentencia firme que demuestre su derecho sobre el predio, el demandado se convierte en poseedor precario frente al nuevo propietario del predio (demandante), teniendo la obligación de restituir el bien.

Ahora bien, acerca del poseedor en condición de precario, Avendaño y Del Risco (2016) precisan que: "(...) un poseedor precario será aquel que ocupe un inmueble ajeno, sin pagar renta y sin título para ello. En términos generales, esta definición va acorde con la prevista en el Código Civil" (p. 132). Asimismo, Mejorada (2013) señala que: "La posesión precaria de nuestro ordenamiento civil se refiere a un poseedor sin derecho sobre el bien" (p.18).

De igual manera, Ramirez (2017) indica que: "(...) si la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, entonces se posee precariamente cuando se usa un bien, conociendo que es ajeno y sin intención de apropiárselo" (p. 531). Así, conforme al Código Civil Peruano en su artículo 911, existirá una posesión precaria cuando se presenten alguno de los dos supuestos: la persona ejerce la posesión sin que tenga un título, o la sigue ejerciendo pese a que el título que tenía ya feneció.

En el caso del primer supuesto, se entiende que se ejerce una posesión sustentada en la mala fe, pues no existe algún título que la justifique, lo que permite establecer que la posesión es contraria al derecho y las buenas costumbres.

En el caso del segundo supuesto, si existía un título que permitía o legitimaba la posesión; sin embargo, al fenecer dicha legitimidad desaparece y al seguir poseyendo el bien se manifiesta la precariedad.

Es importante mencionar, que cuando nos referimos a la falta o el fenecimiento del título, no se está aludiendo exclusivamente al título de propiedad, sino que se hace referencia a todo título que autorice a ejercer la posesión de un predio. Es por ello que el Código Procesal Civil en su artículo 586º estipula que pueden demandar desalojo no solo el propietario, sino también arrendador, administrador y toda persona que tenga derecho a que el bien le sea restituido.

Sobre ese punto, la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación N° 1614-2001-LIMA, ha establecido claramente que para recuperar un predio existen dos vías: la reivindicación y el desalojo por precario. En el caso del primero, solo el propietario tiene el derecho para ejercer la acción; sin embargo, en el segundo de los casos puede demandar cualquiera que tenga derecho a la restitución, no siendo necesario que sea el propietario. Para tal efecto, deben acreditar con un título dicho derecho.

En esa línea, se desprende que el poseedor precario se constituye como tal al ejercer la posesión de un predio sin contar con un vínculo obligacional con el titular del derecho de propiedad.

Siguiendo esa línea de razonamiento, una persona que interpone una demanda de desalojo por ocupante precario, acreditando la legitimación, comprobando que no existe relación contractual con el demandado y considerando que este último carece de título que justifique la posesión o el que tenía feneció, está facultado para lograr la restitución del predio materia de litis.

¿Acreditar el pago de autoavalúo y/o contar con una constancia de posesión, se constituyen como títulos suficientes que justifiquen la posesión de un predio?

El segundo cuestionamiento implica determinar si realizar el pago de autoavalúo ante la Municipalidad de la jurisdicción donde se ubica un predio y/o contar con la constancia de posesión del mismo, se constituyen como títulos suficientes que justifiquen la posesión de un predio

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación N° 221-2001-ICA ha establecido que los autoevalúos o copias simples de certificados de posesión no resultan títulos válidos para justificar la posesión que se ejerce.

Dicho lo anterior, se deduce que, en un proceso de desalojo, la parte demandada, no puede justificar su posesión con la acreditación del pago de autoavalúo ni constancia de posesión de un predio, en razón de que no constituyen título alguno, correspondiendo que se materialice el desalojo por ocupación precaria y se restituya el predio a la parte demandante.

Con relación al desalojo, Ledesma (2010) ha manifestado que: “El desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello” (p. 62).

Asimismo, respecto a la determinación de título, Ramírez (2013) ha precisado que:

Título es la causa fuente del derecho, aquello de donde procede nuestro derecho [...] desde esta perspectiva, hace bien la sentencia en mayoría cuando dice que la figura del precario se va a presentar cuando esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer (p. 55).

Referente a la restitución de la propiedad, se tiene en consideración lo estipulado por Abanto (2013): “(...) ahora el propietario o quien tenga derecho a la posesión podrá interponer la demanda de desalojo por ocupación

precaria, a fin de que se le restituya o devuelva la posesión del inmueble sublitis” (p. 61). En ese sentido, queda perfectamente establecido que solo basta la existencia de un documento que otorgue un derecho sobre el bien para que se solicite su restitución.

3. ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

Con relación a la presentación de una demanda de prescripción adquisitiva de dominio de un predio, se desprende que la misma no es medio probatorio suficiente para desestimar una pretensión de desalojo, que ha sido solicitada por el nuevo propietario que adquirió el predio bajo la modalidad de compra-venta.

Dicha posición se fundamenta, en razón de que al no existir una sentencia firme que demuestre el derecho sobre el predio, el solicitante de la prescripción adquisitiva de dominio del predio, se convierte en poseedor precario frente al nuevo propietario, debiendo restituir el bien.

Relacionado con el presente caso, la demandante como copropietaria del bien con derecho inscrito ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cuenta con el título que la acredita como propietaria legitimada; por otra parte, la demandada al pretender justificar su posesión con hechos falsos como de estar tramitando su título por prescripción adquisitiva de dominio de forma administrativa ante el COFOPRI, cuando del expediente acompañado se advierte que se ha declarado infundada la solicitud, se encuentra dentro del primer supuesto de precariedad, contenido en el artículo 911 del Código Civil, al no contar con justo título.

Con relación a la controversia referente al título, se colige que el pago de autoavalúo y/o la constancia de posesión, no constituyen títulos suficientes que justifiquen la posesión de un predio; en razón de que no acreditan la legitimación sobre el bien.

Relacionado con el presente caso, se determinó que la parte demandada revestía la figura de precaria por no contar con título alguno que le permita al

juzgador desestimar la condición de precario, más aún que sus argumentos de la demandada se sostuvieron en simples alegaciones y no probó con elementos mínimos para considerarse como válidamente oponible a la actora.

4. ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

La demanda de desalojo por ocupante precario, tiene por finalidad la restitución de un inmueble urbano ubicado en el distrito y provincia de Nasca, departamento de Ica.

La demandada niega los fundamentos de hecho alegados por la demandante e indica que la compra venta del predio es nula; también, señala que la posesión no es clandestina, por gestionar el saneamiento vía proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

En ese contexto, el conflicto se enfoca en establecer si la parte demandante tiene derecho a la restitución del predio y si la parte demandada es poseedora precaria.

El código civil en su artículo 911, ha desarrollado dos supuestos de posesión precaria: cuando no exista título o cuando el que tenía, feneció; adicionalmente, el Cuarto Pleno Casatorio Civil recaído en la casación N° 2195-2011-UCAYALI, precisa con relación a la posesión precaria que se adquiere esta condición cuando no existe un título que legitime la posesión o cuando el que se tenía no generaba protección legal.

Ahora bien, en el proceso materia de análisis, el Juez de primera instancia declara fundada la demanda, concluyendo que la demandante tiene título de copropiedad que acredite la posesión sobre el predio materia de litis; la referida sentencia fue confirmada por la Sala Mixta y de Apelaciones de Nasca, indicando que lo argumentado por la demandada no detentan los elementos mínimos para considerarse como válidamente oponible a la actora, es decir, que la demandada no tiene justo título que justifique su

posesión, constituyéndose como poseedora precaria, debiendo restituir la posesión del predio a favor de la demandante.

A modo de comentario, se desprende que el Juzgado resolvió en favor de la demandante, por haber valorado el título que acreditaba la copropiedad de la actora y demostraba la legitimidad para interponer la demanda; asimismo, la demandante manifestó que no tenía vínculo contractual con la demandada.

Con relación a la demanda de prescripción adquisitiva alegada por la demandada, se aprecia que fue declarada infundada, no obteniéndose sentencia firme que otorgue la posesión del predio; acerca de la constancia de posesión y el pago de los autoavalúos, que fueron presentados como medios probatorios por la emplazada, no constituyeron títulos suficientes que justifiquen la posesión; por lo tanto, se comprobó que la demandada es poseedora precaria y está obligada a restituir el predio a la demandante.

Ahora en cuanto a mi posición, muestro conformidad por las decisiones de ambas instancias, puesto que comparten criterio con el Cuarto Pleno Casatorio Civil, es decir, la parte actora demostró fehacientemente ser titular del derecho incoado y, por ende, es válida la restitución del predio solicitado.

5. CONCLUSIONES

- 5.1.** En todo proceso cuya pretensión radique en la restitución del bien, es necesario que el demandante acredite la legitimidad para demandar, pues no importa si se trata de reivindicación o desalojo por ocupante precario, debe existir un derecho que deba ser tutelado a favor del demandante, como en este caso que la parte demandante acreditó tener derecho sobre el bien materia de litis.
- 5.2.** Considero que en el caso del ocupante precario, el demandante debe contar con cualquier título que le otorgue derecho a la restitución, lo que es adecuado para los fines del desalojo en esta institución, pues se entiende que lo que se busca es solo restituir la posesión.
- 5.3.** Es importante la labor del Órgano Jurisdiccional en este tipo de procesos, pues debe evaluar con minuciosidad todos los medios de prueba que se han presentado, e identificar si existe legitimidad en la posesión a través de algún documento que la justifique.
- 5.4.** Se considera que el pago de autoavalúo y la constancia de posesión, no son medios de prueba que permitan acreditar o justificar la posesión, pues solo acreditan la conducción del bien, sin que ello implique título válido que otorgue algún tipo de legitimidad para poseer un bien. Se debe entender que el título debe conferir un derecho, por lo que las pruebas deben circunscribirse a dicho aspecto.
- 5.5.** Habiéndose acreditado que la demandada carece de un justo título para mantener la posesión del inmueble, se ha materializado la ocupación precaria en conformidad con la jurisprudencia y normas aplicables. Al ser el proceso de desalojo claro y preciso al buscar la restitución del bien, la parte demandada debía desalojar el bien de manera inmediata, bajo las consecuencias del uso de la fuerza.

6. BIBLIOGRAFÍA

- Avendaño, F.J. / Del Risco, L. F. (2016). “El desalojo por ocupación precaria a la luz del cuarto pleno casatorio civil”. En: Los plenos civiles vinculantes de la Corte Suprema, análisis y comentarios de sus reglas. Lima: Gaceta Jurídica.
- Jaime Abanto Torres (2013). “Análisis del precedente vinculante establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil”. Revista de Gaceta Civil y procesal civil, Tomo 3.
- Ledesma Narváez Marianella (2010). “La actividad probatoria en el desalojo”. Primera edición. Lima: Diálogo con la jurisprudencia.
- Mejorada Chauca, Martín (2013). “La amplitud del precario”. Revista de Gaceta Civil y procesal civil, Tomo 3.
- Ramírez Cruz, Eugenio María (2017). “Tratado de Derechos Reales”, Editorial Rodhas.
- Ramírez Cruz, Eugenio María (2013). “La posesión precaria en la visión del Cuarto Pleno Casatorio Civil”. Revista de Gaceta Civil y procesal civil, Tomo 3.

7. JURISPRUDENCIA Y NORMAS LEGALES CONSIGNADAS EN LA ELABORACIÓN DE INFORME JURÍDICO

- Casación N° 1614-2001- Lima.
- Casación N° 221-2001- Ica.
- Código Civil Peruano.
- Código Procesal Civil Peruano.
- Sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil realizado por las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República (14 de agosto de 2013). Cas. N° 2195-2011-Ucayali.

8. ANEXOS (PIEZAS PROCESALES)

- Copia simple de la demanda de desalojo por ocupación precaria y sus siguientes anexos:
 - ✓ 1.a. - Copia del DNI de la demandante.
 - ✓ 1.b.-Copia literal de partida.
 - ✓ 1.c.- Copia de escritura pública de compra venta del 22 de mayo de 2009.
 - ✓ 1.d.- Copia de escritura pública de aclaración del 09 de noviembre de 2013.
 - ✓ 1.e.- Copia de Expediente sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio seguido por S.R.A.S. en contra del COFOPRI.
 - ✓ 1.f.- Copia del certificado de habilitación del abogado.
 - ✓ 1.g.- Copia del arancel por ofrecimiento de pruebas.
 - ✓ 1.h.- Copia de 02 cédulas de notificaciones.
- Copia simple de la contestación de la demanda y sus siguientes anexos:
 - ✓ 1.a.- Copia literal de partida.

- ✓ 1.b.- Copia de Constancia de posesión otorgada por la Municipalidad Provincial de Nasca.
- ✓ 1.c.- Copia de Constancia de posesión de la Gobernación de Nasca.
- ✓ 1.d. Copia del recibo de energía eléctrica.
- ✓ 1.e.- Copia del recibo de agua.
- ✓ 1.f.- Copia de Constancia de No Adeudo de Impuesto Predial.
- ✓ 1.g.- Copia de la solicitud y constancia de no posesión de la vendedora del predio.
- ✓ 1.h.- Copia del Informe de la Municipalidad Provincial de Nasca de fecha 25 de julio de 2014.
- ✓ 1.i.- Copia del Informe de la Municipalidad Provincial de Nasca de fecha 14 de agosto de 2014.
- ✓ 1.j.- Copia del Informe Legal de COFOPRI.
- ✓ 1.k.- Copia de la Memoria Descriptiva de la estructura básica.
- ✓ 1.L.- Copia del Plano de Distribución de Planta de Primer Nivel.
- ✓ 1.m.- Copia de la Constancia de damnificado.
- ✓ 1.n.- Copia de la Constancia de pobreza y escasos recursos de la Gobernación de Nasca.
- ✓ 1.ñ.- Copia de la Escritura Pública de fecha 22 de mayo de 2009.
- ✓ 1.o.- Copia de la Aclaración de Escritura Pública de fecha 09 de noviembre de 2013.
- ✓ 1.p.- Copia de la Ficha de Empadronamiento COFOPRI.
- ✓ 1.q.- Copia de constancia de habilitación del abogado.
- ✓ 1.r.- Copia del DNI de la demandada.
- ✓ 1.s.– Copia de la Resolución N° 39 del 12 de noviembre de 2014 y su consentimiento.

- ✓ 1.t.- Copia del arancel por ofrecimiento de pruebas.
- Copia simple del Acta de audiencia única.
- Copia simple de la sentencia de primera instancia.
- Copia simple del recurso de Apelación.
- Copia simple de la resolución de segunda instancia.
- Copia simple del recurso de Casación.
- Copia simple de la resolución de la Corte Suprema.
- Copia simple de la resolución que ordena se cumpla lo ejecutoriado.

**RESOLUCIÓN
DE LA CORTE
SUPREMA**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. No 5623- 2017
ICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN
PRECARIA

109
CICERO
MAYO

(13)
Lima, doce de marzo de dos mil dieciocho.

VISTOS; con los expedientes acompañados; y, CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, se procede a calificar el recurso de casación interpuesto la demandada, [REDACTED], a fojas ciento cuatro, contra la sentencia de vista de fojas cien, del veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete, que **confirma** la sentencia apelada, de fecha dos de junio de dos mil diecisiete, de fojas setenta y tres, que declara **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria. Por lo que, corresponde examinar si el recurso extraordinario cumple con los requisitos que exigen los artículos 386, 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificados por la Ley número 29364.

SEGUNDO.- Que, antes de revisar el cumplimiento de los requisitos necesarios para el recurso de casación, se debe tener presente que éste es extraordinario, eminentemente formal y técnico, por lo que tiene que estar estructurado con estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedibilidad, es decir, se debe puntualizar en cuál de las causales se sustenta, si es: *i)* en la *Infracción normativa*; o, *ii)* en el *apartamiento inmotivado del precedente judicial*. Debe presentar además, una fundamentación precisa, clara y pertinente respecto de cada una de las referidas causales, así como demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. Que, esta exigencia es para lograr los fines de la casación: nomofiláctico, uniformizador y dialéctico. Siendo así, es obligación procesal de la justiciable recurrente saber adecuar los agravios que denuncia a las

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. No 5623- 2017
ICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN
PRECARIA

110
CIENTO
DIEZ

causales que para la referida finalidad taxativamente se encuentran determinadas en la norma procesal civil, pues el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el recurso extraordinario, ni para integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesta y explícita la falta de causal, tampoco para subsanar de oficio los defectos en que incurre la casacionista, en la formulación del referido recurso.

TERCERO.- Que, en ese sentido, se verifica que el recurso de casación de fojas ciento cuatro, cumple con los **requisitos para su admisibilidad**, conforme lo exige el artículo 387 del Código Procesal Civil -modificado por la Ley número 29364-, toda vez que se interpone: *i)* Contra la sentencia expedida por la Sala Mixta y Penal de Apelaciones de Nasca que, como órgano jurisdiccional de segunda instancia, pone fin al proceso; *ii)* Ante el referido órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada; *iii)* Ha sido presentado dentro del plazo previsto en la norma, pues ésta fue notificada a la recurrente el quince de noviembre de dos mil diecisiete, conforme a la constancia del cargo de notificación de fojas ciento ocho vuelta, y el referido recurso de casación fue interpuesto el veintiocho de noviembre de dicho año, es decir, dentro del plazo de diez días para interponer el recurso de casación; y, *iv)* No adjunta el recibo de arancel judicial por contar con auxilio judicial.

CUARTO.- Que, al evaluar los **requisitos de procedencia** dispuestos en los cuatro incisos del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, se verifica que la nombrada casacionista satisface el primer requisito, previsto en el inciso uno del referido artículo, toda vez que no consintió la sentencia de primera instancia que le fue desfavorable.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. No 5623-2017
ICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN
PRECARIA

111
CIVIL
PERMANENTE

QUINTO. - Que, para establecer el cumplimiento de los incisos 2°, 3° y 4° del precitado artículo 388, la recurrente debe describir con claridad la infracción normativa y precisar la incidencia que ésta tendría sobre la decisión impugnada. En el presente caso, se denuncia:

Infracción normativa del artículo 139 de la Constitución Política. Alega que la sentencia de vista niega injustificadamente el análisis respecto a los puntos controvertidos, vulnerando su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso, asimismo, refiere que no se ha emitido pronunciamiento respecto a todos los agravios denunciados.

SEXTO. - Que, en relación a la infracción descrita en el considerando anterior, este Colegiado considera necesario tener en cuenta que, por el modo en que ha sido propuesta por la parte recurrente, se evidencia que lo pretendido a través de ella no es obtener una correcta aplicación del derecho objetivo al caso concreto, sino más bien acceder a un nuevo análisis de los hechos debatidos en el presente proceso. En efecto, al analizar las distintas alegaciones de la parte recurrente se observa que, aun cuando éstas se sustentan en la supuesta infracción al contenido normativo del artículo 139 de la Constitución Política, en el fondo pretende convencer a esta Suprema Sala de que no se debe amparar la demanda de desalojo por ocupación precaria pues se ha vulnerado su derecho al debido proceso al no haberse emitido pronunciamiento respecto a todos los agravios denunciados en la apelación; no obstante ello, de la revisión de los actuados se advierte que como agravios establecidos en el recurso de apelación se señalaron básicamente que: a) la demandante no es propietaria de las edificaciones; y b) que la demandada no es precaria porque dicho inmueble le fue entregado por la Municipalidad después del terremoto de doce de noviembre de mil novecientos noventa y seis; agravios que fueron debidamente desvirtuados

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. No 5623-2017
ICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN
PRECARIA

112
El Excmo
Doroteo

por la sentencia de vista, en la cual se determinó que en cuanto a la alegación del derecho de propiedad de las edificaciones, ello no es suficiente para desestimarse la demanda de desalojo por ocupación precaria, conforme a lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, pues dicha controversia puede dilucidarse en otro proceso; y que en cuanto a la referida posesión legítima que ostenta la demandada, refiere que no existe medio probatorio que acredite que la Municipalidad Provincial de Nasca le haya entregado el inmueble al haber sido damnificada del terremoto del doce de noviembre de mil novecientos noventa y seis, es más señala que la misma no tiene facultad de disposición respecto del inmueble que no es de su propiedad; por lo que desestiman la apelación.

SÉTIMO.- Siendo así, se desprende que la argumentación del recurso de casación no cumple con el requisito normado por el inciso 2 del artículo 388 del Código Procesal Civil, por el cual se exige para la procedencia del mismo "describir con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial", pues no se dirige a demostrar una infracción en la correcta aplicación del derecho objetivo, sino busca un nuevo análisis de los hechos involucrados en el conflicto.

Finalmente, si bien es cierto, la parte recurrente cumple con señalar la naturaleza de su pedido casatorio como revocatorio o anulatorio, debe considerarse que, en virtud a lo dispuesto en el artículo 392 del Código adjetivo, los requisitos de procedencia de este recurso extraordinario son concurrentes; en consecuencia, el incumplimiento de cualquiera de ellos da lugar a la improcedencia.

Por estos fundamentos: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto la demandada, [REDACTED] a fojas ciento cuatro,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

113
CIGANTO
TRAVE

CAS. No 5623-2017
ICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN
PRECARIA

contra la sentencia de vista de fojas cien, del veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por [REDACTED] con [REDACTED] sobre desalojo por ocupación precaria; y, los devolvieron. Interviene como ponente el Juez Supremo señor Salazar Lizárraga.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUMANÍ LLAMAS

SALAZAR LIZARRAGA

CALDERÓN PUERTAS

Rc/sg

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

04 JUL 2018

**RESOLUCIÓN QUE
ORDENA CUMPLIR
LO EJECUTORIADO
POR LA SALA**

117
12/18/18
Diciembre

JUZGADO CIVIL Y FAMILIA - Sede Fermin
EXPEDIENTE : 00236-2016-0-1409-JR-CI-01
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : ESCOBAR ARQUINEGO FREDY
ESPECIALISTA : LOPEZ SALGUERO ZAIDY VERONIKHA
DEMANDADO : [REDACTED]
DEMANDANTE : [REDACTED]

Resolución Nro. 14
Nasca, dieciocho de julio
Del dos mil dieciocho.-

AVOCANDOSE al conocimiento de la presente causa, al señor Magistrado que suscribe, por disposición del Superior. Y DADO CUENTA el escrito N° 1762-2018 remitido por la Corte Suprema de Justicia de la República Sala Civil Permanente: A LO EXPUESTO, Téngase por devuelto los autos del Superior, debidamente absuelto en grado, mediante Resolución de fecha doce de marzo del año en curso, que resuelve declarar IMPROCEDENTE el recurso de Casación interpuesto por la demandada, a conocimiento de las partes procesales.-

PODER JUDICIAL DEL PERU
FREDY ESCOBAR ARQUINEGO
JUEZ
RECURSO CIVIL, PERMANENTE DE JUSTA ALEJIA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA

ZAIDY V. LOPEZ SALGUERO
SECRETARIA III
JUZGADO CIVIL DE NASCA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA