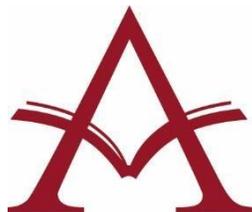


**UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS**



**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

**“DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO”**

**PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO**

**AUTOR:**

**MIGUEL ANGEL MONTOYA GONZALES**

**CÓDIGO ORCID: 0000-0002-9422-0850**

**ASESOR:**

**Dr. OSWALDO SEGUNDO MURILLO PITTMAN**

**CÓDIGO ORCID: 0000-0002-9559-0415**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO PENAL, CIVIL Y CORPORATIVO**

**LIMA, PERÚ  
NOVIEMBRE, 2021**

## DEDICATORIA

*El presente trabajo se lo dedico en primera instancia a Dios por darme la oportunidad de seguir adelante pese a las adversidades presentadas en el camino, también a mis padres Consuelo y Marlo, quienes siempre han estado presente en los buenos y malos momentos acontecidos durante este arduo camino, y por último y no menos importante a mí compañera de vida Leslie y a mi hijo Liam, con quienes son motor y motivo para continuar con esta hermosa carrera.*

## **AGRADECIMIENTO**

*A todos los docentes que me asignaron durante el pre-grado en la Universidad Peruana de la Américas, por haberme transmitido todos sus conocimientos, así como sus valores éticos que me permiten ser una mejor persona y un profesional que coadyuve a la administración de justicia.*

## RESUMEN

La demanda fue iniciada por la empresa RAWSE S.A, la cual tuvo como finalidad desalojar a Jose Antonio Rodriguez Huaranca del predio ubicado en la Mz. A Lte. 26 de la urbanización las "Fresas" del distrito del Callao, ya que este predio se encuentra dentro de los 10,000 m2 de propiedad de la demandante, hecho del cual el demandado niega en todos sus extremos, ya que la propiedad lo ha adquirido legítimamente de su anterior propietario empresa "Cuatro Suyos", luego de desarrollada la audiencia única, se procedió al saneamiento procesal y la fijación de los puntos controvertidos, así también se admitieron las pruebas pertinentes para el esclarecimiento del hecho, todo ello generó la sentencia de primera instancia, la misma que declaró fundada la demanda y ordena al demandado a desocupar el inmueble materia de *Litis*, decisión que la parte demandada no estuvo de acuerdo, por lo que interpuso su recurso de apelación precisando que el juez no ha aplicado correctamente lo prescrito en el artículo 911° del Código Civil, así también ha contravenido al artículo 171° del mismo código, puesto que en el predio materia de *Litis*, existe más de una inscripción en SUNARP, donde se declaran hasta a tres propietarios distintos, ante ello la sala en su sentencia de vista considera que tanto la demandante como el demandado han presentado títulos con los cuales alegan su propiedad, y en primera instancia solo consideraron el título del demandante, mas no el del demandado ya que alegaron que no se ajusta a derecho, determinación que no corresponde resolver en un proceso sumarísimo, por lo que revocaron la sentencia y la declararon improcedente, seguido a ello, la demandante interpuso un recurso de casación alegando que la sala no ha aplicado el artículo 911° y 2022° del Código Civil, pero en su fundamento hace referencia a una mala interpretación de los citados artículos, por ello, la Corte Suprema advirtió que la fundamentación de la demandante no cumple con los requisitos del recurso lo declaró improcedente.

**PALABRAS CLAVES:** demandante, demandado, recurso, código civil, predio, Litis.

## ABSTRACT

The lawsuit was initiated by the company RAWSE S.A., which had the purpose of evicting Jose Antonio Rodriguez Huaranca from the property located at Mz. A Lte. 26 of the urbanization "Las Fresas" of the district of Callao, since this property is within the 10,000 m<sup>2</sup> of property of the plaintiff, fact of which the defendant denies in all its extremes, since the property has acquired it legitimately from its previous owner company "Cuatro Suyos", after developed the single hearing, it was proceeded to the procedural reorganization and the fixing of the controversial points, All this resulted in the first instance sentence, which declared the claim founded and ordered the defendant to vacate the property in question, a decision that the defendant did not agree with, so he filed his appeal stating that the judge has not correctly applied the provisions of article 911 of the Civil Code, and has also contravened article 171 of the same code, In view of this, the court in its ruling considers that both the plaintiff and the defendant have presented titles with which they allege their ownership, and in the first instance only the plaintiff's title was considered, but not the defendant's since they alleged that it does not comply with the law, a determination that does not correspond to be resolved in a summary proceeding, Therefore, they revoked the sentence and declared it inadmissible, followed by the plaintiff filed a cassation appeal alleging that the court has not applied articles 911° and 2022° of the Civil Code, but in its grounds it refers to a misinterpretation of the mentioned articles, therefore, the Supreme Court warned that the plaintiff's grounds do not comply with the requirements of the appeal and declared it inadmissible.

**KEYWORDS:** plaintiff, defendant, recourse, civil code, property.

## Tabla de Contenidos

Caratula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento .....	iii
Resumen .....	iv
Abstract.....	v
Tabla de Contenidos .....	vi
<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>1. LA DEMANDA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. CALIFICACION DE LA DEMANDA Y EMPLAZAMIENTO .....</b>	<b>6</b>
<b>3. COPIA DE LA DEMANDA, AUTO ADMISORIO Y EMPLAZAMIENTO.....</b>	<b>7</b>
<b>4. CONTESTACION DE LA DEMANDA Y SU CALIFICACION .....</b>	<b>17</b>
<b>5. COPIA DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA Y SU CALIFICACION.....</b>	<b>21</b>
<b>6. AUDENCIA UNICA.....</b>	<b>30</b>
<b>7. COPIA DEL REGISTRO DE AUDIENCIA UNICA .....</b>	<b>33</b>
<b>8. RESUMEN DE LA SENTENCIA.....</b>	<b>35</b>
<b>9. COPIA DE LA SENTENCIA .....</b>	<b>36</b>
<b>10. APELACION.....</b>	<b>45</b>
<b>11. COPIA DE ESCRITO DE APELACION Y SU CONCESORIO .....</b>	<b>47</b>
<b>12. RESOLUCION DE VISTA EXPEDIDA POR LA SALA CIVIL.....</b>	<b>52</b>
<b>13. COPIA DE RESOLUCION DE VISTA.....</b>	<b>53</b>
<b>14. RECURSO DE CASACION.....</b>	<b>54</b>
<b>15. COPIA DEL RECURSO DE CASACION Y SU CONCESORIO .....</b>	<b>56</b>
<b>16. SENTENCIA DE CASACIÓN DE LA CORTE SUPREMA.....</b>	<b>60</b>
<b>17. COPIA DE AUTO DE CASACION .....</b>	<b>61</b>
<b>18. DOCTRINA RESPECTO AL TEMA MATERIA DE GRADO .....</b>	<b>63</b>
<b>19. JURISPRUDENCIA RESPECTO AL TEMA MATERIA DE GRADO .....</b>	<b>75</b>
<b>CONCLUSIONES</b>	
<b>RECOMENDACIONES</b>	
<b>REFERENCIAS</b>	
<b>APÉNDICE</b>	

## INTRODUCCIÓN

La demanda analizada en el presente trabajo de suficiencia profesional denota que en la materia de desalojo, nuestro ordenamiento jurídico tiene una vía procedimental específica, pues la naturaleza de este proceso es restituir el bien a quien alega tener derecho sobre el mismo, lo cual pareciera sencillo de dilucidar dentro de un proceso, sin embargo, que pasa cuando tanto quien alega tener derecho sobre el bien, quien ocupa el bien de manera directa o inmediata, cuentan con un título – entiéndase como título a cualquier documento que genera el derecho a ocupar el bien, como lo es un contrato, una donación u otro, mas allá de que se encuentre o no inscrito en Registros Públicos – he aquí el problema, pues justamente el ocupante precario es aquel que no cuenta con este título o que pese a contar con ello, este hubiera fenecido; sucede en el caso de autos que tanto demandante alegan que cuentan con justo título, por su parte Rawse S.A. alega haber adquirido el bien por compra venta de su antiguo propietario, que si bien no generaron escritura pública oportunamente, lo llegaron a hacer por orden del Segundo Juzgado de Tierras de Lima por un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública, por su parte el demandado Jose Antonio Rodriguez Huaranca, alega que adquirió la propiedad por la compra y venta realizada a la empresa Cuatro Suyos, empresa que en su momento se encontraba registrada como propietaria del bien, entonces se concluye que ambos cuentan con justo título, a los cuales de acuerdo a lo antes señalado, no se puede realizar un análisis de fondo dentro de un proceso sumarísimo, pues el plazo del proceso y las actuaciones de prueba no cuentan con el plazo idóneo para profundizar sobre ellos; sin embargo, en el caso de autos, el juzgado de primera instancia realizó un análisis y la validación del título, pero fue solo el del demandante, motivo por el cual en sentencia de vista se declara la improcedencia de la demanda al advertir lo antes expuesto, ya que además de ello, “la vía sumarísima no es la idónea para determinar la validez y preferencia del título”, y llegado a la corte suprema no se realizó un análisis de fondo del asunto, pues los

argumentos argüidos por el demandante no se ajustaban a algún supuesto de procedencia para el recurso de casación.

El denominado “ocupante precario” si bien está conceptualizado en el Código Civil, durante el tiempo ha sido interpretado de diferentes formas, pues se ha tenido diversas sentencias que han tratado este tema con conclusiones un tanto contradictoria, pero no fue hasta la dación del IV Pleno Casatorio en materia Civil, que ha dejado claro hasta la fecha, los supuestos en los cuales se está ante un ocupante precario y que si podría resolverse en la vía sumarísima.

## **1. “LA DEMANDA”**

“La demanda fue iniciada por la empresa RAWSE S.A. el 24 de junio de 1998, a fin de desalojar al ciudadano Jose Antonio Rodriguez Huaranca a quien consideran ocupante precario de un terreno de su propiedad, la misma que contiene los siguientes elementos”:

### **1.1 “Petitorio”**

“La demanda” tiene por objeto lograr desalojar al demandado y así pueda desocupar parte del terreno que es de su propiedad, identificando el terreno a la fecha de los hechos, como la “manzana A lote 26, de la seuda denominada urbanización las fresas, Callao”, la misma que se encuentra “dentro del terreno de un área de 10,000 m<sup>2</sup>, cuya ubicación real es la avenida Elmer Faucett cuadra 49, camino a Ventanilla, que formaba parte de la Parcela 2-A del Ex-Fundo Taboada, Distrito y Provincia del Callao”.

### **1.2 “Fundamento de Hecho”**

Refiere el accionante “que es el único y legítimo propietario del terreno antes descrito, cuya propiedad la adquirió a raíz de una minuta de compra – venta elevada a escritura pública del 12 de setiembre de 1990, ello por mandato judicial ordenado por el Segundo Juzgado de Tierras de Lima en representación por Rebeldía de la Compañía Inmobiliaria la Taboada S.A.”, terreno que cuenta con la “ficha de registro N° 45630”.

“El predio materia de Litis comprende las siguientes medidas perimétricas: por el frente tiene con la avenida Elmer Faucett 80 metros lineales; por la derecha 125 metros lineales, por la izquierda 125 metros lineales y por el fondo 80 metros lineales”.

“Asimismo refiere, que el demandado sin justo título a ingresado a su propiedad, a sabiendas que ha sido estafado por la empresa Inmobiliaria Cuatro Suyos, cuya titularidad de posesión que supuestamente tenía, era falsa, tal y como se puede verificar en el Expediente Penal N°

331-91, proceso en el cual se culminó con sentencia condenatoria contra el representante legal de la empresa Cuatro Suyos”.

“Sin embargo a pesar de tener conocimiento de lo antes expuesto, el demandado se estableció en el terreno, edificando predios de manera ilegítima y con mala fe, y con lo que además se pretende obtener del Municipio del Distrito, la habilitación urbana correspondiente. La misma que ha denegado e inhibido del procedimiento administrativo en razón a que los solicitantes no son legítimos propietarios del terreno, conforme se puede apreciar de la Resolución N° 167-97-MPC/DGDU de fecha 31 de julio de 1996”.

El accionante “a fin de identificar a las personas que ocupaban ilegítimamente el terreno de su propiedad, entablaron un proceso de prueba anticipada ante el Segundo Juzgado Agrario, el cual concluye que el terreno que ocupa el demandado es un aproximado de 200 metros cuadrados, conforme al plano elaborado por el perito designado para ello”.

“Como último fundamento, expresa la demandante que al haber demostrado y acreditado el derecho de propiedad sobre el terreno materia de Litis solicita al despacho ordenar que el demandado restituya el bien que viene ocupando”.

### **1.3 “Fundamento de Derecho”**

- “Código Civil: Art. VI del título preliminar; Art. 911°; Art. 923° y Art. 943°”.
- “Código Procesal Civil: Art. 546° Inc. 4”.

### **1.4 “Vía Procedimental”**

“La recurrente conforme al artículo del código procesal civil invocado, propone que la vía idónea para resolver la presente Litis es en la vía del proceso Sumarísimo con sujeción al Art. 585° del mismo cuerpo legal”.

### **1.5 “Medios Probatorios”**

- ✓ “Copia literal de dominio a nombre de RAWSE S.A. otorgado por el Registro de Propiedad Inmueble del Callao”.
- ✓ “Copia certificada de la escritura pública con fecha 12 de setiembre de 1990”.
- ✓ “Plano del bien inmueble materia de Litis, la cual contiene la ubicación, situación y medidas perimétricas, cuyo número de plano es 347-79-VC, visado y autenticado por el Ministerio de Vivienda y Construcción”.
- ✓ “Copia de la Resolución N° 167-96-MPC/DGDU de fecha 31 de julio de 1996 expedida por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao”.
- ✓ “Copia certificada de la sentencia emitida por el Cuadragésimo Juzgado Penal de Lima donde se establece la responsabilidad penal del representante legal de la empresa Inmobiliaria Cuatro Suyos”.
- ✓ “Expediente N° 46-96 del Segundo Juzgado Agrario de Lima, el cual resuelve el proceso de prueba anticipada”.
- ✓ “Declaración Jurada de Autovaluo del Impuesto al Patrimonio Predial del año 1998 correspondiente al terreno materia del presente proceso”.

### **1.6 “OTROSI DIGOS”**

Entre otros, solicitan a la adjudicatura que en la etapa probatoria al momento de exhibir los originales de la sentencia expedida por el cuadragésimo juzgado penal de lima y del expediente N° 48-96 seguido en el Segundo Juzgado Agrario de Lima, sea fotocopiados y certificados en razón a que son los únicos originales con los que cuentan y son necesarios para seguir con otros procesos de desalojo ante otros ocupantes precarios.

## **2. “CALIFICACION DE LA DEMANDA” Y EMPLAZAMIENTO**

“El 3° Juzgado Especializado Civil del Callao es el asignado para resolver la demanda, a la cual se le asignó el número de expediente 98-0477, seguidamente procede a calificarla y al verificar los requisitos de admisibilidad, emite la resolución número UNO de fecha dos de julio de mil novecientos noventa y ocho, admitiendo la demanda en la vía Sumarísima, teniendo por ofrecidos los medios probatorios que se valoraran en la etapa correspondiente y al mismo tiempo corre traslado de la misma a la parte demandada, para que en el plazo no mayor de cinco días proceda a contestar la demanda, en su defecto se declarara su rebeldía”.

Posterior a ello procede al emplazamiento al demandado, generando la Notificación N° 1456283, a la misma que se anexa copia de la demanda y sus anexos así como del auto admisorio, según constancia de notificación fue “dejada bajo puerta el día miércoles 12 de agosto de 1998 a las 09:58 horas, ello por no encontrarse persona alguna a quien entregar”.

## 3. "COPIA DE LA DEMANDA, AUTO ADMISORIO Y EMPLAZAMIENTO"

INDUSTRIA DEL CONCRETO

**Reawse S.A.**  
EXPERIENCIA Y TECNOLOGÍA

AV. SANTA ROSA 480 SANTA ANITA  
Km. 4.300 - CARRETERA CENTRAL  
TELF.: 362-0698 TELEFAX: 362-0745  
APARTADO 4504 - LIMA - PERU

143

MESA DE PARTES CIVILES

Cuaderno : Principal  
Escrito : No. 22  
Sumilla : DEMANDA

24 JUN 1998  
CALLAO

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DEL CALLAO  
S.J.

REAWSE Sociedad Anónima, con RUC. No. 10867614, debidamente representada por su Apoderado Legal don JAVIER ALIAGA QUEZADA, identificado con L.E. No. 08864767, según Poder otorgado en Junta General Extraordinaria de la Empresa con fecha 18-08-98, cuya copia de Acta debidamente legalizada adjuntamos a la presente, señalando domicilio real en la Av. Santa Rosa No. 480, distrito de Santa Anita y domicilio procesal en el Jr. Monteagudo No. 345 Df. A, Callao; y usted respetuosamente digo:

25 Ju.  
DIRECTOR A. FERNANDEZ V. ALIAGA  
Juzgado Especializado Civil  
Callao

I.- PETITORIO

Que, recurrimos a su despacho a efecto de interponer demanda de DESALOJO POR LA CAUSAL DE OCUPANTE PRECARIO, la misma que la dirigimos contra don JOSE ANTONIO RODRIGUEZ HUARANCA, ocupante del Lote 26 Manzana "A", (200 m2) de la seuda denominada Urbanización Las Fresas, Callao, que se encuentra dentro del terreno de 10,000 m2 de propiedad de mi representada, ubicada en la Av. Eimer Faucett Cuadra 49, camino a Ventanilla, en el Ex-fundo La Taboada, distrito y Provincia del Callao.

Con el fin de que previo el proceso respectivo su digno juzgado se pronuncie sobre lo siguiente:

- 1.- Que, el precitado demandado nos restituya y haga entrega del terreno antes aludido y ocupado en forma precaria.
- 2.- El pago de costas y costos del proceso.

II.- FUNDAMENTOS DE HECHO.-

PRIMERO- Que, mi representada es única y legítima propietaria del terreno de 10,000 m2. que formaba parte de la parcela 2-A del Ex-fundo "La Taboada", Callao; por haberla adquirido de su anterior propietaria La Compañía Inmobiliaria La Taboada S.A.

137 144  
Código  
Pintado

mediante minuta de compra-venta elevada Escritura Publica, ante Notario Publico de Lina Dr. Daniel Céspedes Marin con fecha 12 de Setiembre de 1990, por mandato judicial del Segundo Juzgado de Tierras de Lina Dr. Victor Pantigoso Rosado, y cuyo dominio de dicho predio corre inscrito a nuestro favor en la Ficha No. 45630 del Registro de Propiedad Inmueble del Callao.

SEGUNDO- Que, conforme se comprueba de los planos que se acompañan, el inmueble tiene la siguiente ubicación:  
Se encuentra ubicada con frente a la Av. Elmer Faucett cuadra casino a Ventanilla, pasando el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, frente al terreno de la F.A.P., siendo sus medidas perimétricas las siguientes:

- A.- Por el frente : Con la Av. Elmer Faucett con 80 metros lineales.
- B.- Por la derecha : Con 125 metros lineales
- C.- Por la izquierda: Con 125 metros lineales
- D.- Por el fondo : Con 80 metros lineales.

Colindando por estos tres lados con terrenos de la misma parcela B-A, para mayor precisión el frente se encuentra entre los postes 1022 al 1024 osea que empiezan a contarse los ochenta metros de la prolongación de la pared de la F.A.P. hacia la hacienda Bocanegra.

TERCERO- Que, el demandado sin el mas mínimo respeto a nuestro derecho de propiedad y sin ningún titulo valido que lo ampare, ha ocupado un area de 200 m2, que forma parte de nuestro terreno descrito precedentemente, incluso de mala fé ha levantado edificaciones a sabiendas que el terreno le era ajeno.

En efecto el referido emplazado tiene pleno conocimiento que como ocupante de la seudo denominada urbanización "Las Fresas" a la que pertenece, fue estafado por Justo Carmona Paucar en su calidad de Gerente de la seudo "Inmobiliaria Cuatro Suyos" quien atribuyéndose una falsa titularidad de nuestro predio ministró la posesión del referido terreno a los estafados, entre los que se encontraba el demandado Jose A. Rodriguez Huaranca; tal es así que dichos agraviados de esa estafa denuncian a Carmona Paucar por el delito de Estafa, proceso que fue ventilado en el Cuadragésimo Juzgado Penal de Lima, Exp. 331-91, el que fue motivo de sentencia condenatoria de fecha 14 de julio de 1993 en la que se le impuso dos años de pena privativa de la libertad.

CUARTO- A pesar de lo manifestado anteriormente, los ocupantes se establecieron en nuestro terreno, edificando





- Art. 923 : Del poder juridico de la propiedad  
 Art. 943 : De la edificación de mala fe en terreno ajeno

CODIGO PROCESAL CIVIL:

Art. 546 Inc. 4: Procedencia del desalojo como Proc. Sumarísimo

IV. COMPETENCIA

Su juzgado resulta competente para conocer la presente demanda a tenor de lo dispuesto en el Art. 547 Tercer párrafo del Código Procesal Civil.

V. VIA PROCEDIMENTAL

La presente demanda se deberá tramitar según las reglas del Proceso Sumarísimo, según el Art. 546 Inc. 4 del C.P.C., con sujeción a las normas especiales contenidas en el numeral 585 y siguientes del mismo cuerpo legal.

VI. MEDIOS PROBATORIOS

Que, acompañamos como medios probatorios sustentatorios de nuestra demanda los siguiente documentos:

- 1.- El mérito de la  copia literal de dominio  de la titularidad de REANSE S.A. expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble del Callao.
- 2.- El mérito de la  copia certificada  de la Escritura Publica de fecha 12-09-90, elevada ante el Notario Publico Dr. Daniel Céspedes Marín, que aparece a fojas 1 al 36 del expediente de prueba anticipada.
- 3.- El mérito de los  Planos  del inmueble de nuestra propiedad
  - A.- De  ubicación del predio , tomado según el Plano de Desarrollo Metropolitano, Lima-Callao 1977-1990 Lamina No. U-01, (a fojas 37 del Exp. de prueba anticipada)
  - B.-  Situación del predio , lamina No. U-02, (a fojas 38 del Exp. de prueba anticipada).
  - C.- De  medidas perimetricas , Lamina No. I-01 (a fojas 39 del Exp. de prueba anticipada)
  - D.-  Plano No. 371-79-VC 6469 , visado y autenticado por el Ministerio de Vivienda y Construcción, (a fojas 41 del Exp. de prueba anticipada)
- 4.- El mérito de la  copia de la Resolución No. 167-96-MPC/DGDU  del 31 de julio de 1996, expedida por la

MS  
 146  
 P. C. 100  
 P. C. 100



FACULTAD DE  
 DERECHO

El Jefe del Banco de Expedientes  
 CERTIFICA:

Que la presente copia fotostática es igual al  
 original.

Dirección General de Desarrollo Urbano de la  
Municipalidad Provincial del Callao.

- 5.- El mérito de la copia certificada de la sentencia expedida por el Cuadragésimo Juzgado Penal de Lima.
- 6.- El mérito del Expediente No. 48-96 del Segundo Juzgado Agrario de Lima, Secretario Sr. Luis Pacheco, materia de Prueba Anticipada de Inspección Judicial.
- 7.- El mérito Declaración Jurada de autoavaluo del Impuesto al Patrimonio Predial del año 1998 del predio de nuestra propiedad.

VII. ANEXOS.-

- 1.A Copia simple del RUC de REAWSE S.A.
- 1.B Copia simple de Libreta Electoral de nuestro representante.
- 1.C Copia legalizada del Poder otorgado por REAWSE S.A. a su representante.
- 1.D Copia literal de dominio de la titularidad de REAWSE S.A. del predio sub materia, Ficha 45628 del Registro de la Propiedad del Callao.
- 1.E Copia de la Resolución No. 167-96-MPC/DGDU del 31 de Julio de 1996, expedido por Municipalidad Provincial del Callao.
- 1.F Copia de la sentencia expedida por el Cuadragésimo Juzgado Penal de Lima, cuya copia certificada será exhibida en la audiencia, para que la copia simple sea debidamente certificada por el cursor.
- 1.G Copia simple del Expediente No. 48-96NC. de prueba anticipada de Inspección Judicial, tramitado ante el Segundo Juzgado Agrario de Lima, secretario Sr. Luis Pacheco, cuyo original será exhibido en el momento de la audiencia, a fin de que dicha copia simple sea certificada por el cursor.
- 1.H Copia legalizada de la Declaración Jurada de Autoavaluo del Impuesto al Patrimonio Predial del año 1998, del predio de nuestra propiedad.
- 1.I Recibo de Tasa judicial por ofrecimiento de pruebas

POR TANTO:

Sírvase usted señor Juez admitir la presente demanda, darle el trámite que corresponda y declararla fundada en su oportunidad, con expresa condena de costos y costas del proceso.

17/6/98  
 [Handwritten signature]

PRIMER OTROSI DIGO.- Que, otorgamos las facultades generales de representación a que se contrae el Artículo 74 del Código Procesal Civil a los letrados Dr. **AUGUSTO ZAPATA ORTIZ** y Dr. **JAVIER ALIAGA QUEZADA**, quienes podrán actuar conjunta e indistintamente, dejando constancia que me encuentro instruido de la representación que otorgo y de sus alcances, habiendo ya consignado el domicilio personal en el exordio de la presente.

SEGUNDO OTROSI DIGO.- Que, hacemos presente que el domicilio señalado para notificar al demandado es solamente referencial y para efectos de la notificación, ya que como lo hemos explicado en nuestros fundamentos de hecho la subdivisión en lotes y manzanas que ellos mismos han realizado ha sido declarado irregular por la Municipalidad Provincial del Callao.

TERCER OTROSI DIGO.- Que, solicitamos a su judicatura que en el momento de la audiencia cuando nuestra parte exhiba y presente los originales de los documentos señalados como medios probatorios No. 5 y 6 (Anexos 1-F y 1-G), que el cursor cumpla con legalizar las copias simples de dichos documentos que se adjuntan con esta demanda.

La razón que justifica dicho pedido es de que solo contamos con un juego original de dichos documentos, por lo cual nos impide presentarlo ante su despacho en virtud de que los mismos se requieren igualmente para presentarlo en otros tantos procesos de Desalojo contra ocupantes de nuestro predio que estamos incoando. Sirvase usted acceder por ser de justicia.

Callao, 27 de Marzo de 1998

*Javier Aliaga Quezada*  
**JAVIER ALIAGA QUEZADA**  
 ABOGADO  
 Reg. C.A.L. 15079

*Augusto Zapata Ortiz*  
**REAWSE S.A.**  
 DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

*13 de Marzo 1998*  
*Augusto Zapata Ortiz*

Exp. N° 98-0477-EFV

RESOLUCION NUMERO UNO

Callao, DOS de JULIO de

mil novecientos noventa y ocho.-

AUTOS Y VISTOS; y, Atendiendo; 1°);

A que, la demanda reúne los requisitos de procedibilidad, fundamentación de los hechos expresados y pretensión que se solicita admítase a trámite de proceso sumarísimo; y téngase por ofrecido los medios probatorios por esta parte que se valorará en el estado correspondiente, debiéndose agregar los anexos a los autos; 2°); En consecuencia y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 430 concordante con el artículo 554 del Código Procesal Civil confíerese traslado de la demanda a la parte contraria, para que en el plazo no mayor de cinco días conteste la demanda, caso contrario se le declarará su rebeldía; el primer, segundo y tercer otrosí; téngase presente en cuanto fuere arreglado a derecho; y, - por delegada la representación judicial por abogado que autoriza el primer escrito.-

*Silvia V. Herrera Pedreros*  
 Dña. SILVIA V. HERRERA PEDREROS  
 Jueza Provisional Civil

*Enrique V. Fernandez Vargas*  
 ENRIQUE V. FERNANDEZ VARGAS  
 Abogado Especializado Civil  
 del Callao

14/2 CALIFICACIÓN POSITIVA +

546 Art. 4  
 179  
 178  
*[Handwritten signature]*

477-98

141 183  
10/10/98

RESOLUCION NUMERO DOS

Callao, TRES de AGOSTO de  
mil novecientos noventa y ocho.-

Dado cuenta con lo manifestado por el notificador Walter Echazu Irala respecto a la notificación a la parte contraria; y conforme lo dispone el artículo 160 del Código Procesal Civil que, el encargado de practicar la notificación deberá entregar al interesado copia de la cédula, haciendo constar, con su firma el día y hora del acto, salvo que éste se negare o no pudiese firmar, de lo cual se dejará constancia; en consecuencia procedase a remitir la notificación para que el encargado lo haga con arreglo a ley.-

*[Handwritten signature]*

ENRIQUE FERNANDEZ VARGAS  
SECRETARIO LETRADO  
340, Juzgado Especializado Civil  
del Callao

ENRIQUE FERNANDEZ VARGAS  
SECRETARIO LETRADO  
340, Juzgado Especializado Civil  
del Callao

NOTIFICACION POR NOTA  
Fecha 05 AGO. 1998

CJ No. 1456289 14 AGO. 1998

PODER JUDICIAL  
CEDULA DE NOTIFICACION  
PROCESOS CIVILES MESA DE PARTES  
DISTRIBUCION NACIONAL

Valor Oficial  
SI. 2.70  
10 AGO. 1998  
CALLEO  
Juzgado en lo Civil  
CALLEO

RELLENADO POR EL USUARIO ANTES DE SER RECIBIDO AL SECRETARIO  
del Abogado ..... N° de Colegiatura 19079  
del Litigante: DR. JAVIER ALJAGA QUETAMP ..... L.E. CUC. 10827614  
Apoderado de .....  
Fecha 24-06-98

98-0477-EPV.-

Juzgado Judicial 3JCC. (1)  
Secretario JOSE ANTONIO RODRIGUEZ HUARANCA  
Lote IOTE 26-M2-A (200 m2) de la Cód. Postal  
Finca Finca denominada UEB: LAS PRESAS - CALLEO ubicada en  
Calle que en el proceso se denomina AN KIMBER PAUCERT cuadro 49-camino a Ventanilla-Ex-Fundo  
DEMANDANTE REAWSE S.A. /La Teboada-CALLEO.  
DEMANDADO JOSE ANTONIO RODRIGUEZ HUARANCA

DESALOJO  
Tipo PRINCIPAL. (2)  
Referencia al escrito N° 01 del DEMANDANTE (3)  
Expedido el 25-06-98 se ha expedido la siguiente  
Resolución N° UEO.-

del Dos de Julio de  
doscientos noventa y ocho.-

SE ANEXA COPIA DE LA RESOLUCION.-

LA HERRERA PEDREROS.-JUEZ-ENRIQUE FERNANDEZ VARGAS-SECRETARIO-

ENRIQUE A. FERNANDEZ VARGAS  
SECRETARIO LETRADO  
Ser. Juzgado Especializado Civil  
del Calleo

Notificación Devueltos  
con Aviso

Notificar si es Solo el Juzgado Especializado, Civil, Mixto o Juzgado de Paz  
Notificar si es Cuaderno Principal, Medida Cautelar, etc.  
Notificar si es demandante, demandado, Ministerio Público o Tercero

128

128

Lo que se notifica a usted en forma

Anexando lo siguiente

con un total de 128 Folios

ENRIQUE A. FERNANDEZ VARGAS  
SECRETARIO LETRADO  
Jefe Juzgado Especializado Civil  
del Collao  
Firma y Sello del Secretario y Sello  
de la Dependencia Judicial

Miércoles  
12/08/98

Sello de recepción por  
la Oficina de Correos

El Día 08 de 1998 a horas 9:58 me constituí en el domicilio del demandado

requeriendo su presencia y respondió una persona que firmó en la puerta por no haber

Nº a quien procedí a entregarle el original de la presente notificación y entrega  
la misma (6) firmó esta copia.

*[Signature]*  
CORTE SUPERIOR DEL COLLAO  
Nombre del Notificador  
I. E. NIÑALVA VILLALBA  
L. E. NO. 25430161

*[Signature]*  
Firma del Receptor  
aquel fecha de día

- 4. Indicar si es por Correo, personal, eshorto o edicto.
  - 5. Indicar las copias del escrito y documentos o anexos describiéndolos, por ejemplo:  
Copia de la demanda, contestación, etc.
  - 6. Se indicará si firmó "Si" o "No"
- Nota: Los datos consignados serán de responsabilidad del auxiliar jurisdiccional y notificador, los mismos que serán objeto de sanción disciplinaria o denuncia penal de comprobarse alguna irregularidad.

#### **4. CONTESTACION DE LA DEMANDA Y SU CALIFICACION**

“Con fecha 19 de agosto de 1998 el demandado José Antonio Rodríguez Huaranca procede a contestar la demanda peticionando se declare su improcedencia, bajo los siguientes fundamentos”:

##### **4.1 “Fundamento de Hecho”:**

“Señala que la empresa accionante alega ser único y legítimo propietario del terreno materia de la presente, lo cual resulta ser falso, toda vez que, no resultan ser los únicos propietarios con derecho inscrito en Registros Públicos, pues existen duplicidad y superposiciones entre otros propietarios del mismo terreno, entre los cuales se encuentra el Señor Carlos Sánchez Manrique, cuyo dominio inscrito en ficha N° 1967 por 29,811.50 m<sup>2</sup>, el mismo que se encuentra dentro de los 10,000.00 m<sup>2</sup> alega el accionante, precisando que el señor Carlos Sanchez tiene inscrito el terreno desde el año 1975”.

Así también, se tiene la ficha N° 2027, en la cual “aparece inscrito la empresa INTEX S.A. por un terreno de 20,000.00 m<sup>2</sup>, los cuales se superponen dentro de los 10,000.00 m<sup>2</sup>” que alega el accionante, “lo cual demuestra consigo que existe una duplicidad y superposiciones físicas del área, por lo que no puede precisarse con claridad quien es el verdadero propietario, en ese sentido, la demandante carece de legitimidad para obrar”.

“Respecto a la ubicación y las medidas perimétricas están superpuestas como se ha señalado anteriormente, donde los 10,000.00 m<sup>2</sup> de RAWSE S.A. superpone a los 29,811.50 m<sup>2</sup> de propiedad de Carlos Sánchez, siendo que el terreno de RAWSE S.A. se encuentra 55% superpuesta en la propiedad del señor Sánchez y el otro 40% se encuentra superpuesta sobre el terreno propiedad de INTEX S.A., concluyendo que no existe una independización de terrenos y que existe duplicidad, tanto es así que la Municipalidad Provincial de Callao en la Resolución N° 167-96-DGDU señala que en los casos de duplicidad prima quien tiene la

inscripción más antigua, conforme al Art. 171 del Reglamento General de los Registros Públicos y la demandante no es precisamente la que tiene el registro más antiguo”.

“Respecto al área que ocupa precisa que, no solo ocupa 200m<sup>2</sup>, si no que ocupa 400m<sup>2</sup>, por lo que solicita la inspección judicial para corroborar ello, asimismo, aduce que el terreno que actualmente ocupa al momento de adquirirlo RAWSE S.A. no registraba como propietaria en los Registros Públicos, por lo tanto la transferencia efectuada con la empresa inmobiliaria Cuatro Suyos es inobjetable y de buena fe. El recurrente añade que no fue el solo quien adquirió el terreno, sino que lo efectuó conjuntamente con su hermano Miler Rodriguez Huaranca, teniendo ambos la calidad de copropietarios que actualmente poseen el bien, por lo que tiene calidad de litisconsorte y no se ha dirigido la demanda hacia este último”.

“En cuanto a la Resolución N°167-96-MPC/DGDU, la Municipalidad Provincial del Callao no se inhibe del procedimiento administrativo por no ser legítimos propietarios como alega la parte demandante, sino que dicha inhibición es en razón a que por existir duplicidad de inscripciones y superposiciones físicas en el área del terreno, es necesario determinar el mejor de derecho de propiedad mediante un proceso judicial para poder continuar con la habilitación urbana, siendo que la superposición de áreas está determinada con el informe N° 20-96-DGDU-DUC-EEC, por lo que se da origen a la resolución mencionada”.

“Por ultimo cuando el demandante pretende introducir como medio probatorio la prueba anticipada en donde menciona que tiene la finalidad de identificar a los ocupantes de sus lotes para luego accionar la reivindicación del terreno, sin embargo, en dicha prueba anticipada no figura el nombre del demandado ni de su hermano, mucho menos el área que están ocupando, precisando que la demandante está desnaturalizando la prueba anticipada”.

“Por los fundamentos antes expuestos, solicita se declare la improcedencia de la demanda, por no haber acreditado completamente su derecho de propiedad”.

#### 4.2 “Fundamento de Derecho”

- ✓ “Código Civil: Art. 896°, 912° y 914°”.
- ✓ “Código Procesal Civil: Art. IV del título preliminar, Art. 196°, 200° y 446° inc.6”.

#### 4.3 “Medios Probatorios”

- ✓ “Copia literal de dominio de la Ficha N° 1697 correspondiente a Carlos Sánchez Manrique”.
- ✓ “Copia literal de dominio de la Ficha N° 2027 correspondiente a INTEX S.A.”
- ✓ “Copia literal de dominio de la Ficha N° 45630 correspondiente a RAWSE S.A.”
- ✓ “Copia legalizada de testimonio de compra venta con la Promotora Inmobiliaria Cuatro Suyos S.A.”
- ✓ “Copia legalizada de la Resolución Municipal N! 167-96-MPC/DGDU de fecha 31 de julio de 1996”.
- ✓ “Copia legalizada del Informe Técnico N° 20-96-MPC/DGDU.”
- ✓ “Copia legalizada de plano de áreas superpuestas”.
- ✓ “Inspección judicial que deberá practicar el juzgado en el Lote 26 manzana A de la urbanización las fresas para constatar los 400 m2 que ocupa”.
- ✓ “El informe que debe pedir el juzgado a la Municipalidad Provincial del Callao a la gerencia de Desarrollo Urbano a fin de que ratifique la existencia de superposición de áreas y duplicidad de inscripción”.

#### 4.4 “OTROS DIGOS”

**El demandado interpone** como mecanismo de defensa la excepción de falta de legitimidad para obrar por parte del demandante, pues debe de probarse la “existencia de la relación jurídica y procesal entre las partes, pues para demandar desalojo por ocupante precario, el accionante debe demostrar su derecho de propiedad sobre el bien que solicita desocupen, sin

embargo en el presente proceso se aprecia que, la demandante no es la única propietaria, existiendo otros cuyo registros obra con anterioridad a la de la demandante, así como la existencia de superposición de las propiedades inscritas, por lo que no se puede determinar con certeza la propiedad del terreno que el demandado ocupa. Por lo que mientras los que alegan ser propietarios, no demuestren quien tiene el mejor derecho de propiedad sobre el terreno, el demandante carecería de legitimidad para obrar, en esa línea de idea no puede solicitar el desalojo por ocupante precario”.

Por otro lado, invoca la excepción de falta de legitimidad para obrar por parte del demandado, dado a que al ser copropietario conjuntamente con su hermano “Miler Rodriguez Huaranca, del predio materia de Litis, no debería haberse dirigido la demanda solo a uno, sino a los dos, por lo que debería incluirse a este último como litisconsorte necesario, pues la sentencia a dictarse va afectar a ambos, por lo que de no incorporarsele en el proceso se puede tramitar la nulidad de lo viciado posteriormente”.

#### **4.5 “CALIFICACION DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA”**

“El 24 de agosto de 1998 el Juzgado dicta la Resolución Número TRES, la cual califica la contestación de la demanda de manera positiva, en cuanto a las excepciones planteadas y medios probatorios ofrecidos, se valorará, calificará y admitirá en la etapa correspondiente, asimismo, señala audiencia única para el 22 de octubre de 1998 a las 12:00 horas, corriendo traslado a la parte contraria las excepciones propuestas para ser absueltas en la audiencia programada”.

## 5. "COPIA DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA Y SU CALIFICACION"



+50.  
 Miércoles 215  
 20 AGO. 1998  
 TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DEL CALLAO  
 MESA DE PARTES  
 19 AGO. 1998  
 Hora 9:17  
 ENRIQUE A. P. INTRIAGO  
 SECRETARIO EJECUTIVO  
 Sr. Juzgado Especializado Civil del Callao  
 Exp.: # 98-0477-EFV  
 Sec.: Fernández  
 Esc.: 01  
 Contestación de la demanda y excepciones

SEÑOR JUEZ DEL TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DEL CALLAO:

JOSÉ ANTONIO RODRIGUEZ HUARANCCA, identificado con L.E.# 09444682, con domicilio real en el Lote 26 Manzana "A" de la Urbanización "Las Fresas" - Callao, señalando domicilio procesal en Av. Saenz Peña #733 Of.102 - Callao, en el proceso sumarísimo sobre desalojo por precario que me ha iniciado la empresa REAWSE S.A., a Ud. digo:

En el plazo de ley procedo a contestar el traslado de la demanda de desalojo, iniciado en mí contra en los siguientes términos:

I. PETITORIO:

1. Solicitamos que se declare improcedente la demanda interpuesta de desalojo por ocupante precario.

II. FUNDAMENTOS DE HECHO:

PRIMERO: El demandante, en el punto primero de sus fundamentos de hecho aduce que es UNICO Y LEGITIMO PROPIETARIO del terreno de 10,000 m<sup>2</sup> que formaba parte de la parcela 2-A del ex fundo Taboada, Callao, y que su derecho corre inscrita en la ficha #45630 del Registro de Propiedad Inmueble del mismo. Esto en realidad es falso, porque no son los únicos propietarios y con derecho suscrito en los Registros Públicos, dándose una duplicidad de inscripciones y superposiciones físicas de áreas, entre estos otros propietarios se encuentra el Sr. Carlos Sánchez Manrique, su dominio corre inscrito en la Ficha 1697 por 29,811.50 m<sup>2</sup> dentro de los cuales se encuentran los 10,000 m<sup>2</sup> que REAWSE aduce ser el único propietario. Hay que precisar que el Sr. Carlos Sánchez Manrique adquirió dicho



terreno y se inscribió el año 1975. En la Ficha # 2027 aparece inscrito el otro propietario, la empresa INTEX S.A. por 20,000 m<sup>2</sup>, área que superpone los 10,000 m<sup>2</sup> del demandado. Es de verse entonces que hay duplicidad de inscripciones y superposiciones físicas de área, no sabiéndose con exactitud quien es el verdadero propietario, por ende el demandante carece de legitimidad para obrar.

**SEGUNDO:** En su punto segundo, el demandante señala la ubicación y medidas perimétricas del terreno que aduce ser el único propietario, pero hay que recalcar que estas áreas y medidas perimétricas están superpuestas conforme al plano que se acompaña a las propiedades del Señor Carlos Sánchez Manrique (Ficha #1697) siendo éste propietario de 29,811.5 m<sup>2</sup>, estando los 10,000 m.8 de REAWSE S.A. superpuesta en un 55% del área que es dueño Sánchez Manrique; además también las áreas de REAWSE S.A. está superpuesta a la Av. Colectora (Avenida proyectada) en un 40% y el resto está superpuesto a la propiedad de la empresa INTEX S.A. (Ficha 2027). En conclusión el área de 10,000 m<sup>2</sup> del demandante está superpuesta sobre áreas que pertenecen a otros propietarios inscritos en los Registros Públicos con mucha anterioridad a REAWSE S.A., no existiendo ningún tipo de independización de áreas dándose una duplicidad de inscripciones no determinándose quien es el propietario de esas áreas, es por eso que la Municipalidad Provincial del Callao en la Resolución #167-96 DGLU señala que en caso de duplicidad de inscripciones debe primar la más antigua a mérito del art.171 del Reglamento General de los Registros Públicos, y REAWSE S.A. no es precisamente el más antiguo registralmente

**TERCERO:** El demandante aduce también que sin título válido he ocupado un área de 200 m<sup>2</sup> que forma parte de su terreno; cabe señalar que no ocupo un área de 200 m<sup>2</sup> sino de 400 m<sup>2</sup> tal como consta en mi testimonio de compraventa, hecho que Ud. podrá corroborar con la inspección judicial correspondiente, además en la fecha que adquirí el lote de terreno que actualmente ocupo, la empresa REAWSE S.A. no

216

167

aparecía en los Registros Públicos como propietario por lo tanto el acto de transmisión de propiedad de la empresa "Cuatro Suyos S.A." a nuestra persona es totalmente inobjetable y de buena fe, siendo a mérito de lo señalado que la empresa REAWSE S.A. solamente dirige su demanda contra mi persona, pero dicho lote de terreno fue adquirido por el recurrente y mi hermano Miler Rodríguez Huaranca, teniendo ambos la calidad de copropietarios, además los dos estamos en posesión del bien, habiéndose excluido a mi hermano de la presente demanda a pesar de ser poseedor y tener la calidad de litisconsorte necesario.

CUARTO: Señala también el demandante que la Municipalidad Provincial del Callao se ha inhibido de seguir conociendo los trámites de habilitación de tierras, porque los ocupantes no son legítimos propietarios y acompaña como prueba la Resolución #167-96-MPC/DGDU de fecha 31 de julio de 1996; pero lo cierto es que la Municipalidad del Callao se inhibe de conocer los trámites de habilitación y así lo señala la Resolución #167-96-MPC/DGDU que el propio demandante acompaña como prueba porque "Está demostrada la duplicidad de inscripciones, las superposiciones físicas de áreas, la existencia de trámites judiciales diversos sobre los terrenos objeto de habilitación urbana y por ende la necesidad que judicialmente se determine el mejor derecho sobre la propiedad...resultando precedente que este despacho se inhiba de seguir conociendo...", esta es la razón por que la Municipalidad del Callao se ha inhibido de seguir tramitando la habilitación urbana porque hay la existencia de varios propietarios con derecho inscrito en los Registros Públicos sobre esas áreas, además recomienda la Municipalidad que se determine el mejor derecho de propiedad sobre los mismos (Sánchez Manrique, REAWSE, INTEX y otros) para poder continuar con la habilitación, previo proceso de mejor derecho de propiedad entre todos los que aparecen como propietarios, mientras tanto a nosotros como poseedores se nos presume propietarios. Inclusive el informe técnico solicitado por la Dirección General de

214  
164  
como  
propietario

28  
 Desarrollo Urbano el director de Urbanismo y Catastro concluye que hay superposiciones de áreas entre varios propietarios y posesionarios. Este informe #20-96-MPC-DGDU-DUC-EEC, es el que da origen a la Resolución #167-96-MPC/DGDU que maliciosamente el demandante argumenta pero de manera incompleta.

QUINTO: El demandante aduce también que vía Prueba Anticipada ha identificado a los ocupantes de sus lotes, la descripción del terreno y área que ocupamos, pero recalco que dicho terreno que ocupamos es de 400 m<sup>2</sup> y no de 200 m<sup>2</sup> como equivocadamente pretende hacer ver, además también como lo he manifestado líneas arriba, no soy el único que estoy en posesión sino también mi hermano por ser ambos copropietarios. De la lectura de la prueba anticipada no aparecemos el recurrente ni mi hermano identificados, menos el área que ocupamos. En la prueba anticipada que acompaña el demandante señala como proceso a futuro a plantearse la de acción Reivindicatoria; pero la está usando para una de Desalojo por precario desnaturalizando el objetivo de la Prueba Anticipada y lo más absurdo pide en su punto quinto de sus hechos que simultáneamente con la presente demanda se notifique por edicto a los otros poseedores de otros lotes, desconociendo los señores de REAWSE S.A. que para emplazar a los otros poseedores les tiene que iniciar un proceso judicial a cada uno, por encontrarse éstos en posesión efectiva de un área determinada de terreno, caso contrario se les afectaría su derecho al debido proceso.

SEXTO: No habiendo acreditado fehacientemente su derecho de propiedad el demandante como requisito esencial para entablar una demanda de desalojo por precario, la presente demanda debe de declararse improcedente.

### III. FUNDAMENTACION JURIDICA:

Acompañamos nuestro derecho en los preceptuados por:

Código Civil:

- Art. 896. - La posesión es el ejercicio de hecho.

- Art. 912.- El poseedor es reputado propietario mientras no se le pruebe lo contrario
- Art. 914.- Se presume la buena fe del poseedor y demás pertinentes.

#### Código Procesal Civil

- Art. IV del T.P.C.P.C.- El proceso se promueve a iniciativa de parte la que invocará interés y legitimidad para obrar.
- Art. 196 del CPC.- La obligación de probar corresponde a quien afirma hechos.
- Art. 200 del CPC.- Si no se prueban los hechos que sustentan la pretensión, la demanda será declarada infundada.

#### IV. MEDIOS PROBATORIOS:

Como medios probatorios ofrezco los siguientes:

1. Copia literal de dominio de la Ficha #1697 con lo que pruebo el punto 1 de mis fundamentos de hecho.
2. Copia literal de dominio de la Ficha #2027 con lo que pruebo el punto 1 de mis fundamentos de hecho.
3. Copia literal de dominio de la Ficha #45630 con lo que pruebo el punto 1 de mis fundamentos de hecho.
4. Copia legalizada de Testimonio de Compraventa otorgada por Promotora Inmobiliaria "Cuatro Suyos" a favor de José Antonio y Miler Rodríguez Huaranca con lo que prueba el punto tercero de mis hechos.
5. Copia legalizada de la Resolución Municipal #167-96-MPC/DGDU del 31 de julio de 1996 con lo que pruebo el punto cuarto de mis hechos.
6. Copia legalizada del Informe Técnico #20-96 MPC/DGDU con lo que pruebo el punto cuatro de mis hechos.
7. Copia legalizada de plano de áreas superpuestas, con lo que se prueba el punto 1, 2 y 4 de mis Fundamentos de Hecho.
8. Inspección judicial que deberá practicar su Juzgado en la dirección de los demandados Lote 26 Manzana "A" de la

29  
166  
e  
R

X

Urb. Las Fresas, para que constate que estamos en posesión de 400 m<sup>2</sup>.

9. El informe que se dignara pedir su Juzgado a la Municipalidad Provincial del Callao específicamente a Desarrollo Urbano para que ratifiquen la existencia de superposición de áreas, duplicidad de inscripción y la existencia de varios propietarios sobre el bien materia de litigio.

220  
L  
G  
X  
P  
P

V. **ANEXOS:** Acompaño los siguientes:

- 1.A Copia simple de mi Libreta Electoral.
- 1.B Copia literal de dominio de la Ficha #1897.
- 1.C Copia literal de dominio de la Ficha #2027.
- 1.D Copia literal de dominio de la Ficha #45630.
- 1.E Copia legalizada de Testimonio de Compraventa.
- 1.F Copia legalizada de la Resolución #167-96-MPC/DGDU expedido por la Municipalidad Provincial del Callao.
- 1.G Copia legalizada del Informe Técnico #20-96-MPC/DGDU.
- 1.H Copia legalizada de plano de áreas superpuestas.
- 1.I Recibo de Tasa Judicial por Ofrecimiento de Pruebas.

**POR TANTO:**

Sírvase Ud., Señor Juez dar por contestada la demanda y darle el trámite que corresponda.

**PRIMER OTROSI DIGO:** A tenor de lo dispuesto por el art.552 del Código Procesal Civil, en contra de la acción de Desalojo por Precario, interpongo EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR POR PARTE DEL DEMANDANTE amparado en los siguientes fundamentos:

1. Se entiende por legitimidad para obrar a la existencia de identidad entre los titulares de la relación jurídica y procesal, procediendo la presente excepción cuando no media coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender, ya que para demandar desalojo por precario

el accionante debe de probar su derecho de propiedad debidamente sobre el bien cuya desocupación está solicitando, pero es de verse que el demandante no es el único propietario sobre el bien que reclama, existiendo otros propietarios con derecho inscrito como son: el Sr. Carlos Sánchez Manrique, cuyo dominio corre inscrito en la Ficha número 1697 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao por un área de 29,811.50 m<sup>2</sup> dentro de los cuales se encuentra superpuesto los 10,000 m<sup>2</sup> de la parte demandante. En la Ficha 2027 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao aparece inscrita la empresa INTEX por 20,000 m<sup>2</sup>, área que se superpone también a los del accionante, por lo tanto hay duplicidad de inscripciones y superposiciones físicas de áreas sin poder determinar quien es el verdadero propietario del área en litigio, encontrándose dentro de éstas los 400 m<sup>2</sup> que poseemos el recurrente y mi hermano y que además sobre parte de ella hemos construido nuestra vivienda por haberla adquirido válidamente.

2. Mientras que los diversos propietarios no determinen quien tiene el mejor derecho de propiedad sobre esas áreas en la vía correspondiente, el demandante carece de evidente legitimidad para obrar, no pudiendo demandar Desalojo por Precario ya que la reiterada jurisprudencia ha determinado que para esto se debe de acreditar fehacientemente la propiedad del bien.

**MEDIOS DE PRUEBA:** Como medios de prueba de la excepción de falta de legitimidad para obrar por parte del demandante ofrezco:

1. Que se tenga la misma prueba ofrecida y anexada a la contestación de la demanda, para probar la excepción deducida menos la que no es de actuación inmediata.

221  
168  
C. Sánchez Manrique

SEGUNDO OTROSI DIGO: Igualmente deduzco la excepción de FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR POR PARTE DEL DEMANDADO amparado en los siguientes fundamentos:

1. Al ser copropietario con mi hermano MILER RODRIGUEZ HUARANCCA del lote de terreno de 400 m<sup>2</sup> que ocupamos en la dirección Lote 28 de la Manzana A Urb. Las Fresas y al estar ambos en posesión sobre dicho terreno no soy el único que debería haber sido demandado, sino también debió de incluirse a mi hermano por ser litis consorte necesario ya que la sentencia a dictarse le va a afectar por ser parte material y por participar ambos de manera inherente e indivisible en la relación jurídica sustantiva. De no incorporarlo a mi hermano en el proceso se va a tramitar uno inútil por viciado incurriéndose en una nulidad posterior.

MEDIO DE PRUEBA Como medios de prueba de la excepción de falta de legitimidad para obrar por parte del demandado ofrezco:

1. Que se tenga como medio probatorio la copia legalizada de Testimonio de Compraventa otorgada por la Promotora Inmobiliaria "Cuatro Suyos S.A." a favor de José y Miler Rodríguez Huarancca que se anexó al contestar la demanda, que constituye prueba irrefutable que el recurrente y mi hermano somos copropietarios del mismo bien y además estamos en posesión de 400 m<sup>2</sup>.

Sírvase Ud. admitir a trámite las excepciones planteadas al amparo de lo dispuesto por el art. 446 Inc. 6 del C.P.C.

**POR LO TANTO:**

Pido que se tenga por interpuesta las excepciones planteadas y se declaren fundadas oportunamente.

Callao, 19 de agosto de 1998

*Juan Carlos Rodríguez*  
 Juan Carlos Rodríguez  
 C. 06200  
 Calle CP 1000

USMP  
 El Jefe del Servicio de Expedientes  
 FACULTAD DE DERECHO

CERTIFICA:  
 Que lo presente copia fotostática es igual a  
 original que se ha tenido a la vista

222  
 169  
 cinco  
 mil

223  
140  
*[Handwritten signature]*

JUDICIAL

RESOLUCION NUMERO TRES

Callao, VEINTICUATRO de AGOSTO de  
mil novecientos noventa y ocho.-

Dado cuenta con los cargos de notificación y plazo procesal; y, atendiendo; 1°): A que, comparece al proceso el demandado José Antonio Rodríguez Huaranca y precisa domicilio procesal para los efectos de las notificaciones hechas con arreglo a ley; 2°): Que, de la calificación del escrito que antecede se verifica que cumple con los requisitos exigidos en el artículo 442 del Código Procesal Civil en consecuencia ADMITE su contestación en la fundamentación de los hechos expresados y por ofrecido los medios probatorios por esta parte que se valorará, calificará y admitirá en el estado correspondiente, debiéndose agregar a los autos los anexos que se acompañan; 3°): En consecuencia y de conformidad con el artículo 554 del Código acotado señálese para la audiencia única el día VEINTICUATRO DE OCTUBRE a horas DOCE; al primer y segundo otrosí: TRASLADO al demandante de las excepciones propuestas que se absolverá en la audiencia programada.-----

*[Handwritten note]*

*[Handwritten signature]*

ENRIQUE A. GONZALEZ VARGAS  
LEYADO  
Mag. Jueces Especializado Civil  
del Callao

02/2

## **6. AUDENCIA UNICA.**

La audiencia única fue realizada el 22 de octubre de 1998 a las 12:00 horas donde el “Tercer Juzgado Especializado en lo Civil del Callao, dirigido por la magistrada Silvia Herrera Pedreros, acudiendo a la audiencia el apoderado de la parte demandada el abogado Victor Santiago Manrique Echevarria, en ausencia de la parte demandante y previa juramentación que se le tomo al asistente se da inicio a la audiencia”.

### **6.1 SANEAMIENTO PROCESAL**

Habiéndose presentado las excepciones por falta de legitimidad para obrar del demandante y del demandado, y al no contar con la presencia de la parte demandante para que absuelva lo propuesto, pese a encontrarse válidamente notificada, el juzgado admite los medios probatorios para resolver las excepciones propuestas procediendo a emitir la “resolución número CINCO”, la cual establece que:

La “falta de legitimidad para obrar del demandante aludida por el demandado” en razón a que existen varios propietarios y que existe sobre posición de los predios sin poder determinarse el verdadero “propietario del terreno en litigio” el juzgado precisa que la falta de “legitimidad para obrar” activa no está discutida en el presente proceso ya que el mismo será resultado en la sentencia resultando suficiente que el demandante afirme ser titular del derecho en aplicación del principio “Indubio Pro-Pretensor”, en consecuencia declara no amparar lo solicitado.

Por su parte la falta de “legitimidad para obrar del demandado en la cual el demandando alega” que no es el único propietario y poseedor del “inmueble materia de Litis”, pues dicha alegación no resulta ser un fundamento valido para sustentar la “excepción”, pues el propio “demandado” reconoce encontrarse en “posesión del bien inmueble y el otro poseedor” debe proceder conforme lo dispone el tercer párrafo del Art. 587 del código

procesal civil, por tales consideraciones el juzgado declara “infundadas las excepciones planteadas”, “SANEADO el proceso y la existencia de una relación jurídicamente valida”.

## **6.2 “CONCILIACION”.**

“Ante la incomparecencia de la parte demandante no fue posible verificar la conciliación de las partes y el juzgado tampoco lo puede proponer”.

## **6.3 “FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS”.**

- “Acreditar que el demandante tiene el derecho de propiedad sobre el área cuya desocupación y entrega solicita”.
- “Acreditar que el demandado que posee el inmueble materia del proceso lo hace con título insuficiente”.

## **6.4 “SANEAMIENTO PROBATORIO”:**

### **6.4.1 “PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDANTE”**

“Se admiten las pruebas documentales ofrecidas, dispone cursar oficio para que se remita el Expediente 48-96 sobre prueba anticipada”.

### **6.4.2 “PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA”**

“Se admiten las pruebas documentales presentadas y al no haber negado la posesión del bien materia del proceso resulta innecesaria la inspección judicial que se ofrece, por lo que no se admite dicho medio probatorio; asimismo, resulta irrelevante el informe ofrecido sobre las superposiciones de los terrenos, pues no es lo que se discute en el presente proceso, debiendo ser materia de cuestionamiento por parte de los otros copropietarios, por lo que no se tiene por ofrecido dicho medio probatorio”.

“Al tratarse se pruebas documentales de actuación inmediata, serán apreciadas al momento de sentenciar, comunicando a las partes que la causa quedara expedita para sentenciar cuando sea recibido el expediente de prueba anticipada admitido, dándose por notificado al concurrente y debiéndose notificar a la otra parte con cedula, con lo cual se concluye la audiencia única”.

7. "COPIA DEL REGISTRO DE AUDIENCIA UNICA"

Exp. Nro. 98-0477- EAFV

AUDIENCIA UNICA

En el Callao siendo las doce horas del día veintidos de OCTUBRE de mil novecientos noventa y ocho, en presencia de la señora Juez del Tercer Juzgado Especializado en lo Civil del Callao doctora Silvia Herrera Pedreros asistida por el Secretario que autoriza se hizo presente el señor Apoderado de la parte demandada doctor Víctor Santiago Manrique Echevarría con Libreta Electoral número 06157645 y Carnet del Colegio de Abogados de Lima 17016 sin la asistencia de la parte demandada y previo juramento que le tomó la señora Juez al compareciente se dió inicio a la Audiencia.

SANEAMIENTO PROCESAL: Que, habiéndose propuesto las excepciones de falta de legitimidad para obrar del demandante y del demandado la cual debe ser absuelta en este acto por la parte demandante y al no haber concurrido a la Audiencia no obstante encontrarse notificado con fecha diez de setiembre último conforme al cargo de notificación que obra en autos se procede a admitir los medios probatorios documentales ofrecidos para acreditar la excepción y se procede a resolver las mismas en los términos siguientes: .-.-.-.-

RESOLUCION NUMERO CINCO

Callao, veintidos de OCTUBRE de mil

novecientos noventa y ocho

AUTOS Y VISTOS; y ATENDIENDO: PRIMERO: Que, en cuanto

a la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante fundada en que el demandante no es el único propietario del bien que reclama y que entre los propietarios que han inscrito su propiedad existe superposición de área de terreno sin poder determinarse quien es el verdadero propietario del terreno en litigio debe precisarse que la legitimidad para obrar activa no es en modo alguno la titularidad del derecho discutido en el proceso ya que el mismo será materia de pronunciamiento en la sentencia resultando suficiente que el accionante afirme ser titular del derecho en aplicación del principio "Indubio Pro- Pretensor" por lo que dicha excepción no puede ser amparada; SEGUNDO: Que, respecto de la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandado fundada en que el emplazado no es el único propietario y poseedor del inmueble sino también su hermano dicha alegación no constituye un fundamento válido para sustentar la excepción pues el propio emplazado reconoce encontrarse en posesión del inmueble y el otro poseedor debe proceder conforme lo dispone el tercer párrafo del artículo 587 del Código Procesal Civil por tales consideraciones y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 450 y 465 del

por  
nos  
stinstare  
erado d

Secretario  
Sr. Juez del Tercer Juzgado Especializado en lo Civil

*[Signature]*  
Dña. Silvia Herrera Pedreros

*[Signature]*

.....



## **8. “RESUMEN DE LA SENTENCIA”.**

“El juzgador considera que los medios probatorios deben ser valorados en conjunto así como la carga de la prueba corresponde a quien lo alega, en el caso que nos atiende por su naturaleza y por el principio de inversión corresponde la carga de la prueba al demandado, en razón a que debe demostrar que no es un ocupante precario y que es poseedor con justo título ya que la parte demandante cuenta con título inscrito, mientras que no se rectifique o se declare su invalidez judicialmente, resulta insuficiente lo alegado por el demandado en cuanto a que existen varios propietarios y el terreno se encuentra sobrepuesto, por lo que es de aplicación el Art. 2013 del Código Procesal Civil, el cual prescribe que el contenido de la inscripción se presume cierto y produce sus efectos”.

“En cuanto a la alegación de propiedad del demandado en razón a haber adquirido el bien inmueble de la empresa Cuatro Suyos, se aprecia de las pruebas presentadas que dicha empresa carecía de legítimo derecho sobre el bien materia de transferencia, siendo el caso que el representante de la misma ha sido condenado por un delito doloso, asimismo la parte demandada no puede alegar desconocer la inscripción de la demandante pues estando al principio de publicidad registral que se establece en el art. 245 del Código Procesal Civil no surte efecto legal, más si a la fecha de realización el bien ya se encontraba inscrito a nombre de la demandante siendo que el art. 2012 del Código Procesal Penal, se presume que toda persona tiene conocimiento de todas las inscripciones”.

“En razón a lo expuesto el demandado tiene la condición de ocupante precario, al no encontrarse en posesión con justo título, a título de buena fe, siendo irrelevante que se encuentre en posesión de un área mayor a la que se demanda”.

“Estando a ello el Tercer Juzgado especializado en lo Civil falla declarando FUNDADA la demanda, en consecuencia ordena al demandado a desocupar el inmueble materia del presente proceso, condenando en las costas y costos del proceso a la parte vencida”.

9. "COPIA DE LA SENTENCIA"

245

188  
Cinto  
Castro

JUDICIAL

Expediente N° SE-0477-BAFV  
Demandante: REARSE S.A.  
Demandado : José Antonio Rodríguez Huaranca  
Materia : Desalojo

SENTENCIA

RESOLUCION NUESTRO NÚMERO  
Calleo, diecinueve de abril de  
mil novecientos noventa y nueve.-

VISTOS; resulta de lo actuado;

PRIMERO: Que, mediante escrito número uno obrante de fojas  
ciento treinta y cinco a ciento treinta y siete, Rearse Sociedad Anóni-  
ma interpone demanda de desalojo por la causa de ocupación  
precaria contra José Antonio Rodríguez Huaranca, a fin de  
que desocupe el inmueble signado como lote número veintiseis  
lanceña "A" de doscientos metros cuadrados, de la denominada  
Urbanización Las Fresas, Calleo, que se encuentra dentro del  
terreno de diez mil metros cuadrados de su propiedad ubicada  
en la avenida Elmer Faucett cuadra cuarentinueve, camino a  
Ventanilla, en el ex-Fundo La Teboada, distrito y Provincia  
del Calleo, y asimismo solicita el pago de costas y costos  
del proceso; SEGUNDO: Manifiesta la parte accionante que es  
dueño y legítimo propietario del terreno de diez mil metros  
cuadrados que forman parte de la parcela Cas-A del Ex-Fun-  
do "La Teboada", Calleo, por haberse adquirido de su anterior  
propietario La Compañía Inmobiliaria La Teboada, Sociedad Anóni-

*[Signature]*  
Dña. ELVIA ...

*[Signature]*  
ENRIQUE ...



JUDICIAL

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

PRIMERO: Que, el artículo 196° del Código Procesal Civil, prescribe que la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos y en virtud de lo dispuesto por el artículo 197° del mismo cuerpo legal, todos los medios probatorios son valorados por el juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; teniendo en cuenta que la finalidad de los medios probatorios es acreditar los hechos expuestos por las

partes, producir certeza en el juzgador respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones; SEGUNDO: Que, en el presente caso para resolver la controversia, debe tenerse en cuenta que conforme al precepto del artículo 911° del Código Civil la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; y de una interpretación lógica o ratio legis de dicha norma legal, el título a que hace referencia la misma, debe tener efectos jurídicos, y apartado por nuestro ordenamiento positivo; TERCERO:

Que, en el presente caso dada la naturaleza de la pretensión y por el principio de la inversión de la carga probatoria a la parte demandante le corresponde acreditar la propiedad del bien sub-litigado y para enervar la acción, la parte accionada

*Silvia M. Herrera Pedregon*  
 Dña. SILVIA M. HERRERA PEDREGON  
 Magistrada Civil

*[Firma]*  
 ENRIQUE A. GONZALEZ VILLAS  
 Magistrado Especializado Civil  
 del Colima

246  
 189  
*[Firma]*


 JUDICIAL

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

Sra. Defensora

ENRIQUE...  
 Jefe Juzgado Especializado Civil  
 del Callao

247  
 190

JUDICIAL

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

*[Firma]*  
 Sr. J. A. PEDREROS  
 Abogado Provisional Civil

*[Firma]*  
 Sr. J. A. PEDREROS  
 Abogado Especializado Civil

248  
 198  
*[Firma]*



JUDICIAL

de la seudo denominada Urbanización "Las Fresas" a la que pertenece, fue estafado por Justo Carróns Paucar en su calidad de Gerente de la seuda "Inmobiliaria Castro Sayos", quien atribuyéndose una falsa titularidad del predio materia de litis, ministró la posesión de los referidos terrenos a los estafados, entre los que se encontraba el demandado José Rodríguez Huaranca; así es así que dichos agravados de esa estafa denunciaron a Justo Carróns Paucar por el delito de Estafa, proceso que fue ventilado en el Juzgado Penal de Lima, Expediente 331-91, el que fue motivo de sentencia condenatoria de fecha catorce de junio de mil novecientos noventa y tres en la que se le impuso dos años de pena privativa de la libertad;

SEXTO: Que, a pesar de lo manifestado anteriormente, los ocupantes se establecieron en el terreno de su propiedad, edificando viviendas en forma ilegítima y de mala fe, habiendo pretendido obtener de la Municipalidad Provincial del Callao, la Habilitación Urbana, la misma que fue denegada por la Dirección General de Desarrollo Urbano de dicha comuna, por no ser los ocupantes legítimos propietarios, conforme a la Resolución Número 167-96-110/DGDU de fecha treintuno de julio de mil novecientos noventa y seis; SEPTIMO: Que, por otro lado manifestó la parte accionante que a fin de identificar a los ocupantes procedieron a solicitar una prueba anticipada de inspección judicial ante el Segundo Juzgado Agrario, Secretario Luis Escheo, en cuya acta e informe pericial, se comprueba la descripción del terreno que ocupa el demandado, así como su área y demás hechos que expone;

Esq. SILVIA V. HERRERA PEDRERO

ENSILVIA

del Callao

250

MB  
de  
vivienda

JUDICIAL

jurídico, invoca los artículos VI del Título Preliminar, 511°, 923° y 943° del Código Civil; OCTAVO: Admitida la demanda a trámite y corrido traslado mediante escrito obrante de fojas ciento sesentidós a ciento sesentinueve, compareció al proceso José Antonio Rodríguez Huaranca, y contestando la demanda solicitó que se declare improcedente la pretensión de la parte actora; NOVENO: Como hechos en que se sustenta su contestación expone el emplazado que el demandante en el punto primero de sus fundamentos de hecho, aduce que es el único y legítimo propietario del terreno de diez mil metros cuadrados que formaba parte de la parcela dos-A del Ex-Fundo La Taboada, Calle 1150, y que su derecho corre inscrito en la Ficha número cuatro mil seiscientos treinta del Registro de Inmuebles del Calleo, sin embargo el demandado dice que es falso, porque no son los únicos propietarios ya que sobre dichas áreas existen otros propietarios y con derecho inscrito en los Registros Públicos, dándose una duplicidad de inscripciones y superposiciones físicas de áreas, entre estos otros propietarios se encuentra el señor Carlos Sánchez Parrique, su dominio corre inscrito en la Ficha mil seiscientos noventa y siete por veintinueve mil ochocientos once con 50/100 metros cuadrados dentro de los cuales se encuentran los diez mil metros cuadrados que TRAW33 aduce ser el único propietario, y en la ficha dos mil veintiseis el otro propietario, la empresa INTX S.A. por veinte mil metros cuadrados, por lo que existe duplicidad de inscripción y superposición física de áreas, no sabiéndose con exactitud quien es el verdadero propietario y por

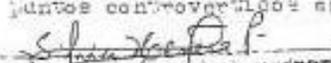
*Silvia V. Herrera Velazco*  
 Dra. Silvia V. Herrera Velazco  
 Abogada Civil

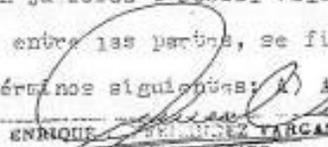
*[Firma]*  
 Dr. Jorge Espinaldo Civi  
 Abogado Civil

251  
 194  
 [Firma]


 JUDICIAL

ende el demandante carece de legitimidad para obrar; por lo que en conclusión el área de diez mil metros cuadrados de 73AW-5E, se encuentran superpuestos a la de otras personas que tienen su derecho inscrito; DECIMO: Que, asimismo expresa el demandado que el demandante aduce que sin título válido ha ocupado un área de doscientos metros cuadrados, que forma parte de su terreno; y que eso no es verdad porque ocupa un área de cuatrocientos metros cuadrados tal como consta de su testimonio de compraventa, y además en la fecha que adquirió el lote de terreno que actualmente ocupa, la expresa demandante, no aparecía en los Registros Públicos como propietario, por tanto el acto de transmisión de la propiedad de la empresa "Cuatro Bayas" Sociedad Anónima, a su persona es totalmente inobjetable y de buena fe, y dicho lote fue adquirido también por su hermano Elmer Rodríguez Hernández, teniendo ambos la condición de co-propietarios; y demás hecho que expone; DECIMO PRIMERO: Que, asimismo el demandado propone como defensas de forma las excepciones de falta de legitimidad para obrar de la parte demandante y legitimidad para obrar del demandado; y, DECIMO SEGUNDO: Que, fijando fecha para la Audiencia Unica la misma se verificó conforme al acta de fojas ciento setentiseis a ciento setentiseis y si habiéndose declarado infundadas las excepciones propuestas mediante resolución número cinco expedida en el acta de la Audiencia, se declaró saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida; y si no verificarse la conciliación entre las partes, se fijó los puntos controvertidos en los términos siguientes: 1) Acreditarse

  
 MARÍA V. HERNÁNDEZ PEDERNERAS  
 Jueza Provisional Civil

  
 ENRIQUE HERNÁNDEZ VARGAS  
 Abogado Especializado C.R.  
 C.R.

JUDICIAL

253  
196  
Calle

de buena fe; siendo irrelevante que se encuentre poseyendo un área mayor de lo demandado; toda vez que la pretensión del actor respecto del bien se encuentra precisada en el petitorio;SETIMO:Que, siendo esto así la demanda debe ser amparada, a fin de que la empresa demandante pueda ejercer jurídicamente el derecho de propiedad que prescribe el artículo 923 del Código Civil, de lo contrario se estaría amparando el abuso del derecho recusado por el artículo II del título preliminar del Código Civil;SETIMO: Por tales consideraciones y estando a lo dispuesto por el artículo 911, y 923 del Código Civil y artículo 200 del Código Procesal Civil, aplicable a contrario Sensu;EL TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DEL CALLAO falla:

Declarando FUNDADA la demanda, en consecuencia se ordena al demandado desocupar el inmueble materia del proceso signado con el lote veintidós manzana "A" con doscientos metros cuadrados, de propiedad de la empresa demandante, en el plazo de seis días, condenando en las costas costas del proceso a la parte vencida.

*Silvia V. Herrera Pedreros*  
Dña. SILVIA V. HERRERA PEDREROS  
Jueza Provisional CIVIL

*Enrique...*  
ENRIQUE...  
ABOGADO LEYADO  
Jefe Juzgado Especializado Civil  
del Callao

24/2

## 10. “APELACION”

“El demandado interpone Recurso de Apelación contra la sentencia expedida, conforme al Art. 364°, 366° y 556° del Código Procesal Civil; y bajo los siguientes fundamentos”:

“El agravio que causa la sentencia expedida consiste en que el demandante no es el único propietario con derecho inscrito del terreo materia de sub-litis, tal y como se ha expuesto oportunamente en la contestación de la demanda, es evidente la falta de legitimidad de la demandante, y mientras no se determine quien tiene el mejor derecho de propiedad, la demandante aun no puede interponer demanda alguna”.

### A) “Error de Hecho”:

“El Juzgador no ha tenido en consideración los medios probatorios presentados, pues como es de verse, hay la existencia de varios propietarios sobre un bien inmueble, aunado a ello existe la sobre posición de los terrenos, lo cual sería un abuso de derecho el no reconocer el derecho de propiedad de los demás propietarios y solo tomar en cuenta la inscripción de la demandante, no teniendo en cuenta que los otros 200 m2 el cual posee el demandado y no fueron solicitados en la demanda que nos atiende, podrían ser reclamados por los otros propietarios, ya que existe la titularidad de los mismos”.

“Al haberse demostrado la existencia de otros propietarios y no incorporarlos al proceso por litisconsortes necesarios, es un claro atentado al derecho al debido proceso, por lo que la sentencia carece de validez”.

### B) “Error de Derecho”:

“El juez para la aplicación del Art. 911° del Código Civil debe determinar que quien lo solicita debe acreditar ser propietario del bien inmueble, sin embargo, en el caso que

nos atiende existen otros propietarios con derecho de inscripción así como la superposición de áreas”.

“El juez ha contravenido a lo establecido en el Art. 171° del Reglamento General de los Registros Públicos, ya que en el presente caso existe más de una inscripción y la de RAWSE S.A. no es la primera inscrita”.

“Y como último fundamento alega que la fecha en que se realizó la transferencia con la empresa Cuatro Suyos, la empresa demandante no se encontraba en los Registros, por ende es totalmente valido y de buena fe la transacción realizada”.

#### **10.1 “CONCESORIO DEL RECURSO DE APELACION”.**

“Con Resolución número ONCE de fecha 02 de junio de 1999 el Juzgado emite el auto por medio del cual, CONCEDE el Recurso de Apelación CON EFECTO SUSPENSIVO; y ordena se eleven los autos a la Sala Civil de la Corte Superior del Callao”.

## 11. "COPIA DE ESCRITO DE APELACION Y SU CONCESORIO"

4-038  
R  
8

TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO  
CIVIL CALLAO  
MESA DE PARTES  
19 MAYO 1999  
N.L.L.  
Hora \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

21 MAYO 1999  
CHEZ  
#477498  
SEC.: Fagnánides  
ESC.: 04  
APELACION DE SENTENCIA

138

SEÑOR JUEZ DEL TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DEL CALLAO

JOSE ANTONIO RODRIGUEZ HUARANCCA, en los seguidos por REAWSE S.A. por Desalojo por Precario, a Ud. digo:

Interpongo recurso de Apelación contra Sentencia de fecha 19 de Abril de 1999 y de conformidad con el Art. 364,386 y 556 del C.P.C. cumplo con fundamentarla en los siguientes términos, esperando que la misma sea revocada por el Superior en grado:

FUNDAMENTACION DEL AGRAVIO

- El agravio que se me causa con la Resolución materia de Apelación, consiste en que el demandante no es el único propietario con derecho inscrito de lote de terreno sub-litis, ya que de acuerdo con la Ficha Registral #1697 aparece inscrita un área de terreno a nombre de Carlos Sánchez Manrique por 29,811.50 m<sup>2</sup>, dentro de los cuales se encuentran los 10,000 m<sup>2</sup> que REAWSE S.A. aduce ser el único propietario. Hay que precisar que el señor Carlos Sánchez Manrique inscribió ese terreno en el año 1975. En la ficha #2027 aparece inscrito el otro propietario, la empresa INTEX S.A. por 20,000 m<sup>2</sup>, área que se superpone a los 10,000 m<sup>2</sup> del demandante, además también las áreas de REAWSE S.A. está superpuesta a la Av. Colectora (avenida proyectada) en un 40% pudiendo verse todo esto en el plano de áreas superpuestas elaborado por la propia Municipalidad y certificada por la misma, plano que obra en autos, careciendo por lo tanto el demandante de evidente legitimidad para obrar, y mientras no se determine quién tiene el mejor derecho de propiedad sobre esas áreas, la empresa demandante no puede todavía interponer acción de desalojo alguno, ya que existe duplicidad de

inscripciones y superposición física de áreas, conforme se puede apreciar de la lectura de las Fichas Registrales acompañadas en autos, además en la Resolución Municipal #167-96 DGDU se señala que está acreditada la superposición física de áreas, duplicidad de inscripciones, recomendando que se determine el mejor derecho de propiedad de esas áreas. La Resolución Municipal #167-96 DGDU fue originada por el informe técnico #20-96 MPC/DGDU que concluye que hay superposiciones de áreas entre varios propietarios y posesionarios. Todos estos documentos señalados obran en autos y no han sido meritados por el juez en su momento, de conformidad con el Art. 197 del C.P.C.

25x  
199  
[Handwritten signature]

ERROR DE HECHO:

- El juez del Tercer Juzgado Civil no ha tomado en cuenta al momento de resolver los medios probatorios acompañados por nuestra parte en nuestro escrito de contestación de la demanda donde acreditamos que el demandante no es el único propietario sobre el terreno que reclama, bastándole a la Señorita Juez que el accionante acredite ser propietario, caso contrario señala se cometería un abuso de derecho, lo cual es un absurdo, puesto que se estaría excluyendo el derecho de propiedad de los otros titulares (Sánchez Manrique e Intex) sobre esa área, lo cual sí constituye un abuso de derecho amparado por la resolución materia de impugnación, ya que se le estaría prefiriendo únicamente al demandante.

- Si aceptamos el criterio del juzgador, por los otros 200 mt no demandados y que se encuentran en posesión de los hermanos Rodríguez Huaranca, podrían ser reclamados por Sánchez Manrique, Intex y por el mismo REAWSE S.A. Todos estos tienen dominio inscrito en los Registros Públicos, inclusive todos ellos se podrían desalojar mutuamente, lo cual constituiría un caos; es por eso que una condición de la acción es la legitimidad para obrar entendiéndose

esta por la existencia de identidad entre los titulares de la relación jurídica sustantiva y procesal, tal como lo señala el Art. IV del Título Preliminar del C.P.C.

Al habersele acreditado al juzgador la existencia de otros propietarios y habiendo preferido el juez únicamente al demandante en desmedro de los otros titulares y así mismo habiéndose llevado el proceso con un solo demandado (José Antonio Rodríguez Huaranca), pese haberse acreditado con la copia legalizada del testimonio de compraventa otorgada por la inmobiliaria Cuatro Suyos a favor de los copropietarios José Antonio y Miller Rodríguez Huaranca, además que ambos se encuentran en posesión del terreno sub-litis, se ha afectado el derecho al debido proceso en cuanto a estas personas, ya que está acreditada la existencia de litis consortes necesarios activos y pasivos y la Sentencia los va a afectar, habiendo estado el juez obligado a incorporarlos al proceso, así lo prescribe el Ar. 93 del C.P.C., por ende tal sentencia no es válida.

#### ERROR DE DERECHO:

- El juez del Tercer Juzgado Civil ha interpretado erróneamente el Art. 911 del C.C., ya que para demandar desalojo por precario es necesario que el accionante acredite su derecho de propiedad con derecho inscrito, pero en este caso el demandante no es el único propietario con derecho inscrito, ya que está acreditada la superposición de áreas y duplicidad de inscripciones y mientras estos diversos propietarios no determinen quién tiene un mejor derecho de propiedad sobre esa área, ninguno puede demandar aún, menos se le podrá otorgar la posesión de área de terreno a ninguno de ellos de manera independiente por que constituiría un perjuicio para los otros.
- El juez ha contravenido el Art. 171 del Reglamento General de los Registros Públicos, donde se señala que en caso de

218  
 200  
 Ramos

duplicidad de inscripciones debe primar la más antigua y el demandante REAWSE S.A. no es precisamente el más antiguo registralmente.

- Por otro lado, en la época en que los demandados adquieren el lote de terreno materia de litis, la empresa REAWSE S.A. no aparecía en los Registros Públicos como propietario, por lo tanto el acto de transmisión de propiedad de la empresa "Cuatro Suyos" a los demandados es totalmente inobjetable y de buena fe, no teniendo por esto la calidad de precarios.

- Fundamentamos nuestro recurso de apelación en los siguientes artículos del C.P.C.:

- Art. 364, 366, 371, 376 y 556 del C.P.C.

POR LO TANTO:

Sírvase Ud., Señor Juez, tener por interpuesto el Recurso de Apelación, concediéndose con efecto suspensivo de conformidad con el Art. 556 del C.P.C. disponiéndose su elevación para su reexamen por el superior.

OTROSÍ DIGO: Cumpro con acompañar los siguientes:

1. Tasa Judicial por concepto de Apelación de Sentencia.
2. Cédulas de notificación suficientes.

Callao, 17 de Mayo de 1999

  
 VÍCTOR S. MADRID QUECHEVARRÍA  
 ABOGADO  
 N.º 41. 12616

  
 17

*259*  
*201*  
*Revisado*  
*CMP*

RESOLUCION NUMERO ONCE

Callao, DOS de JUNIO de mil novecientos noventa y nueve.-

266 / 206  
*[Handwritten signature]*

Dado cuenta con los cargos de notificación; y, Atendiendo; PRIMERO: A que se ha interpuesto recurso impugnatorio de apelación contra la sentencia expedida en autos, dentro del plazo dispuesto en el artículo 556 del Código Procesal Civil; SEGUNDO: A que, se cumple con los requisitos contenido en los artículos 366 y 367 del Código acotado en consecuencia se le concede el recurso de apelación CON EFECTO SUSPENSIVO; y elése los autos a la SALA CIVIL en el plazo no mayor de veinte días, con la nota de atención.

*[Handwritten signature]*  
Bra. SILVIA V. DELGADO FERREROS  
Juzg. Provisional Civil.

ERIQUEZ VARGAS  
JUNADO  
Sala Civil

NC:  
Fol: 749

AGENCIA  
JUNIO 1999

repción  
a de Com

lillo del d

ación y m

por nro  
Recepto

que surt

**12. “RESOLUCION DE VISTA EXPEDIDA POR LA SALA CIVIL”.**

“Mediante la Resolución N° DIECIOCHO de fecha 21 de octubre de 1999, la Sala Civil del Callao, se pronuncia sobre el recurso interpuesto, considerando que; ambas partes han presentado dentro del proceso títulos en virtud de los cuales cada uno alega ser propietario, por lo que lo resuelto por la A quo le da valor únicamente al título de la demandante por considerar que el título del demandado no resulta ser de acuerdo a derecho; pese a que el proceso de desalojo en la vía sumarísima, no es la vía idónea para resolver la validez y preferencia de un título, dado a que ello debe resolverse en un proceso que ofrezca mayores garantías; por lo que resolvieron: REVOCAR la sentencia apelada que declara FUNDADA la demanda, REFORMANDOLA declararon IMPROCEDENTE la demanda”.

## 13. "COPIA DE LA RESOLUCION DE VISTA"

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

RESOLUCION NUMERO DIECIOCHO

Callao, veintiuno de octubre de  
 mil novecientos noventinueve.-

**VISTOS Y CONSIDERANDO: PRIMERO:**

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

CATACORÁ GONZALES TORRES MENDEZ JULCA VARGAS

RECIBIDO POR RELATORIA

el 15-11-99.

Firma

RECIBIDO POR SECRETARIA  
 15 NOV. 1999

DR. BLAS G. GARCÍA GARRA  
 SECRETARIO (a)  
 Sala Civil Corte Superior del Callao.

#### 14. “RECURSO DE CASACION”

“El representante de la parte demandante interpone Recurso de Casación y sustenta de la siguiente manera”:

a) “Inaplicación del Art. 911° del Código Civil”, “la Sala en sus tres escasos considerandos, no ha considerado como fundamento el citado artículo, solo lo hace de forma indirecta, con un ligero análisis de la validez o vigencia del título que ostenta el demandado y que se contrae con el artículo bajo comentario, el colegiado ha abdicado su labor jurisdiccional al considerar que para remitir valoración de la validez del título se debe efectuar en un proceso que otorgue mayores garantías”.

“Siendo que la aplicación correcta del artículo citado es que la palabra TITULO refiere al acto mediante el cual se ha dado nacimiento al derecho, es decir, aquel acto jurídico que ha dado nacimiento a la posesión, siendo que se le otorga la ilegitimidad a la posesión cuando falta título, cuando hay ausencia de un acto jurídico que da lugar a la posesión legítima, siendo que el caso de autos, la posesión del demandado nació a partir de una transferencia con un tercero que carecía de del derecho de propiedad, por lo que la sala debió determinar la ilegitimidad del título presentado por el demandado y ordenar la desocupación del mismo”.

b) “Inaplicación del Artículo 2022 del Código Civil, el colegiado tampoco ha considerado el citado artículo que establece la oponibilidad de derechos cuando el bien goza de protección de inscripción registral”.

Siendo la aplicación correcta, que para que “el demandado” intente oponer su derecho de propiedad, este debió de gozar de la “protección registral”, supuesto que en el presente caso no se cumple; asimismo, no puede existir dos derechos de propiedad sobre un mismo bien inmueble, de tal manera que no se excluye uno del otro, pues se

encuentra condicionado no solo por la prioridad en la inscripción sino también por la antigüedad y formalidad de los títulos.

#### **14.1 “CONCESORIO DE RECURSO DE CASACION”.**

“Mediante la Resolución número DIECINUEVE de fecha 06 de diciembre de 1999, la Sala Civil de la Corte Superior del Callao, considera que el recurso interpuesto cumple con los requisitos establecidos, en consecuencia ADMITIERON el recurso de casación interpuesto por RAWSE S.A., disponiendo se remita la causa a la Sala Civil de la Corte Suprema de la Republica”.

## 15. "COPIA DEL RECURSO DE CASACION Y SU CONCESORIO"

INDUSTRIA DEL CONCRETO

**Reawse s.a.**  
 EXPERIENCIA Y TECNOLOGIA

 AV. SANTA ROSA 480 SANTA ANA  
 Km. 4.300 - CARRETERA CENTRAL  
 TELF: 382-7629 FAX: 382-0673  
 APARTADO 4504 - LIMA - PERU

 Expediente: 98-477  
 Cuaderno : PRINCIPAL  
 Sumilla : RECURSO  
 DE CASACION.-

 SENOR PRESIDENTE DE LA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DEL  
 CALLAO.

S.P.

REAWSE S.A., debidamente representado por su Apoderado Legal don Javier Aliaga Quesada, en los que sigue a JOSE ANTONIO RODRIGUEZ HUARANCA, sobre DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA, ante usted me presento y digo:

Que, por medio de la presente y dentro del termino de ley, haciendo uso de la facultad impugnatoria que me consagra las normas pertinentes, ante las resoluciones judiciales no ajustadas tanto al Derecho Sustantivo como al Procesal, venimos a INTERPONER RECURSO DE CASACION, contra la Sentencia de Vista, de fecha 21.10.99 notificada a nuestra parte el 19.11.99, la misma que ha incurrido en las siguientes causales, previstas en el numeral 386, inciso 2do. del Código Procesal Civil: INAPLICACION DE NORMAS DEL DERECHO MATERIAL, vuestra Sala, meritara los siguientes fundamentos de derecho que a continuación expongo:

I. INAPLICACION DEL ARTICULO 911 DEL CODIGO CIVIL.

PRIMERO.- La recurrida en sus escasos tres considerandos a pesar de no haber glosado como fundamento de su fallo el Artículo 911 del Código Civil, si lo hace en forma indirecta al consignar que "ambas partes han presentado títulos en virtud de las cuales alegan ser propietarios", en un ligero análisis de la validez o vigencia del título que ostenta el demandado y a que se contrae el artículo bajo comentario.

SEGUNDO.- El Colegiado ha abdicado de su labor jurisdiccional, apartándose de la CUESTION JURIDICA CONTROVERTIDA, en este tipo de acciones (La legitimidad o no del título que justifica la posesión del demandado) para remitir la valoración de la validez del título a un proceso que otorgue mayores garantías.



AV. SANTA ROSA 480 SANTA ANITA  
Km. 4,300 - CARRETERA CENTRAL  
TELF.: 362-7829 FAX: 362-0673  
APARTADO 4504 - LIMA - PERU

APLICACION CORRECTA DEL ARTICULO 911 DEL CODIGO CIVIL.

TERCERO.- En primera instancia, la palabra "TITULO" consignada en este articulo se refiere al ACTO JURIDICO QUE HA DADO NACIMIENTO AL DERECHO, es decir la CAUSA DE LA POSESION, en otras palabras se le otorga ILEGITIMIDAD A LA POSESION CUANDO FALTA EL TITULO, CUANDO HAY LA AUSENCIA DE UN ACTO JURIDICO QUE DA LUGAR A LA POSESION LEGITIMA.

CUARTO.- El caso de autos se contrae en definitiva a lo siguiente: la existencia de un titulo probablemente valido, y que sin embargo a sido extendido u otorgado por la Inmobiliaria CUATRO SUYOS S.A. la que sin embargo no tenia el dominio del inmueble ni mucho menos gozaba de la proteccion Registral otorgada, como puede verse de la FICHA REGISTRAL No. 45630 del Registro de la Propiedad Inmueble del Callao, y que acredita que el demandante tiene INSCRITO SU DERECHO DE PROPIEDAD, desde el año 1,991, habiéndose cumplido rigurosamente con el Tracto Sucesivo, por cuanto adquirimos ese derecho de su legitima propietaria, la Cia. Inmobiliaria La Taboada S.A.

QUINTO.- Por lo que, en puridad, al haberse acreditado el supuesto de hecho que prevé este articulo, el Colegiado debió sancionar la consecuencia juridica que se infiere, esto es determinar la ilegitimidad del titulo que presenta el demandado y ordenar la desocupación del mismo. Este criterio es recogido por toda la doctrina peruana, permitiendonos glosar un extracto del libro DERECHOS REALES, del ilustre Jurista JORGE AVENDAÑO, P. 137, segunda edición:

"...El Código se ha centrado exclusivamente en el aspecto del titulo, omitiendo la indicación de la falta de derecho SE PUEDE SER POSEEDOR ILEGITIMO A PESAR DE CONTAR CON UN TITULO VALIDO, SI LA POSESION SE HA ADQUIRIDO DE QUIEN NO TENIA DERECHO".

II. INAPLICACION DEL ARTICULO 2022 DEL CODIGO CIVIL.

SEXTO.- En el negado caso que el titulo que opone la parte demandada sea absolutamente valido, el Colegiado tampoco a aplicado el articulo aludido, en cuanto establece la OPONIBILIDAD DE DERECHOS, cuando el bien gosa de INSCRIPCION REGISTRAL, como es el caso de autos.

INDUSTRIA DEL CONCRETO  
**Reawse S.A.**  
EXPERIENCIA Y TECNOLOGIA

AV. SANTA ROSA 480 SANTA ANITA  
Km. 4,300 - CARRETERA CENTRAL  
TELF.: 382-7629 FAX: 382-0679  
APARTADO 4504 - LIMA - PERU

238  
296

APLICACION CORRECTA DEL ARTICULO 2022 DEL CODIGO CIVIL.

SEPTIMO.- En efecto, se infiere meridianamente de la norma bajo comentario, que si el demandado intenta OPONER SU DERECHO DE PROPIEDAD, DEBIO GOZAR DE LA PROTECCION REGISTRAL, con anterioridad a la inscripción de nuestro derecho, por tratarse de dos derechos de la misma naturaleza pero excluyentes entre si.

OCTAVO.- En consecuencia, NO PUEDEN EXISTIR DOS DERECHOS DE PROPIEDAD SOBRE UN MISMO BIEN INMUEBLE, de tal forma que uno excluye al otro, ello se encuentra condicionado, no solo por prioridad en la inscripción (como es el caso de autos) sino también, supletoriamente, por la antigüedad de los títulos (documentos), o la formalidad de los mismos.

**POR TANTO:**

Sírvase usted, señor Presidente, conceder el recurso interpuesto y substanciarlo conforme a su naturaleza, elevando los actuados al Supremo Tribunal, donde esperamos alcanzar justicia.

OTROSI DIGO.- Que, cumplimos con adjuntar la tasa judicial correspondiente.

Lima, 02 de Diciembre de 1,999

  
JUAN CARLOS QUEZADA  
ABOGADO  
Soc. CAL 15079

REAWSE S.A.  
  
Jaime Domingo Lugo  
Vendedor Legal  


ENTREGADO A RELATORIA  
02 DIC. 1999

EXPEDIENTE NRO. 98-477-070701-JC3-SC.

Callao, seis de Diciembre de mil novecientos noventinueve.

Resolución Nro. 19.

19/2

235  
Castañeda  
294

**AL PRINCIPAL: VISTO** el recurso de casación interpuesto por REAWSE Sociedad Anónima, contra la sentencia de vista que pone fin al proceso, corriente a fojas doscientos veintiocho, su fecha veintiuno de octubre del año en curso; **Y ATENDIENDO:** Que, reúne los requisitos establecidos por el artículo trescientos ochentisiete del Código Procesal Civil, **ADMITIERON** el recurso de **CASACIÓN** interpuesto por REAWSE Sociedad Anónima y **DISPUSIERON** se remita la presente causa a la Sala Civil de la Corte Suprema de la República, con la debida nota de atención. **AL OTROSÍ DIGO:** Téngase presente. Interviniendo la Señorita Vocal Suplente Doctora Carmen Leiva Castañeda, en razón de que el Señor Vocal Titular Doctor Miguel Torres Méndez, se encuentra Presidiendo la Comisión Distrital de Control de la Magistratura de ésta Corte Superior de Justicia.

S.S.

CATACORA GONZALES.

JULCA VARGAS.

LEIVA CASTAÑEDA.

Aycc.

RECIBIDO POR SECRETARIA  
P. 6. DIC. 1999

FORA OL. 07  
FECHA: 14 (6)  
Sala Civil - Corte Superior del Callao

**USMP** FACULTAD DE DERECHO  
El Jefe del Banco de Expedientes  
CERTIFICA:  
Con la presente copia fotostática es igual al original que se remite a la vista

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

“La Sala Civil de la Corte Suprema atendiendo a lo solicitado en el recurso impugnatorio, procede a analizar los fundamentos expuestos, considerando que en relación a la inaplicación del art. 911° del Código Civil, resulta evidente que el colegiado ha aplicado la norma aludida, interpretando el sentido del término título, tal es así que la recurrente al fundamentar la aplicación correcta de la citada norma, alegando que el termino título hace alusión a un título legítimo, lo que constituye un problema de interpretación y no de aplicación”.

“Y conforme a su segundo fundamento de agravio, no siendo el desalojo un proceso para discutir la validez de títulos de propiedad ni ventilar conflictos de derecho respecto a ello, el fundamento carece de base real”.

“En consecuencia al no haberse cumplido con lo prescrito en el numeral 2.1 del Art. 388 y aplicación del Art. 392 del Código Procesal Civil, declararon IMPROCEDENTE el recurso de casación presentado por la empresa RAWSE S.A., en los seguidos contra Jose Antonio Rodriguez Huaranca sobre desalojo por ocupación precaria, CONDENARON a la recurrente al pago de tres unidades de referencia procesal y de las costas y costos en la tramitación del recurso”.

## 17. "COPIA DE AUTO DE CASACION"

CAS.3339-99  
CALLAO

Lima, nueve de marzo del dos mil.-

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

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

SS.  
PANTOJA  
IBERICO  
OVIEDO DE A.  
CELIS  
ALVA

y.c.

## 18. DOCTRINA RESPECTO AL TEMA MATERIA DE GRADO

### 18.1 DEFINICIÓN DE POSESIÓN

Torres Carrasco<sup>1</sup> precisa que, “para entender a cabalidad el concepto de posesión, debemos referirnos al menos brevemente al viejo debate entre Ihering y Savigny que ha marcado por décadas lo que debe entenderse por dicho derecho real, empieza con la idea de Friedrich Karl von Savigny, quien desarrollo la teoría subjetiva de la posesión, expuesta en 1803 en su obra” “La Posesión”, según “esta teoría, la posesión presenta dos elementos indisulibles: *el corpus* y *el animus*. El *corpus* es la posibilidad física de actuar sobre la cosa de disponer de ella y defenderla frente a actos de terceros. Pero lo sustancial de esta teoría es el segundo elemento: el *animus domini*, es decir, la intención de tener la cosa como suya. esto es, ejercer poder físico sobre la cosa sin reconocer en otro señorío superior en los hechos, es decir, la intención de tener la cosa como suya; por ello, para la teoría subjetiva, quien carece de elemento intelectual solo es un mero tenedor, y por lo tanto no tiene acceso a las acciones posesorias. Por el contrario con el *animus*, la posesión de convierte en un hecho como consecuencia jurídica, que permite a su titular acceder a la prescripción y a defender su derecho mediante las acciones posesorias. Por su parte, Caspar Rudolf von Ihering, desarrolló la teoría objetiva de la posesión, contrapuesta a la teoría subjetiva de Savigny, pues niega que la posesión requiera un *animus domini*, en todo caso, admite dentro de la posesión que exista el elemento de intencionalidad, pero lo equipara al ánimo que el sujeto tiene en la mera detentación. Para él, es el *corpus* el que exterioriza el propósito posesorio. Este *corpus* es el elemento material, la sujeción efectiva, que se reconoce cuando la persona se encuentra en contacto directo de la cosa. El *animus*, en la tesis de Ihering, queda entonces relegado solo a la intención de sujeto

---

<sup>1</sup> Manuel Alberto Torres Carrasco, La posesión precaria en la jurisprudencia peruana, Primera Edición, Marzo 2015, Lima, Gaceta Jurídica S.A. Pág. 12-13.

de utilizar la cosa para satisfacer sus necesidades e intereses; por ello afirma que los únicos requisitos de la posesión serán la relación material y el deseo de continuar con aquella relación, de esta manera, a priori, equipara la mera tenencia con la posesión”.

El artículo 896º del Código Civil define a la posesión como el ejercicio de un hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, con lo que se mantiene el concepto adoptado por el Código Civil de 1936, que se pronuncia por la teoría objetiva de la posesión desarrollado por el jurista alemán Rudolf von Ihering, recogida por el Código Civil alemán, llegando al Perú por medio del código suizo y del código brasileño, siguiendo el mismo camino el Código Civil de México. Cabe señalar que nuestro código civil de 1852 acogió la teoría posesoria del también jurista germano Friedrich Carl von Savigny, la cual mantiene el Código Civil y comercial italiano de 1942.

La teoría objetiva que conserva nuestro código, descarta el elemento intencional, denominado *animus* por Savigny, que es la intención de conducirse como propietario, de ejercer para sí el propio derecho de propiedad sin reconocer la propiedad de otro. Este elemento fue combatido, sosteniéndose que no podía explicar la posesión de terceros sujetos, como el arrendatario, el comodatario o el depositario, por lo que no fue necesario ampliar el espectro de la protección posesoria. Debido a ello, Savigny creó la figura de la posesión derivada, según la cual el titular transmitía la posesión a estos terceros. Aun así, se mantuvo el cuestionamiento, debido a que seguían quedando, al margen de ella, supuestos como el de quien ocupa un bien sin ningún título.

Respecto del otro elemento de la posesión, denominado el *corpus* que para Savigny era el contacto físico con la cosa o la posibilidad de tenerla, noción complementada con la de la custodia, concepto ampliado y flexibilizado al máximo por Ihering, quien lo espiritualizó, despojándolo de su sentido material hasta convertirlo “en un factor de naturaleza jurídica y económica, variable según las circunstancias”. De esa manera la posesión adopta diversas

manifestaciones pudiendo estar o no presente la detentación física de las cosas, sin que esta última circunstancia falte la posesión, como, por ejemplo, en el caso de los madereros que han sido cortados en un bosque y luego arrojados al río para su transporte, librados a la corriente sin conductor humano alguno; aquí se conserva la posesión y nadie debe apoderarse de ellos. Así, es de distinta la relación del propietario con una prenda de vestir (con la que tiene contacto directo), que la del propietario con un buque que está surcando los mares (contacto distante).

Por lo señalado, la definición que nos entrega el código civil nos lleva a concluir que, en principio, la posesión es un poder jurídicamente reconocido y protegido por la ley, que se objetiva en una situación de hecho entre un sujeto (persona natural o jurídica) y una cosa, que puede ser utilizada o disfrutada por aquel.<sup>2</sup>

Para Gonzales Barrón el artículo 896° el Código Civil, “no define la posesión en los términos de Ihering; y más bien se encuentra cercana a la tesis de Savigny. en efecto, según este autor, la posesión necesita la especial intención de considerarse propietario, mientras que el citado artículo define como poseedor a aquel que ejercita de hecho, uno o más poderes inherentes a la propiedad, es decir, la posesión se vincula con la propiedad, con lo cual se tiene una visión restrictiva, que podrían generar problemas interpretativos”.<sup>3</sup>

## 18.2 REQUISITOS DE LA POSESION

Según Gonzales Barrón<sup>4</sup> la posesión se configura cuando existen las siguientes características:

- i) Control sobre el bien, ii) Autonomía, iii) Voluntariedad, iv) Potencialidad en el uso y disfrute, v) Irrelevancia de título jurídico.

---

<sup>2</sup> Homenaje a Jorge Avendaño, volumen 2, comité editor conformado por Javier de Belaunde López de Romaña, Alfredo Bullard González, Luis Pizarro Aranguren y Carlos Alberto Soto Coaguila, Pontífice Universidad Católica del Perú Fondo editorial 2004 P. 722-724.

<sup>3</sup> Gunther “Gonzales Barrón, La Posesión Precaria – segunda edición, Jurista Editores, Lima” – Perú, 2014, Pág. 42.

<sup>4</sup> Gunther Gonzales Barrón, Proceso de desalojo y posesión precaria, Gaceta Jurídica, Lima – Perú, 2016, Pág. 13-37.

Control sobre el bien: “La posesión es el resultado o la consecuencia del - acto de poseer -, por tanto, la definición tiene que centrarse en el antecedente (*pirus*), pues este determina el consecuente (*posterioris*). Pues bien, con esa premisa, el acto de poseer significa que el agente somete a una cosa a su voluntad, por lo que el objeto queda sujeto a las decisiones del sujeto. En tal sentido, la persona - tiene la decisión - sobre un asunto, negocio o cosa, ejerce el control; por consiguiente, este verbo rector constituye el más adecuado para reemplazar el tan difundido poder de hecho, en tanto permite expresar la idea de un sujeto que domina, interfiere y actúa sobre la cosa, es decir, se trata de una relación de dominación pública, reconocible socialmente, visible frente a terceros”.

### 18.3 “CLASES DE POSESION”

“Nuestro sistema jurídico civil contiene una clasificación de los tipos de posesión y sus efectos, lo cual podemos encontrar en los artículos 905 a 911 del Código Civil. Así, tenemos lo descrito en el artículo 905”, donde se define que el poseedor inmediato es aquel poseedor temporal en virtud de un título, mientras que el poseedor mediato es aquel quien confirió el título.

A ello, Torres Carrasco diferencia entre la posesión inmediata y mediata y dice lo siguiente:

*-Poseedor mediato sería aquel quien transmitió el derecho en favor del poseedor inmediato. Por lo tanto, aquel es el titular del derecho, por ejemplo, el propietario. Por su parte, el poseedor inmediato es el poseedor temporal, posee en nombre de otro de quien le cedió la posesión en virtud de un título y de buena fe. Ejemplo de poseedor inmediato es, pues, el arrendatario que posee para el propietario*<sup>5</sup>. El citado autor en la obra cita a “Héctor Lama More” y refiere que informa: *-Nuestro sistema admite la posibilidad de la posesión aun sin el contacto físico con el bien; la doctrina lo reconoce como una posesión como derecho o espiritualizada; se trata de un poseedor que no tiene físicamente el bien, pero que, pese a ello,*

---

<sup>5</sup> Torres Carrasco, Ob. Cit. Pág. 18

*ejerce uno de los atributos de la propiedad; es el caso, por ejemplo, del poseedor mediato que entregó el bien a otra persona –poseedor inmediato– en virtud a un título.*

Por su parte, “el artículo 906 señala que la posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título; mientras que el 907 precisa que la buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o, en todo caso, hasta que sea citado en juicio, si la demanda resulta fundada”.

“El artículo 908 establece que el poseedor de buena fe hace suyos los frutos; el artículo 909 que el poseedor de mala fe responde por la pérdida o detrimento del bien aún por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que este también se hubiese producido en caso de haber estado en poder de su titular; y el artículo 910° prescribe que el poseedor de mala fe está obligado a entregar los frutos percibidos y, si no existen, a pagar su valor estimado al tiempo que los percibió o debió percibir”.

Por último, el artículo 911° señala que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Gonzales Barrón afirma que: *-El artículo 911 del Código Civil se interpreta en forma literal, considerando como precario al poseedor sin título o con título fenecido, por lo que la interpretación romanista ha quedado olvidada*<sup>6</sup>. En ese sentido, anota – ya en una obra posterior– que *-es precario todo poseedor inmediato que recibió el bien en forma temporal por acto voluntario del concedente o poseedor mediato, cuya finalidad es proporcionar el goce por liberalidad, gracia o benevolencia. El precario se origina por título social o, excepcionalmente, por título jurídico de carácter obligatorio que ha fenecido por nulidad manifiesta*<sup>7</sup>.

Lo dicho en el párrafo precedente, si bien existe un artículo específico que define a un poseedor precario, en nuestra jurisprudencia se ha desarrollado “el IV Pleno casatorio en

---

<sup>6</sup> Gunther Gonzales Barrón, La Posesión Precaria – segunda edición, Jurista Editores, Lima – Perú, 2014, Pág. 185.

<sup>7</sup> Gunther Gonzales Barrón, La Posesión Precaria – segunda edición, Jurista Editores, Lima – Perú, 2014, Pág. 180.

materia Civil”, donde dicha definición se ha visto ampliada a lo que normalmente era interpretada por los operadores de justicia de nuestro país – pleno del cual se profundiza más adelante – pues en el referido pleno, que constituye un precedente vinculante define seis reglas que convierten a una persona en ocupante precario, definiciones que generaron aceptación por una parte de juristas y operadores de justicia y para otra parte solo generaron una extensión de la aplicación del concepto jurídico adoptado por el mismo Código Civil.

Ahora, la diferencia de entre la “posesión legítima e ilegítima” es aquella que se presenta cuando existe correspondencia el derecho entre ejercer el poder sobre la cosa, convirtiéndose en ilegítima cuando por alguna circunstancia el derecho deja de existir para corresponder a la cosa, es decir, si primigeniamente habitabas un bien inmueble a raíz del ejercicio de un derecho legítimo, como un título - llámese contrato u otros, que pueden ser de buena o mala fe -, este deja de existir por alguna causa que lo haga ilegítimo, como el ejercer la posesión del bien bajo un título falso que es pasible de ser anulado.

Sobre el particular, “Gunther Gonzales” afirma que: *-La posesión legítima no merece mayores comentarios, por ser aquella fundada en un derecho (o en un ‘título’, como dice ambiguamente el Código, pues en realidad no basta el título, ya que este, además, debe ser válido, eficaz y otorgado por el titular del derecho)*<sup>8</sup>.

Torres Carrasco, en otras palabras concluye que, *-la posesión será ilegítima cuando no se encuentre arreglada a Derecho. Pueden distinguirse dos supuestos de posesión ilegítima, aquella que es de mala fe y otra de buena fe. Esta última es aquella en la que el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título, conforme establece el artículo 906 del Código Civil. Por lo tanto, se exige que el poseedor sustente su buena en la existencia de un título posesorio, el cual considera válido aunque luego se determine que no lo es. Es más, en el artículo 907, se establece que esta*

---

<sup>8</sup> “Gunther Gonzales Barrón, Derechos Reales. Ediciones Legales, Segunda Edición, Primera Reimpresión, Lima, 2010, Pág. 164”.

*buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o, en todo caso, hasta que sea citado en juicio, si la demanda resulta fundada*<sup>9</sup>.

Como vemos, entre la posesión ilegítima existe una definición un tanto parecida a la posesión precaria, sin embargo, en esta última no solo es aquella que se ejerce sin título alguno, si no que en ella está comprendida situaciones de violencia o clandestinidad, aunado a que también se refleja cuando un arrendatario, usuario, usufructuario u otro dependiente al titular del bien, y mantenía de manera temporal el bien, se niega a devolverlo.

La opinión sustentada por el profesor Jorge Avendaño, “es que la posesión precaria tiene casi el mismo significado que la posesión ilegítima, razón por la cual en su momento propuso que se modifique el artículo 911 del Código Civil para reemplazar el término precario por el de ilegítimo”<sup>10</sup>.

De lo expuesto podemos concluir que en concreto nuestro ordenamiento jurídico civil define los siguientes tipos o clases de posesión: Posesión Inmediata, Posesión Mediata, Posesión de buena fe, Posesión de Mala Fe, Posesión Legítima, Posesión Ilegítima y Posesión Precaria, siendo esta última materia de análisis en el presente trabajo.

#### **18.4 CONCEPTO TECNICO DE PRECARIO SEGÚN GONZALES BARRON.**<sup>11</sup>

Los artículos 921 y 923 del Código Civil son las piezas maestras que construyen el sistema de protección de los derechos reales. por un lado está la regla de la posesión y, por otro, la regla de propiedad, el desalojo se incluye naturalmente entre las acciones de defensa de la posesión, y ello por varias razones: su diseño de cognición limitado y prueba restringida no la hace idónea para controversias complejas; además, el Código Procesal Civil claramente indica que el desalojo es procedente cuando el actor tiene “derecho a exigir la restitución”, lo que

---

<sup>9</sup> Torres Carrasco Ob. Cit. Pág. 20.

<sup>10</sup> “Jorge Avendaño Valdez, Las modificaciones del Libro de los Derechos Reales, En: Instituto de Investigación Jurídico Notarial, Reforma del Código Civil Peruano, Pág. 201”.

<sup>11</sup> Gunther Gonzales Barrón, La Posesión Precaria – segunda edición, Jurista Editores, Lima – Perú, 2014, Pág. 177-178.

ocurre efectivamente cuando el sujeto actos tiene la posesión mediata, por lo que le corresponde el derecho a la restitución del bien (artículo 905 del código civil).

“Sin embargo el desalojo como acción exclusivamente posesoria (referida a la posesión mediata) no encaja totalmente con el artículo 911 del código civil, pues la interpretación literal del precario permite comprender hipótesis muy disimiles: poseedor con *animus domini*, pero sin título, lo que implicaría que el demandante pueda instar el desalojo sin contar con posesión alguna, por lo que solo debería actuarse la regla de la propiedad; o poseedores con un contrato que por algún motivo se encuentre con plazo vencido; incluso poseedores con contrato vigente, etc”.

“Sin embargo, no es posible sostener que el desalojo, cuyo fin es dilucidar la regla de la posesión, sirva también para hacer efectiva la regla de la propiedad, aunque solo sea a favor del demandante. Esta incoherencia debe rechazarse en forma enérgica. Por tanto, la propuesta del autor pasa por una interpretación correctora que supere la literalidad del artículo 911 del Código Civil, con lo que se lograría las siguientes ventajas”:

- *-Articular en forma coherente el artículo 911 dentro del conjunto de remedios de defensa de la propiedad y la posesión (art. 921 y 923)ll.*
- *-Explicar la restricción del Código Procesal Civil, pues el demandante -tiene derecho a exigir la restituciónll, lo que se presume que ya tiene condición de poseedor (mediato), a quien le corresponde la restituciónll.*
- *-Otorgar seguridad jurídica, pues los ciudadanos conocerían a ciencia cierta qué cosa recibe la denominación de posesión precariall.*
- *-Las ventajas anteriores se lograrían sin merma de la eficaz tutela de la propiedad, pero mediante el uso de sus propios y particulares mecanismos de protección, sin necesidad de salirse de sus márgenes y desnaturalizarlosll.*

El artículo 911 del Código Civil define que precario *-es todo aquel que posee un bien sin título o cuando su título ha fenecido*; sin embargo, la tipificación de precario solo tiene utilidad en el ámbito procesal, pues habilita al demandante para el desalojo, los artículos 921 y 923 permiten deducir que la regla de la posesión se actúa en un proceso sumario (interdicto y acciones posesorias); mientras que la reivindicatoria requiere de proceso plenario. Si el desalojo es proceso sumario, entonces se trata de una acción posesoria. En tal contexto, el artículo 586 del código procesal civil señala que precario es uno de aquellos sujetos obligados a la restitución del bien, lo que implica su carácter de poseedor (inmediato); mientras tanto, el demandante tiene el derecho de exigir la restitución, lo que presupone que entregó el bien en forma voluntaria, por lo que también es poseedor (mediato). El artículo 587 del código procesal civil es todavía más enfático, y definitivo, pues establece que el demandante y demandado se encuentran vinculados por una relación por virtud de la cual el primero cedió la posesión al segundo.

“En consecuencia, es precario todo poseedor inmediato que recibió el bien de forma temporal por acto voluntario del cedente o poseedor mediato, cuya finalidad es proporcionar el goce por liberalidad, gracia o benevolencia. El precario se origina por título social o, excepcionalmente, por título jurídico de carácter obligatorio que ha fenecido por nulidad manifiesta”.<sup>12</sup>

### **18.5 DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**

Nuestro ordenamiento Civil establece que la vía donde se tramitan estos procesos, según lo refiere el artículo 585° del Código Procesal Civil, es en la vía sumaria, otorgando también la facultad al accionante de que no solo pida la restitución del bien, sino también de que puede acumular como pretensión accesoria el pago de los arriendos al desalojado; el derecho de acción es ejercido por el propietario, arrendador, el administrador y todo aquel que considere

---

<sup>12</sup> “Gunther Gonzales Barrón, La Posesión Precaria – segunda edición, Jurista Editores, Lima – Perú, 2014, Pág. 184-185”.

tener derecho a la restitución del predio, mientras que la acción de desalojo recae sobre el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución, ello conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil. Si se advierte la presencia de un tercero en el bien, este debe ser comunicado a la judicatura, en su defecto al advertirse, quien lo notifica deberá instruirlo del proceso iniciado, su derecho a participar en él y el efecto que va a producir la sentencia; es de precisar que el tercero puede actuar como litisconsorte voluntario del demandado desde la audiencia única; si en audiencia se advierte que el tercero carece de título posesorio, el juez debe aplicar lo dispuesto en el artículo 107° del Código Procesal Civil.

Por lo general “procede el desalojo contra el arrendatario que no paga la renta, o cuando se ha vencido o resuelto el contrato que vinculaba al arrendador con el arrendatario”, o cuando se requiera a quien ocupa el bien de manera precaria, en ello media que el demandado haga efectiva la “entrega física del bien a su titular”.

“En el voto en minoría de los magistrados Ponce de Mier, Valcarcel Saldaña, Miranda Molina y Chavez Zapater en el IV pleno Casatorio en materia civil se hizo la interrogante si es viable plantear un proceso de desalojo por ocupante precario, entendiendo como precariedad a la simple posesión sin título, sin que se atienda la naturaleza de su origen;” a lo que estimaron que no; “pues desde que el proceso de desalojo persigue esencialmente la restitución del bien a su dueño o titular del derecho o quien haga de sus veces, se efectúa una interpretación sistemática y teológica del artículo 911° y 1737 del Código Civil conjuntamente con los antes mencionados del Código Procesal Penal, que concluye que el presupuesto para que se configure la precariedad importa que el titular haya entregado al ocupante la posesión del inmueble, generando como único deber del ocupante devolver o restituir la posesión cuando le sea requerida”; a lo que estando a la propia naturaleza y teniendo en cuenta los plazos establecidos para la realización de los plazos procesales se reducen a su mínima expresión, es

claro que en dicho proceso de desalojo no pueden debatirse cuestiones relativas a la validez o nulidad del título en el cual se sustenta el derecho del demandante o quien solicite la restitución de otros derechos, como sería el mero derecho de propiedad, la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva a lo que cuentan con vías específicas para dilucidar el problema jurídico; “por ello es que desarrolla una correcta interpretación al artículo 911° del Código Civil, a fin de que la naturaleza del proceso de desalojo en la vía sumarísima no se vea mal aplicada”. Sin embargo, en el citado precedente, se tiene ya establecido seis pautas que convierten a un poseedor precario, el mismo que se rige a las normas establecidas para la vía sumarísima, yendo más allá de la misma naturaleza de un proceso sumarísimo.

Ahora, si bien el Código Procesal Civil, y lo agregado con la interpretación desarrollada en el IV Pleno Casatorio en materia Civil, se establece como los operadores de justicia deben llevar a cabo este tipo de procesos, es de tener en cuenta que el Derecho en general, evoluciona constantemente, a ello tenemos, “El nuevo desalojo por precario”, ello según la tesis de Gonzales Barrón<sup>13</sup>, donde se exige la comprobación por el juez de los siguientes elementos:

“Demandante: es poseedor mediato, pero con la especial característica que entregó el bien por causal de liberalidad, gracia, tolerancia, aquiescencia o benevolencia, por virtud de relaciones sociales, familiares, amicales, o en circunstancias análogas. Por tanto, en este contexto solo existe un título social, o un título obligacional de restitución manifiestamente nulo (art. 220 CC), por lo que se entiende fenecido”.

“Si el demandante no es poseedor, o invoca exclusivamente el título de propiedad que ostenta, entonces la demanda de desalojo por ocupante precario debería ser infundada; pues por el medio pertinente, para tales pretensiones, es la acción reivindicatoria, la declarativa de dominio o eventualmente, las acciones contractuales (cumplimiento, resolución, rescisión, nulidad, etc.)”.

---

<sup>13</sup>Gunther Gonzales Barrón, La Posesión Precaria – segunda edición, Jurista Editores, Lima – Perú, 2014, Pág. 211.

Si el demandante entregó el bien en forma voluntaria, con carácter temporal, pero en virtud a un título jurídico (contrato de arrendamiento, comodato o cualquier otro análogo), “entonces la demanda de desalojo es procedente, pero por la causal de falta de pago, vencimiento de contrato, entre otras. Si la demanda menciona la ocupación precaria, entonces la pretensión deberá ser encausada por el juez, si fuese posible por razones de competencia jurisdiccional”.

“Demandado: es poseedor inmediato, pero con la característica que recibió el bien en forma graciosa, con mero título social; o cuando se trata de título jurídico, obligacional, pero afectado notoriamente la nulidad. Asimismo, todos los terceros que ingresaron al bien, por obra y gracia del precario, sufren las mismas consecuencias, esto es, se encuentran sujetos al resultado del desalojo. Así lo indica la legislación Procesal (Art. 587 y 593 CC)”.

“Objeto: el objeto del desalojo por precario lo constituyen los bienes inmuebles o muebles registrados (art. 921 CC)”.

“La sistemática civil es clara: el poseedor despojado acude al interdicto (art. 921 CC), el poseedor mediato frente al inmediato, al desalojo (arts. 911, 921 CC, 985, 986 y 987 CPC), y el propietario, a la reivindicación o acción declarativa (art. 923 CC). Por eso, unas son acciones sumarias y las otras plenarias; por eso, unas no atribuyen cosa juzgada sobre el dominio, las otras, sí”.

## 19. JURISPRUDENCIA RESPECTO AL TEMA MATERIA DE GRADO

**19.1** Sin duda el primer y más importante precedente jurisprudencial de nuestro país, en materia de posesión precaria, es el IV Pleno Casatorio Civil [Casación 2195-2011, Ucayali], debido a que en él se analiza a profundidad el tema de grado y establece siguientes supuestos:

### **“c.3) Supuestos de posesión precaria”**

**63.-** *-Teniendo en cuenta lo dicho, siempre a título de numerus clausus, a continuación, se plantea un conjunto de casos, que se han evidenciado como los más recurrentes en los procesos de desalojo que se tramitan en los diferentes órganos jurisdiccionales, y que configurarían supuestos de ocupación precaria:*

*-i) En los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos, se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para esto, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Siendo así, no es necesario exigir la previa resolución judicial del contrato, puesto que la terminación del mismo se acordó en los términos contractuales suscritos por las partes o se realizó bajo las reglas del artículo 1429° ya citado. Si el Juez advierte, como consecuencia de la valoración correspondiente, que los hechos revisten mayor complejidad y que no resultan convincentes los fundamentos fácticos y las pruebas del demandante o del demandado deberá dictar sentencia declarando la fundabilidad o infundabilidad de la pretensión. La declaración de improcedencia de la demanda la efectuará excepcionalmente y sustentándola únicamente en la falta o deficiencia de un presupuesto para la validez de la relación jurídica procesal, mas no por cuestión de fondo.*

*-ii) También constituirá un caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la conclusión del contrato y devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. Dicha comunicación debe ser indubitable, de lo contrario, dará lugar a que la demanda de desalojo por precario se declare infundada. Por el contrario, no constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, puesto que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Sólo en el caso de existencia de requerimiento, recién se puede asumir que el y poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.*

*-iii) Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez de la causa, del análisis de los hechos y de la valoración de los medios probatorios aportados por las partes, advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia, al exponer las razones que justifican su decisión, y declarará fundada o infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes para sustentar su derecho, a ejercer la posesión inmediata es el que adolece de nulidad manifiesta.*

*-iv) La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil. En este caso, para que proceda la demanda de desalojo por precario, se deberá exigir que el demandante haya requerido, en forma previa a la demanda, mediante documento de fecha cierta, la devolución del inmueble o, en todo caso, que en el contrato de compraventa haya manifestado que no continuará el arrendamiento. En este último supuesto,*

*tal decisión debe ponerse en conocimiento del demandado, a partir del momento en que se celebró el contrato de compra venta, acto después del cual el ocupante devendrá en precario.*

*-v) En los casos en los que el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo —sea de buena o mala fe—, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose salvo el derecho del demandado a reclamar, lo que considere pertinente, por causa de las edificaciones o modificaciones del predio, utilizando el procedimiento pertinente.*

*-vi) La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para destruir la pretensión de desalojo y declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión; por lo tanto, se limitará a establecer si, de la valoración de las pruebas, surge en él la convicción de, si corresponde o no, declarar el derecho de poseer a favor del demandante o del demandado. Es decir, el Juez no debe ingresar a verificar si es que la parte demandada adquirió o no el bien por usucapión, sino que debe limitarse a verificar si del análisis de los hechos y de la valoración de las pruebas presentadas por la parte emplazada surge en él la convicción de la existencia de lo que viene considerándose como un título suficiente, que enerve el derecho que esgrime el demandante. Este hecho (de declararse fundada la demanda de desalojo por precario), en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se verifique la pretensión de usucapión. De declararse, mediante resolución definitiva, la demanda de prescripción adquisitiva, el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inexecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.*

**19.2 No se puede desestimar la pretensión de desalojo por ocupación precaria por indeterminación del bien submateria, cuando su partida registral describe detalladamente la ubicación, linderos y medidas perimétricas.- Fundamento DÉCIMO PRIMERO.-** Sobre el caso que nos ocupa, podemos advertir que la Sala Superior, ha revocado la apelada para declararla improcedente, sustentándose en que no existe una precisión exacta del inmueble que es materia de litis, por tanto, no podría ordenarse un desalojo; empero como se advierte del noveno considerando de la presente resolución, en la Partida número 05004386, Ficha número 9487 (véase a fojas tres), se describe detalladamente el inmueble submateria, ubicado en la calle El Rosario, de la lotización Santa Rosa, provincia de Sullana, departamento de Piura, con un área de cuatrocientos metros cuadrados (400.00 m<sup>2</sup>), con los linderos y medidas perimétricas que allí se indican; correspondiendo por tanto, estimar la infracción material, en consecuencia, fundado el recurso de casación, casando la sentencia de vista.<sup>14</sup>

**19.3 Se afecta el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales si la Sala Superior no ha contestado uno de los fundamentos centrales del recurso de apelación, consistente en las relaciones familiares existentes entre la actora, su transferente y uno de los hermanos de la demandada; hecho que no ha sido analizado por el Colegiado Superior en armonía con los medios probatorios documentales presentado por la emplazada. Tampoco se ha tenido en cuenta que con la sentencia emitida en el proceso de rectificación de partida de nacimiento seguido por la demandada, se estaría gestando su entroncamiento familiar y, por ende, su calidad de sucesora legal de los propietarios originarios del inmueble en controversia.- SEXTO: (...)** el Colegiado deberá resolver en función a los agravios, errores de hecho y derecho y sustento de la pretensión impugnatoria que haya expuesto el recurrente en su escrito de apelación, de lo contrario podría incurrir en los

---

<sup>14</sup> Casación 1349-2017-SULLANA

vicios de incongruencia clasificados en el considerando precedente. **SEPTIMO:** (...) Así tenemos que al valorar la prueba debe existir una motivación suficiente que explique razonablemente la decisión adoptada, lo cual no se satisface si se advierte que se hubiese dejado de valorar alguno de los medios probatorios esenciales ofrecidos y actuados en el proceso, o que éstos hubiesen sido valorados deficientemente tergiversando su real naturaleza.

**OCTAVO:** (...) No obstante a ello, del análisis de la sentencia de vista impugnada se aprecia que la Sala Superior no ha contestado uno de los fundamentos centrales del recurso de apelación, consistente en las relaciones familiares existentes entre la actora, su transferente y uno de los hermanos de la demandada. En efecto, la defensa de la parte demandada gira en torno a sustentar su vocación hereditaria respecto de sus padres quienes fueron propietarios originales del inmueble en controversia, pero que debió a la presencia de errores en su partida de nacimiento fue preterida en sus derechos hereditarios por seis hermanos, quienes tramitaron la sucesión intestada de ambos progenitores con exclusión de la demandada y se hicieron con el cien por ciento de la propiedad, transfiriéndolo a favor de José Pedro García Fiestas, quien es nieto de su hermano Manuel Guillermo Candelario Fiestas Paz, sin participación alguna de la demandada en dicho acto, y posteriormente, José Pedro García Fiestas lo transfirió a favor de la tía hermana de su padre, la actora Cruz María García Chunga; sin embargo, este hecho no ha sido analizado por el Colegiado Superior en armonía con los medios probatorios documentales presentados por la emplazada.<sup>15</sup>

**“Posesión Precaria Definición:** La Posesión Precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Así, la interpretación correcta que se le tiene que dar es que, se tiene que tener documento idóneo anterior a la presentación de la demanda, para que este desvirtúe la condición de precario.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Casación 129-2018-LAMBAYEQUE (DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO).

<sup>16</sup> Casación 1352-2004-Lima

## CONCLUSIONES

1. La posición de la conceptualización de la posesión a la cual se encuentra adherida el Código Civil Peruano se ajusta a la definición desarrollada por el jurista alemán Rudolf von Ihering.
2. Nuestro código Civil establece las siguientes clases de posesión: posesión legítima e ilegítima, posesión de buena fe y mala fe, posesión mediata e inmediata y posesión precaria.
3. Entre la posesión ilegítima existe una definición un tanto parecida a la posesión precaria, sin embargo, en esta última no solo es aquella que se ejerce sin título alguno, si no que en ella está comprendida “situaciones de violencia o clandestinidad, aunado a que también se refleja cuando un arrendatario, usuario, usufructuario” u otro dependiente al titular del bien, y mantenía de manera temporal el bien, se niega a devolverlo.
4. Si bien la definición de un ocupante precario se encuentra definida en el artículo 911° del Código Civil, la interpretación que se debe aplicar es “la establecida en el IV Pleno Casatorio Civil”, pleno que es de aplicación obligatoria para los órganos jurisdiccionales de nuestro territorio.
5. Para el caso de autos la vía Sumarísima en el proceso de desalojo, donde se debe dilucidar si corresponde o no la restitución del bien a quien alega ser quien ostenta el derecho, no puede ser la vía idónea para determinar la veracidad o no del título que presente alguna de las partes, pues ello implica un mayor análisis que debe ser comprobado con los demás medios probatorios.
6. Sin embargo, luego de la dación del IV Pleno Casatorio, se dispuso que “*Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez de la causa, del análisis de los hechos y de la*

*valoración de los medios probatorios aportados por las partes, advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia, al exponer las razones que justifican su decisión, y declarará fundada o infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en ese sentido, en estos tiempos, si es evidente o se advierte al menos de la invalidez de algún título, luego de motivar la decisión el juez, si se puede resolver ello en la vía sumaria.*

## RECOMENDACIONES

Cuando se instaure o se inicie una demanda de desalojo por ocupante precario, se debe verificar en principio si la parte demandada cuenta con algún título que pueda suponer o justificar su permanencia en el bien materia de *Litis*, aunque si bien, en estos tiempos el juez puede advertir una invalidez manifiesta de algún título dentro de un proceso sumarísimo, no es menos cierto que ello va a generar una prolongación del proceso, pues entendemos que dicha advertencia del juez, es a base de un criterio discrecional del cual no van a contar todos los magistrados, pues si queremos tener un proceso célere y eficaz, como demandantes debemos de coadyuvar a advertir la invalidez, empero, ello no implica que el proceso de desalojo por ocupante precario, deba de tener mayor enfoque a la validez o no del título, pues de ser el caso, como parte demandada podemos recurrir a observar dicha situación, pues la vía idónea para conocerse la validez del título que se objeta, se debe pedir a través de un proceso de conocimiento donde se cuente con el tiempo suficiente para que las partes puedan demostrar lo que alegan.

Se debe tener en claro que si bien pareciera sencillo el desarrollo de “un proceso de desalojo, ello en la realidad no lo es, pues se presenta cada situación para cada caso en particular”, lo que a su vez conlleva a que no solo se debata si corresponde o no restituir el bien a quien reclama como suyo, pues se puede presentar casos como el que acabamos de desarrollar, que en concreto es el cuestionamiento del título, en ese sentido, resulta necesario que si se advierte que la parte a quien se quiere desalojar cuenta con algún título, primero se recurra a un proceso donde se pueda discutir su validez, lo que no implica que también pueda recurrirse a la vía pena, siempre y cuando se advierta que el título se ha generado a raíz de la comisión del delito de Falsificación de Documentos, regulado y sancionado en el artículo 427° del Código Penal, enfatizando que esto último es de *ultima ratio*.

## REFERENCIAS

Manuel Alberto Torres Carrasco, La posesión precaria en la jurisprudencia peruana, Primera Edición, Marzo 2015, Lima, Gaceta Jurídica S.A.

Homenaje a Jorge Avendaño, volumen 2, comité editor conformado por Javier de Belaunde López de Romaña, Alfredo Bullard González, Luis Pizarro Aranguren y Carlos Alberto Soto Coaguila, Pontífice Universidad Católica del Perú Fondo editorial 2004.

Gunther Gonzales Barrón, La Posesión Precaria – segunda edición, Jurista Editores, Lima – Perú, 2014.

Gunther Gonzales Barrón, Proceso de desalojo y posesión precaria, Gaceta Jurídica, Lima – Perú, 2016.

Gunther Gonzales Barrón, Derechos Reales. Ediciones Legales, Segunda Edición, Primera Reimpresión, Lima, 2010.

Jorge Avendaño Valdez, Las modificaciones del Libro de los Derechos Reales, En: Instituto de Investigación Jurídico Notarial, Reforma del Código Civil Peruano.

## APÉNDICE

### Libro en consulta

**CÓDIGO CIVIL JURISTA EDITORES E.I.R.L. EDICIÓN MARZO 2017**

### Artículos consultados:

202, 905 al 911°, 921 al 923, 1737 del Código Civil.

107°, 424°, 425°, 546.4°, 585°, 985° al 987° del Código Procesal Civil.

### Páginas Web en consulta:

[www.pj.gob.pe](http://www.pj.gob.pe), sección jurisprudencia.