

**UNIVERSIDAD NACIONAL AMAZÓNICA DE MADRE DE  
DIOS  
FACULTAD DE EDUCACIÓN  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS  
POLÍTICAS**



**TESIS**

**“Aplicación de Nulidad de Oficio de Acto Jurídico en los Procesos de Desalojo por Ocupante Precario en el Juzgado Civil de Tambopata Año 2021-2022”**

**PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTORES:**

Bachiller: MUÑIZ LAURA, Kelltow  
Arrisow

Bachiller: CCAHUANA QUISPE, Arniz  
Alvaro

**ASESOR(A):**

Dr. BEJAR RAMOS, Carlos

**Puerto Maldonado, noviembre 2023**

**UNIVERSIDAD NACIONAL AMAZÓNICA DE MADRE DE  
DIOS  
FACULTAD DE EDUCACIÓN  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS  
POLÍTICAS**



**TESIS**

**“Aplicación de Nulidad de Oficio de Acto Jurídico en los Procesos de  
Desalojo por Ocupante Precario en el Juzgado Civil de Tambopata  
Año 2021-2022”**

**PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE  
ABOGADO**

**AUTORES:**

Bachiller: MUÑIZ LAURA, Kelltow  
Arrisow

Bachiller: CCAHUANA QUISPE, Arniz  
Alvaro

**ASESOR(A):**

Dr. BEJAR RAMOS, Carlos

**Puerto Maldonado, noviembre 2023**

## ÍNDICE

<b>ÍNDICE</b> .....	<b>II</b>
<b>DEDICATORIA</b> .....	<b>V</b>
<b>PRESENTACIÓN</b> .....	<b>VI</b>
<b>RESUMEN</b> .....	<b>VIII</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>IX</b>
<b>CAPÍTULO I</b> .....	<b>11</b>
<b>PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN</b> .....	<b>11</b>
<i>Descripción del problema</i> .....	<b>11</b>
<b>1.1. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA</b> .....	<b>15</b>
<b>1.2.1. Problema General</b> .....	<b>15</b>
<b>1.2.2. Problemas Específicos</b> .....	<b>15</b>
<b>1.3. OBJETIVOS</b> .....	<b>16</b>
<b>1.3.1. Objetivo general</b> .....	<b>16</b>
<b>1.3.2. Objetivos específicos</b> .....	<b>16</b>
<b>1.4. CATEGORIAS</b> .....	<b>16</b>
<i>Categoría:</i> .....	<b>16</b>
<b>1. Aplicación de nulidad de oficio de acto jurídico.</b> .....	<b>16</b>
<b>1.4.1. Variable 2: Procesos de desalojo por ocupante precario</b> .....	<b>17</b>
<b>1.5. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLE</b> .....	<b>18</b>
<b>1.6. HIPÓTESIS</b> .....	<b>20</b>
<b>1.7. JUSTIFICACIÓN</b> .....	<b>20</b>
<b>1.8. CONSIDERACION ÉTICAS</b> .....	<b>21</b>
<b>CAPITULO II</b> .....	<b>22</b>
<b>MARCO TEÓRICO</b> .....	<b>22</b>
<b>2.1. ANTECEDENTE DE ESTUDIO</b> .....	<b>22</b>
<b>2.1.1. Nivel Internacional</b> .....	<b>22</b>
<b>2.1.2. Nivel Nacional</b> .....	<b>23</b>
<b>2.1.3. Nivel Local</b> .....	<b>31</b>
<b>MARCO TEÓRICO</b> .....	<b>31</b>
<b>2.2. ACTO JURIDICO</b> .....	<b>31</b>
<b>2.3. REQUISITOS DEL ACTO JURÍDICO.</b> .....	<b>41</b>

2.3.1.	<i>Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley</i> .....	41
2.3.2.	<i>Objeto Física y Jurídicamente Posible</i> .....	42
2.3.3	<i>Fin Lícito</i> .....	43
2.3.4	<i>Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad</i> .....	44
2.4	NULIDAD DE ACTO JURIDICO .....	44
2.4.1.	<i>Causales de Nulidad del Acto Jurídico</i> .....	45
2.	<i>Cuando su Objeto es Física o Jurídicamente Imposible o cuando sea indeterminable</i> .....	47
3.	<i>Cuando su fin sea ilícito</i> .....	49
4.	<i>Cuando adolezca de simulación absoluta</i> .....	49
5.	<i>Cuando no revisa la forma prescrita bajo sanción de nulidad</i> .....	50
6.	<i>Cuando la ley lo declara nulo</i> .....	51
7.	<i>En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la Ley establezca sanción diversa</i> .....	52
2.5	NULIDAD DE OFICIO .....	52
2.5.1	<i>CARACTERES DE LA NULIDAD A SER DECLARADA DE OFICIO: ABSOLUTA Y MANIFIESTA</i> .....	56
2.5.1.1	<i>NULIDAD ABSOLUTA</i> .....	56
2.5.1.2	<i>NULIDAD MANIFIESTA</i> .....	58
2.6.	LA POSESION .....	59
2.6.1.	<i>Breve Reseña histórica de la posesión</i> .....	65
2.7	ELEMENTOS DE LA POSESIÓN .....	72
2.8	POSESIÓN MEDIATA E INMEDIATA .....	74
2.9	POSESIÓN LEGITIMA Y POSESIÓN ILEGITIMA .....	78
2.9.1	<i>Posesión ilegítima de buena fe</i> .....	80
2.9.2	<i>Posesión ilegítima de mala fe</i> .....	81
2.10.	TEORÍAS EN TORNO A LA POSESIÓN .....	82
2.11	LA POSESIÓN EN EL DERECHO CIVIL PERUANO ACTUAL .....	85
2.12.	PROPIEDAD .....	88
2.12.1	<i>INFLUENCIA DE LOS ANTECEDENTES EN EL CONCEPTO DE PROPIEDAD DEL CODIGO CIVIL</i> .....	88
2.13	NOCIÓN DE PROPIEDAD .....	93
2.13.1.	<i>Usar</i> .....	94
2.13.2.	<i>Gozar o disfrutar</i> .....	95
2.13.3.	<i>Disponer</i> .....	97
2.13.4	<i>Reivindicar</i> .....	98
2.14.	PROCESOS DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO .....	98
2.14.1.	<i>Del ocupante precario</i> .....	98



2.14.2. <i>Del ocupante precario en sede nacional</i> .....	100
2.14.3. <i>Supuestos de posesión precaria</i> .....	107
2.14    DEFINICIÓN DE TÉRMINOS .....	111
PARA EL PRESENTE ESTUDIO HEMOS CONSIDERADO DE VITAL IMPORTANCIA DEFINIR LOS TÉRMINOS SIGUIENTES:.....	111
<b>CAPITULO III</b> .....	<b>119</b>
<b>METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN</b> .....	<b>119</b>
3.1.    TIPO DE ESTUDIO .....	119
3.2.    DISEÑO DE ESTUDIO.....	119
3.3.    POBLACIÓN Y MUESTRA.....	121
3.3.1. <i>Población</i> .....	121
3.3.2. <i>Muestra</i> .....	121
3.3.3. <i>Muestreo</i> .....	122
3.4.    MÉTODOS Y TÉCNICAS.....	122
3.5.    TRATAMIENTO DE DATOS .....	123
<b>CAPITULO IV</b> .....	<b>136</b>
<b>RESULTADOS DEL TRABAJO</b> .....	<b>136</b>
<b>DE INVESTIGACIÓN</b> .....	<b>136</b>
<b>REFERENCIAS Y BLIBIOGRAFIAS</b> .....	<b>139</b>

## **DEDICATORIA**

A Dios, a nuestros padres, hermanos, quienes nos guiaron es este camino para la culminación de esta prestigiosa carrera.

Atentamente los Autores

# TURNITIN\_KELLTOW MUÑIZ & ARNIZ CCAHUANA

## INFORME DE ORIGINALIDAD

13%

INDICE DE SIMILITUD

13%

FUENTES DE INTERNET

5%

PUBLICACIONES

4%

TRABAJOS DEL  
ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1	<a href="http://repositorio.uladech.edu.pe">repositorio.uladech.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
2	<a href="http://www.scribd.com">www.scribd.com</a> Fuente de Internet	1%
3	<a href="http://img.lpderecho.pe">img.lpderecho.pe</a> Fuente de Internet	1%
4	<a href="http://idoc.pub">idoc.pub</a> Fuente de Internet	1%
5	<a href="http://www.dateas.com">www.dateas.com</a> Fuente de Internet	1%
6	<a href="http://vsip.info">vsip.info</a> Fuente de Internet	1%
7	<a href="http://repositorio.unjfsc.edu.pe">repositorio.unjfsc.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
8	<a href="http://legis.pe">legis.pe</a> Fuente de Internet	<1%
9	<a href="http://intra.uigv.edu.pe">intra.uigv.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1%

## PRESENTACIÓN

La Aplicación de nulidad de oficio de acto jurídico en los procesos de desalojo por ocupante precario en el juzgado civil de Tambopata año 2021-2022, es importante reconocer el procedimiento adecuado, para obtener el título profesional de abogado en la Universidad nacional Amazónica de Madre de Dios.

La investigación se ha realizado de acuerdo con la norma vigente del Reglamento General de Grados y Títulos, aprobado por Resolución del Consejo Universitario N° 288-2022-UNAMAD-CU del 31 de mayo de 2022. Se basa en los conocimientos adquiridos durante la carrera profesional. formación académica en la Universidad Nacional Amazónica de Madre de Dios. La investigación implicó la realización de consultas bibliográficas de diversos autores para estudiar las variables requeridas.

La investigación se llevará a cabo en la Corte Superior de Justicia e Madre de Dios, específicamente juzgado civil de Tambopata y la entrevista a abogados especialistas en temas civiles, para dar claridad sobre la importancia y la aplicación de los plenos casatorios, referidos a la nulidad de acto jurídicos, dentro de procesos sobre desalojo por ocupación pecaría; si esto se aplica en otros distritos judiciales, los operadores de justicia de Madre de Dios, son renuentes a la aplicación de lo señalado.

El IV y IX plenos casatorios, deben ser aplicados con criterios y bajo el imperio del contradictorio que señala la ley y se tenga resultados justos y rápidos en los administrados de justicia.

## RESUMEN

El presente proyecto de investigación consta de cuatro capítulos:

**Primer capítulo,** El trabajo incluye la sección "Problema de Investigación", que abarca la descripción del problema, formulación, objetivos generales y particulares, variables, operacionalización de variables, hipótesis, justificación y cuestiones éticas.

**Segundo capítulo,** contiene el "Marco Teórico", el que consta del estudio del arte es decir los antecedentes de estudio, como internacionales, nacionales y regionales marco teórico la investigación, y las definiciones de términos básicos.

**Tercer capítulo,** Introduce la "Metodología de la Investigación" que engloba el tipo de investigación, diseño del estudio, población y selección de muestra. También cubre los métodos y técnicas utilizados para la recopilación y el procesamiento de datos, así como la asignación de recursos, el presupuesto y el cronograma. La referencia bibliográfica sigue el formato APA, tal como lo exigen las normas de la UNAMAD para grados y títulos, específicamente para la escuela profesional de Derecho y Ciencias Políticas.

**Cuarto capítulo, denominado Resultados del Trabajo de investigación, donde se consignano las sugerencias y conclusiones.**

## INTRODUCCIÓN

En la actualidad es considerado un factor importante del uso de la nulidad de oficio de un acto jurídico debe ser utilizado en los procesos de desalojo de ocupantes precarios en el Juzgado Civil de Tambopata del 2021 al 2022. Esto significa que la nulidad de oficio de un acto jurídico debe implementarse en el proceso de desalojo de ocupantes precarios y dando solución al conflicto generado por las partes.

Según académicos como Peña, la posesión es un derecho que otorga autoridad, control o placer instantáneos, independientemente de si existe una justificación sólida para la asignación final de dicho poder.

La posesión, como se ve, es inherente a la mayoría de las acciones que los individuos suelen realizar a diario. Numerosos académicos han subrayado la importancia de la propiedad. Por ejemplo, Ricardo José Papaño y otros individuos de Argentina sostienen que la propiedad es la esencia de los derechos auténticos. El ejercicio de los poderes que estos derechos confieren a sus propietarios normalmente sería impracticable sin la propiedad.

El usufructo es lo que da existencia real al derecho de propiedad. Es decir, la propiedad sin posesión está desprovista de sustancia, sin contenido tangible. Sigue siendo un mero concepto abstracto, un "derecho" teórico más que una realidad concreta.

Por lo que a esta investigación concierne, será el estudio de estas dos variables, con el objetivo de ver si existe asociación entre ambas variables de estudio.

Dentro de esta investigación únicamente de conformidad con el IX Pleno de Casatorio, dispuesto en lo mencionado art. 220 del C. Civil, que establece que "La nulidad si puede ser declarada de oficio por el juez cuando sea evidente". Se aclara que nulidad evidente se refiere a algo que es claro, evidente, inmediatamente perceptible, es decir, algo que es fácil de evidenciar ya sea que surja del acto mismo al momento del examen de otras pruebas incorporadas al proceso. La nulidad manifiesta comprende todas las causas previstas por el art. 219 del C. Civil, sin limitaciones particulares, siempre sea evidente la violación de cualquier causa, cualquiera que sea su naturaleza.



## CAPÍTULO I

### PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

#### Descripción del problema

La decisión del Pleno IX de Casación Civil en el Caso Moquegua N° 4442-2015 - fue publicada en Diario Oficial "El Peruano" de fecha 18-01-2017. La decisión tuvo como objetivo unificar los criterios de las distintas interpretaciones para la validez de un acto jurídico dentro del procedimiento, requiere el otorgamiento de la escritura pública.

En el ámbito judicial, se ha discutido sobre la posesión de un bien inmueble y dentro de ello las formas que las personas ocupan sin título alguno, considerándolos "precario", lo que constituye sin duda una "inestabilidad jurídica", y que al momento de solicitar la tutela jurisdiccional y se aclare esta condición dentro de un proceso judicial.

En la abundante discusión de nuestra jurisprudencia nacional, la mayoría de los jueces tendieron a no reconocer en sus decisiones la discusión sobre la nulidad del contrato, cuestión importante en un procedimiento muy estrecho en el ya que resolvía la mera formalidad. fue presentado, en el caso la expedición de un documento público o la expulsión de un residente vulnerable debido a que las limitaciones de este tipo en el proceso señaladas en la ley.

Si bien, de acuerdo la incompatibilidad sobre los criterios, apareció cierto problema, porque hay distintos jueces, y por contrario, dieron una decisión después de evaluar los hechos, porque cuando se analiza la existencia de factores de validez de la ley. entrada en vigor, sin que dicha obligación se limite al sumario de este proceso, el acto fue declarado nulo.

Entonces esta controvertida posición justificó la invitación a una asamblea general, fue uno de los objetivos es propender por unidad en la jurisprudencia nacional, por lo que esta asamblea general confirma con criterio preceptivo que en la práctica el resumen debe contener una cancelación completa, si, a criterio del juez, en la revisión de las acciones legales surgen serias dudas que compliquen la regulación.

La cuestión surge de esta proclamación ya que el mismo pleno de Casatorio señaló correctamente, IV Pleno de Casatorio Civil (Casación Ucayali Nro. 2195-2011) que no se podía realizar una declaración en un procedimiento muy corto por su rapidez e inmediatez. Cuando se trata del tema del título (la validez del acto jurídico), esta sentencia deja claro que es necesario examinar su alcance. El pleno dejó claro que el aquo debe pronunciarse sobre una nulidad del negocio jurídico en la demanda muy sumaria, por lo que queda claro que debemos pronunciarnos sobre nulidad que se alegada por las partes en un proceso de evicción, ya sea de una propiedad y/o de una posesión, ya que El proceso es muy breve.

Esta afirmación se presenta en la tesis específicamente en referencia IX Pleno de Casatorio Civil y a lo señalado por el art. 220 del C. Civil, menciona que "La nulidad se puede ser declarada, por el juez de oficio cuando claramente evidente", como se dijo. estipula que una nulidad manifiesta que ello es aquella en donde es: "(...) es patente, es evidente, e inmediatamente es perceptible, en definitiva, la que es muy fácil de ser detectado ya sea que surja del acto mismo o puede ser alguno de los elementos ser examinado, que será de prueba que es incorporado a un proceso". Decimos que la nulidad manifiesta comprende todas las causas de nulidad referida en el art. 219 del Código Civil, sin limitaciones particulares. Se aplica siempre que cualquier causa, independientemente de su naturaleza, sea fácilmente identificable.

En este marco conceptual, se investiga la conveniencia u origen de la cancelación del procedimiento de desalojo de un residente vulnerable según la amonestación que Corte Suprema de Justicia de la República, según la cual es posible cancelar. acuerdo en proceso sumario. Por tanto, si el juez determina que el acto jurídico realizado en proceso de la evicción es, por ejemplo, puede ser una celebración de contrato falso, ya sea, ejemplo, falsificado, no corresponde a los titulares del derecho posesorio, o el hecho que el acta notarial comunicada no corresponde al notario, indicar que el acto es de manifiestamente sea nulo, anuncia su decisión en la parte de control y también reconoce como infundada la demanda de desahucio.

Por supuesto, esta decisión se desarrolla con base en una prueba cuidadosa, teniendo en cuenta el derecho a objetar, es decir, siempre que no se viole el derecho a objetar, que el juez debe resaltar antes de emitir una opinión de nulidad, que ello significa que un juez informa a las partes de la posibilidad de fundamentar de manera motivada su decisión cuando es aparente nulidad en un acto jurídico de fue advertido.

Asimismo, en los principios que consideró el plenario es principio de economía procesal. Es decir que economía de procesos el principio de informativo de la ley de procesos, que influye y configura de manera más o menos intuitiva de estructura, su debido funcionamiento dentro del proceso que se inicia; En este sentido, sería una razón de que se aseguraría que se alcance el fin del proceso, que se satisfagan sus pretensiones que sea con mayor esfuerzo procesal y que el ahorro en los costos posibles; asimismo para lograr poder es el máximo rendimiento y con el mínimo costo y tiempo, se podría conocerse ente los casos economía dentro del proceso.

Por último, el momento de introducir este criterio, ello el tribunal cambia el pronunciamiento que es asumido por los dos plenos casatorios que son anteriores: como es el primero y el cuarto, donde afirmaba que el juez en caso sólo puede encontrar la nulidad manifiesta de la sentencia en la parte investigadora, y no en la definitiva. parte, si las partes se basaron en este hecho. Por eso cabe preguntarse si ¿Qué es posible cambiar la (ratio decidendi) de una sentencia preceptiva, de hecho, es posible a través de un análisis interpretativo

más profundo y especialmente considerando el principio de una economía procesal y la nulidad manifiesta de la sentencia? decisión judicial la fuente de la discusión es el título presentado por los participantes en la actividad.

## **1.1. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.2.1. Problema General**

¿Es aplicable la declaración de oficio de nulidad del acto jurídico en los procesos de desalojo por ocupante precario en el Juzgado Civil de Tambopata en los años 2021-2022?

### **1.2.2. Problemas Específicos**

1. ¿Qué, criterios debe de considerar el juez, para declarar la nulidad de oficio del acto jurídico en los procesos de desalojo por ocupante precario Juzgado civil de Tambopata 2021-2022?
2. ¿El juez, de oficio puede resolver una nulidad de acto jurídico, en un proceso de desalojo por precario, considerando lo establecido por el IX Pleno Casatorio Civil?
3. ¿En un proceso de desalojo por precario, se puede discutir el mejor derecho de propiedad, confrontando los títulos de propiedad?

### **1.3. OBJETIVOS**

#### **1.3.1. Objetivo general**

Determinar la declaración de nulidad de oficio del acto jurídico en los procesos de desalojo por ocupante precario en el Juzgado Civil de Tambopata 2021-2022.

#### **1.3.2. Objetivos específicos**

1. Determinar los criterios que debe de considerar el juez, para declarar la nulidad de oficio del acto jurídico en los procesos de desalojo por ocupante precario Juzgado civil de Tambopata 2021-2022.
2. Determinar, si el juez, de oficio puede resolver una nulidad de acto jurídico, en un proceso de desalojo por precario, considerando lo establecido por el IX Pleno Casatorio Civil
3. Determinar, si en proceso de desalojo por precario, se puede discutir el mejor derecho de propiedad, confrontando los títulos de propiedad.

### **1.4. CATEGORIAS**

#### **Categoría:**

1. **Aplicación de nulidad de oficio de acto jurídico.**
2. Desalojo por el ocupante precario

#### **Dimensiones:**

- Principio de congruencia.
- Nulidad absoluta.

- Nulidad manifiesta.
- El IV pleno Casatorio civil
- El IX Pleno Casatorio Civil
- Nulidad de acto jurídico

#### **1.4.1. Variable 2: Procesos de desalojo por ocupante precario**

Definición: Falta de una designación formal u honorífica. Se refiere a alguien que ha tomado el control de algo sin tener ningún derecho legal sobre ello. Puede que lo hayan hecho en secreto, como impostor, ladrón o robando. Título fallecido. El título puede caducar por varios medios, tales como sentencia judicial, disposición legal, cumplimiento de un término o condición específica, mutuo acuerdo, nulidad, transacción, rescisión, revocación, retractación, etc. Normalmente, el título queda invalidado cuando el acto jurídico que transfirió la propiedad del inmueble se considera estructural o funcionalmente defectuoso.

Definición operacional: Donde se quiere demostrar a todos quien es dueño oficialmente la propiedad

#### **Dimensiones**

- Posesión
- Propiedad

### 1.5. Operacionalización de variable

Categorías	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensión	Indicadores
Aplicación de nulidad de oficio de acto jurídico	<p>La nulidad de un acto jurídico es un concepto jurídico que lo reconoce como inválido por un vicio inherente que no puede subsanarse al momento de su ejecución. Su finalidad es declarar que el acto no existe jurídicamente y, en consecuencia, sus consecuencias jurídicas también lo son.</p>	<p>En términos generales, la palabra se refiere a la sanción legal más severa que se impone cuando se establece que un acto jurídico (como un contrato) fue celebrado sin cumplir con los estándares de validez necesarios o cuando se ve afectado por perturbaciones o distorsiones que lo tornan inexistente. Validez y eficacia Vidal, 2016</p>	<p>Principio de congruencia. Nulidad absoluta. Nulidad manifiesta. El IX Pleno Casatorio Civil</p>	Ordinal
Procesos de desalojo por ocupante precario.	<p>El art. 911 contiene dos supuestos</p> <p><b>Ausencia de título.</b></p> <p>Este individuo es el propietario legítimo que ha adquirido legalmente la posesión. No ostentan ningún título legal. Por ejemplo, se diferencian de los que toman posesión ilegalmente, como los usurpadores, los ladrones o los que cometen hurtos.</p>	<p>Donde se quiere demostrar a todos quien es dueño oficialmente la propiedad</p>	<p>Posesión Propiedad</p>	Ordinal



	<p><b>Título fenecido.</b> El título puede caducar por sentencia judicial, según lo estipula la ley, al cumplirse un tiempo o condición determinada, por mutuo acuerdo de extinción del plazo o condición, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación y otras similares. circunstancias. Normalmente, el título queda invalidado si el acto jurídico que transfiere la propiedad del inmueble se considera estructural o funcionalmente defectuoso.</p>			
--	---	--	--	--

## **1.6. Hipótesis**

Identificar que el órgano jurisdiccional (Juzgado Civil de Tambopata), desde la dación de estos plenos en materia civil-casatorios no han tramitado procesos de desalojo de ocupante precario, determinando la nulidad de acto jurídico manifiesta, previo contradictorio.

## **1.7. Justificación.**

Este estudio se evidencia porque que tiene una importancia teórica, practica y social, porque existe una dicotomía entre la casación completa, que pretende que la nulidad de una acción debe discutirse en un proceso muy estrecho o, por el contrario, se formula en términos. sobre la operación considerada.

Esta investigación, es un tema actual y relevante, porque muchas veces el tema de discusión es el controvertida en el derecho de una propiedad inmueble y su característica es el derecho de uso, por lo que tenemos arrendamientos que forman otra actividad natural. se presentan una serie de situaciones inusuales para la actividad comercial y dentro de esta actividad; Sin embargo, recientes Plenos Jurisdiccionales, se cuestionó que, por la aparente nulidad de la legislación, el juez deba votar el asunto en sumario o simplemente dar por terminado y tener en cuenta la amonestación de otra forma.

Por otro lado, este informe justifica que utiliza métodos, técnicas y estrategias de investigación conocidas, con lo cual se podría buscar una

recolección sistemática de datos y el uso de herramientas estadísticas para probar hipótesis.

Esta técnica permite evaluar la confiabilidad de los instrumentos utilizados, al mismo tiempo que sirve como modelo para futuros estudios sobre el mismo tema.

El fundamento metodológico de este estudio se basa en el uso de técnicas, métodos y procesos que son característicos de la investigación científica y que han demostrado confiabilidad y validez, ya que han sido empleados en estudios de rigor científico.

#### **1.8. Consideración éticas**

Para su aplicación los cuestionarios a la Juez del Juzgado Civil de Tambopata y a Abogados Litigantes conocedores de la materia Civil, a los que se les informara el objetivo de la investigación y se les consultara si desean participar a fin que expresen su consentimiento, además la información será utilizada con fines de investigación y aporte a la tesis, para fines de otros investigadores.

## CAPITULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1. Antecedente de estudio

##### 2.1.1. Nivel Internacional

Los antecedentes que tienen cierta afinidad a nuestra investigación, se detallan a continuación:

En sus conclusiones, **Calle (2014)** afirma que las normas legales que rigen el desalojo mediante transferencia de propiedad no obligan al desalojador a justificar la condición del inquilino, lo que permite expulsar tanto a inquilinos como a no inquilinos. El fracaso de la Ley de Arrendamientos, en relación con la institución jurídica bajo escrutinio, permite la expulsión y remoción de ocupantes y propietarios mediante el uso de herramientas públicas que incluyen acuerdos de transferencia de propiedad falsificados. Un grupo importante de profesionales del derecho ignora que el desalojo que se está examinando infringe el derecho del individuo al debido proceso, como se indica en la página 99.

Según **Larios y Madrigal (2002)**, su investigación concluye que la unificación de criterios es crucial en nuestro tema de estudio.

Esto es particularmente importante porque cumple una función social al proporcionar viviendas o edificios de trabajo para personas que carecen de recursos económicos suficientes. No establecer criterios unificados podría generar vulnerabilidad e inseguridad para quienes buscan justicia en los tribunales para resolver sus disputas. Además, unificar criterios aceleraría los procesos legales y reduciría el atraso en los tribunales. Esto se debe a que una interpretación clara de las normas permitiría una resolución más rápida de los casos y los profesionales del derecho podrían aplicar las normas más fácilmente a situaciones específicas (p.219).

### **2.1.2. Nivel Nacional**

Contamos con la tesis de **Díaz (2018)** titulada “Nulidad de una Acción Jurídica en un Procedimiento Sumario de Remoción de Ocupante Temporal en el Costo Mayor de Huaura – Año 2018”.

El estudio emplea un enfoque mixto, combinando métodos cualitativos y cuantitativos. El aspecto cualitativo se centra en investigar la potencialidad de un juez de anular un acto que es celebrado o negocio jurídico dentro de un proceso sumario de desalojo, tal como lo establece lo dispuesto en el IX Pleno Civil. Actualmente, los jueces siguen los lineamientos marcados en un fallo de casación que rectifica y se corrige

en el anterior IV Pleno de Casación, que consideró impracticable pronunciarse sobre puntos ajenos a un proceso de desalojo sumario. Además, se realiza un análisis cuantitativo para determinar si los jueces de la Corte de Huaura se pronunciaron sobre la nulidad de alguno de los actos jurídico durante los procesos de desalojo del año 2017, con base en hallazgos estadísticos del trabajo de campo. Esta tesis reúne los puntos de vista de múltiples escritores y estimados expertos en nuestro campo. Además, examina las opiniones de profesionales del derecho del Tribunal Superior de Huaura, incluidos jueces, secretarios especializados y abogados especializados, específicamente en materia civil. La investigación se ha basado en la solución de la situación. ¿Es permisible que un juez proclame la nulidad de una acción judicial durante un procedimiento sumario de desalojo de un residente vulnerable en el Tribunal Superior de Huaura en 2017? Se ha utilizado la información obtenida del Tribunal Superior de Huaura durante el año 2017 para contrastar en las variables de estudio.

El enfoque empleado de método jurídico en inferencial, que consiste en analizar y deducir la conducta de una muestra que es el de estudio, para posteriormente observar y describir la técnica de recogida de dicha conducta sin manipulación alguna. La encuesta, como se analiza en el capítulo de resultados, sirve como método para la recopilación de datos. La hipótesis planteada es que, según el IX Pleno del Civil, corresponde que un juez que debe declarar la nulidad de una

acción judicial durante un procedimiento sumario de desalojo de un ocupante vulnerable en el Tribunal Superior de Huaura-2017, siempre que exista una clara nulidad. se observa en la posesión o títulos de propiedad presentados. Los resultados en de esta investigación refiere que la premisa principal es válida, ya que ahora es posible invalidar un acto que resulta claramente evidente dentro de un procedimiento sumario.

**Mandujano (2022)** escribe en su tesis “**Análisis del Ocupante Precario en el Proceso de Desalojo Firmado en el Expediente N° 1072-2005**” que el Código Civil, especialmente en su artículo 911, declara:

La posesión precaria se refiere al acto de ejercer control sobre algo sin ningún derecho o autoridad legal, particularmente cuando la persona que anteriormente tenía el control sobre ello ha fallecido. La construcción concisa de esta definición legal da lugar a disputas y discusiones constantes sobre la interpretación de un ocupante precario, lo que tiene un impacto directo en la idea de previsibilidad en las sentencias judiciales. Para abordar la problemática descrita, se han organizado debates nacionales a través de los Plenos de la Jurisdicción Civil con el objetivo de establecer criterios jurisprudenciales uniformes respecto de los elementos que deben ser considerados como indicadores de empleo precario. Sin embargo, los resultados de estos debates no han cumplido con las expectativas de su entorno a la resolución del problema. Como en este marco, este estudio se ha realizado para enfatizar y dilucidar que

en problemas que surgen en el sistema de qué se debe realizar por la administración de justicia debido a la falta de consistencia en las sentencias dictadas en casos de desalojo que involucran a ocupantes vulnerables. Estos casos constituyen actualmente una parte sustancial en la carga del trabajo, deben manejar los órganos judiciales. En cuanto fuente de interpretación incorrecta, dijo que el artículo 911 del C. Civil define el concepto de posesión precaria, refiriéndose específicamente a situaciones en las que la propiedad se ejerce sin ningún derecho legal o cuando el legítimo propietario ha fallecido. Según la legislación peruana, un poseedor "precario" es aquel que actualmente desempeña una o más funciones relacionadas con un inmueble, según lo especificado en el artículo 923°, pero carece de un título válido de otra persona o el titular original ha fallecido al momento de presentar la demanda, refiere que dispuesto en el artículo 896°.

La tesis titulada **“La exigibilidad del derecho de los niños al uso-habitación ampliada frente al desalojo por ocupación precaria - Analizado Exp. 00527-2013-0-3001-JR-CI-01”** entregada en La Madrid (2020) asevera lo siguiente:

El objetivo principal es examinar cómo el derecho de uso y habitación concedido a los descendientes puede utilizarse como defensa contra el desalojo de un ocupante vulnerable. Además, se plantea en la hipótesis de si el derecho que es de uso y habitación concedido a los descendiente



puede ser utilizado como defensa contra el desalojo a partir de la interpretación analógica que hace el juez de los derechos de copropiedad y herencia. La metodología va a ser utilizada en este estudio fue la utilización del método científico. El enfoque de investigación adoptado fue básico, con enfoque en la investigación descriptiva. Se implementó un diseño de la investigación que es cualitativo, utilizando la técnica de un análisis documental y empleando como herramienta en el análisis de contenido. La técnica de recolección que se dé información incluyó el análisis de la decisión, lo que llevó al tribunal a confirmar la posesión legal del inmueble debido al derecho de uso que se estableció al inicio de la posesión. El mencionado artículo 4 de la Carta Magna del Perú señala que el Estado está obligado a salvaguardar el bienestar de la madre que se encuentra en abandono. Esto significa que no se puede realizar una solicitud de desalojo contra alguien que vive en condiciones precarias si existe una relación jurídica que le otorga el derecho de uso del inmueble. Este derecho puede extenderse al cónyuge de hecho y a los descendientes. Cuando es la norma que menciona un "título justo", no se limita en un documento de mera formal con lo que acredite la propiedad, sino que también incluye en cualquier negocio jurídico (acto jurídico) sea que justifique el uso del inmueble, como la convivencia.

Lama (2020) concluye en su tesis titulada **“POSESIÓN Y POSESIÓN PRECARIA EN EL DERECHO CIVIL PERUANO”** que:

En sus conclusiones, Lama (2020):

Afirma que existe una falla en el marco regulatorio entre posesión legal e ilegítima, que debe rectificarse para evitar problemas de jurisprudencia. Las modificaciones que se realizaron en las legislaturas deberán incluir explícitamente en su redacción los siguientes conceptos:

a.- La posesión se refiere a la autoridad y control que un individuo tiene sobre un bien para su utilización económica y satisfacción personal, incluso si la propiedad es reconocida por otra persona. Poseedor que se encuentra de un bien es aquel que efectivamente se comporta como propietario, utilizando y disfrutando del bien. b.- La conducta de las personas no puede privar ni perturbar la posesión, cualquiera que sea su naturaleza; Corresponde como es al órgano jurisdiccional quien debe declarar el derecho posesorio legítimo. c.- La posesión se considera lícita cuando se ejerce cumpliendo los requisitos legales, con base en una autorización válida. d.- La posesión se considerará ilegítima si se ejerce sin título legal o sin título alguno. El acto de ostentar un título de buena fe se basa en la creencia sincera en su validez, independientemente de las razones concretas que lo sustentan. Se considerará que actúa de mala fe si tiene en el conocimiento de que su título que va a ser es ilegítimo, si no posee título, o si su título es claramente ilegítimo. Que, la posesión precaria va a hacer en refiere al acto de poseer algo con un derecho claramente sea ilegítimo y/o inválido, o sin derecho alguno, ya sea porque nunca se poseyó o porque

el poseedor anterior falleció. El poseedor que carece de estabilidad, y que a sabiendas tiene algo sin derecho legal, está obligado a devolver los beneficios obtenidos y los que no obtuvo. Además, tiene responsabilidad por cualquier daño resultante de la pérdida o disminución del valor del artículo (p.167-168).

**Cerrón (2014)** concluye:

Que la correlación que se ve entre la interpretación de la norma y la evidencia es crucial. En todo proceso legal, la evaluación de las pruebas presentadas por ambas partes es de suma importancia. Esto se debe a que el fallo del juez se basa tanto en la prueba como en su interpretación de las normas jurídicas pertinentes. A partir de la información proporcionada, es importante precisar las circunstancias en las que se justifica el desalojo por precariedad. Según MONTROYA ANGUERRY, estas situaciones incluyen: 1) cuando el demandado estaba en posesión y su derecho de propiedad expiró. 2) En los casos en que el demandado es poseedor, es decir, siente que tiene el derecho real de una posesión, pero no lo tiene propiedad legal. 3) El demandado es un ocupante sin dueño legal. 4) El demandado es un ocupante sin propiedad legal y sin cumplir obligaciones de alquiler (p.20).

**Según Castillo (2015)**, concluye:

Señala que, la relación jurídica resultante va ser de dicho contrato sea de arrendamiento en un plazo determinado, como tal lo establece el artículo 1700 del C.C., el arrendatario no se precariza. Esto se debe a que el artículo 1699 especifica que no es necesario avisar previamente a ninguna de las partes que celebraron el contrato al finalizar el contrato celebrado de arrendamiento. Para recuperar la posesión del inmueble, el arrendador deberá iniciar con algunos requisitos y después un proceso judicial de desalojo por vencimiento del contrato. Esto es necesario porque las diversas interpretaciones de la situación sólo conducen a malentendidos. Una vez finalizado el plazo de arrendamiento y la solicitud del inmueble por parte del arrendador, la situación del arrendatario no es incierta ya que los derechos de propiedad no expiran, las responsabilidades de liquidación de las deudas siguen sin resolverse, la posesión queda no autorizada y el arrendatario es responsable de la compensación financiera. Con base en nuestro análisis determinamos que el art. 911 del C. Civil, no debe a ser relevante para el arrendamiento una vez finalizado el tiempo pactado y formulada la solicitud. Esto se debe a que aún persiste el vínculo jurídico entre las partes, el poseedor queda no autorizado y no se cumplen las condiciones de precariedad especificadas por el citado estatuto. El artículo establece que en la posesión podrá ejercerse sin título válido o con título caducado. Sin embargo, el artículo no proporciona ninguna información sobre la duración específica de la validez de un título. Se puede inferir que la

persona precaria es aquella que ha adquirido el bien únicamente por generosidad e indulgencia del donante, sin vinculación jurídica alguna. La posesión cuando es precaria y la posesión ilegítima van ser muy distintas en su concepción. La posesión ilegítima a menudo se categoriza y conlleva una reparación pecuniaria por cualquier daño resultante (p.71-72).

### **2.1.3. Nivel Local**

No encontrado trabajo de investigación referenciado a esta materia.

## **MARCO TEÓRICO**

### **2.2. ACTO JURIDICO**

#### **2.2.1. Definición:**

Al referirnos al (ACTO JURIDICO), el mismo que se encuentra prescrito en el Código Civil Peruano art. 140º, el mismo que dice *“EL ACTO JURIDICO ES LA MANIFESTACION DE LA VOLUNTAD DESTINADA A CREAR, REGULAR, MODIFICAR O EXTINGUIR RELACIONES JURIDICAS. PARA SU VALIDEZ SE REQUIERE 1. PLENA CAPACIDAD DE EJERCICIO, SALVO LAS RESTRICCIONES CONTEMPLADAS EN LA LEY. 2. OBJETO FISICA Y JURIDICAMENTE POSIBLE. 3. FIN LICITO. 4. OBSERVANCIA DE LA FORMA PRESCRITA BAJO SANCION DE NULIDAD”.*,

Un acto jurídico es una acción deliberada y voluntaria que tiene como objetivo establecer relaciones jurídicas entre individuos, con la intención de modificar, crear, o extinguir derechos específicos. En otras palabras, un acto jurídico es una expresión de la voluntad de uno que tiene como objetivo producir

consecuencias jurídicas. Estas repercusiones son reconocidas en el marco que es del ordenamiento jurídico.

Un acto es la capacidad de llevar a cabo ciertas responsabilidades, pero el término legal denota esencialmente su equidad, que es determinada por la sociedad como un estándar particular.

Un acto de este tipo se refiere a una situación en la que un hecho social causado por el comportamiento humano conduce a una consecuencia jurídica, según lo prescrito por el sistema jurídico.

Que, el acto jurídico se fundamenta en la manifestación de dicha voluntad, de la que debe ser consciente de las consecuencias que se derivarán, según lo prescrito por las leyes. El acto jurídico tiene como objetivo efectuar un cambio en la situación existente, lo que resulta en ramificaciones legales.

**En su obra *System des heutigen romischen Rechts*, SAVIGNY (1779-1861)** define las declaraciones de voluntad o negocios jurídicos como hechos jurídicos que implican acciones voluntarias y tienen por objeto establecer o poner fin a una relación jurídica.

Ferdinand Mackeldey (*Lehrbuch des heutigen romischen rechts* 1831) dice "Hecho en general significa todo evento en el mundo de los sentidos, sin importar su causa. El acto, a su vez, es un hecho provocado por las personas como seres racionales, que bien pueden tener su causa en una acción o en una omisión. Si el acto establece, extingue o modifica una relación jurídica, al margen de si hay o no intención en la persona que actúa, se le denomina acto

jurídico. Un tipo especial de tales actos son los negocios jurídicos, en los cuales la intención es siempre provocar cambios en las relaciones jurídicas, y estos son unilaterales o bilaterales, en dependencia de si la voluntad de una sola persona es suficiente, por ejemplo, en el testamento, o si se requiere la voluntad concurrente de varias personas, por ejemplo, en el contrato”.

### **2.2.2. Breve reseña histórica del Acto Jurídico.**

En el derecho romano, se ve en el concepto de causa válida, conocido como "iusta causa", no era desconocido. Se refería a situaciones en las que los resultados previstos de una acción judicial eran apropiados según la ley. Según Petit, estaba asociado a responsabilidades. Tola, uno de nuestros expertos en derecho romano, lo asocia igualmente con responsabilidades y destaca que, si bien era lícito, era obligatorio en todos los negocios jurídicos.

Los creadores y autores del Código Napoleón adoptaron el concepto de causa y lo conectaron con la Ley de Obligaciones, específicamente con los contratos sinalagmáticos, donde una obligación es causa de la otra. En los contratos sin beneficio mutuo, cualquier justificación razonable y justa podrá considerarse como causa.

La teoría de la causalidad, desarrollada a partir de los conceptos de Pothier y Domat y, introdujo la noción de causa objetiva, que se convirtió en su concepto fundamental e influyó mucho en el Código Napoleónico y sus modificaciones posteriores.

En Alemania, a lo largo de finales del siglo XIX, el anticausalismo ganó prominencia. Ernst, con Planiol como uno de sus discípulos, se convirtió en la figura principal de este movimiento. La doctrina del anticausalismo, que rechazaba la noción tradicional de causa objetiva por considerarla inválida e inútil, ganó popularidad entre los primeros defensores y creadores del Código Civil alemán. Esta corriente doctrinal podría potencialmente explicar la postura de Olaechea al incorporar “Teoría del Acto Jurídico al Código Civil de 1936”.

Las ideas de Dabin surgieron como una respuesta al anticausalismo y han desempeñado un papel crucial en el avance de la teoría de la causa. Estas ideas han sido adoptadas por destacados defensores de la doctrina francesa moderna, incluidos Josserand y los Mazeaud. Han superado la visión tradicional de una causa objetiva y causal, enfatizando en cambio la importancia de la causa subjetiva. Según Josserand, no hay una, sino dos teorías distintas de la causa. La causa subjetiva surgió y se desarrolló junto con la causa objetiva, formando un sistema más integral. Este sistema considera no sólo motivos abstractos y duraderos, sino también motivos específicos, individuales y cambiantes que influyeron en las partes involucradas en un acuerdo legal y, en última instancia, desempeñaron un papel decisivo. Los Mazeaud afirman que la causa de un acto jurídico es el motivo subyacente que obligó a su creador a realizarlo.

El Código C. italiano ha reevaluado la cuestión de la causa, reconociendo la causa subjetiva y considerándola un componente esencial del contrato, ya que no regula el negocio jurídico.



### **2.2.3. La evolución de la causa en nuestra codificación civil**

Considerando el desarrollo de la teoría de la causa, resulta ventajoso examinar las posturas adoptadas en nuestra codificación civil al respecto. Se trata de analizar el paso del casualismo tradicional del Código de 1852 se ha pretendido anticausalismo en el Código de 1936, y finalmente en la causa subjetiva y/o neocausalismo del Código vigente desde 1984.

El Código C. de 1852, influido en el modelo de napoleónico, desconoció la Teoría del Acto Jurídico y adoptó el casualismo tradicional. Consideró la causa como condición necesaria para la legalidad de los contratos, señalando específicamente que debe existir una "justa causa para obligarse" (artículo 1235, párrafo 4).

El Código C. Peruano de 1936, que fue defendido por Manuel Augusto Olaechea, estableció la Teoría de un Acto Jurídico y pretendía ser de anticausalista. Olaechea refiere superflua la causa al establecer que los requisitos únicos para que sea la validez en un acto jurídico son de la capacidad del agente, y la licitud del objeto y la observancia de la forma prescrita o no prohibida. Olaechea señaló que en los referidos actos gratuitos se confundía la causa con del consentimiento, mientras que en los actos onerosos se equiparaba con el objeto. Olaechea argumentó que la teoría de la causa era innecesaria, como lo demuestra su eliminación como requisito y su omisión en los Códigos suizo y alemán, excluyéndose también los Códigos austriaco y alemán. Brasil obtuvo su independencia en 1822.

En su análisis del Código C. de 1936, León Barandiarán expresó su apoyo a la causa y habló del anticausalismo. Señaló que nuestro Código peruano, promulgado en 1936, no consideraba la causa como un componente fundamental de un acto jurídico. Los redactores del texto optaron por el anticausalismo, quizás influidos por el persuasivo argumento de Planiol, un civilista francés. Sin embargo, si el motivo es inherentemente un componente estructural de la ley patrimonial, entonces se elimina la interpretación que hace personal. El legislador no puede refutar su existencia, del mismo modo que el físico no puede cuestionar una característica de los objetos, ni el matemático un principio de los números. Las entidades perfectas no existen sólo debido a nuestra afirmación, como humanos, de su existencia a través de una evaluación existencial. De hecho, los identificamos y proporcionamos una descripción detallada de ellos. Como tienen existencia inherente, no dependen de la naturaleza arbitraria de nuestros pensamientos para poseer validez objetiva. La causa, por tanto, se convierte en un concepto indiscutible.

El análisis de León Barandiarán del Código de 1936 no proporcionó una definición completa de la causa en lo que respecta a la mayoría de las acciones judiciales. Sin embargo, sí definió conceptos clave. El instructor destacó que no corresponde que los individuos se impongan sin justificación y sin tener en cuenta la lógica subyacente. Aquí es donde surge el concepto de causalidad. Ella difiere fundamentalmente del artículo. Se refiere al aspecto material de la obligación, que representa la información fáctica y el beneficio real involucrado.

Es importante distinguirla de que la causa se explica lógicamente el factor determinante y su finalidad social es de obligación. Mezclar estos dos conceptos es confundir el objeto físico con el fin perseguido, como afirma el distinguido Capitán. "Además, en esencia", explicó el instructor, "se puede diferenciar la causa del motivo, que es un fenómeno psicológico, subjetivo e impulsivo". La causa es distinta; No está impulsado por una existencia material tangible; Más bien, es una creación deliberada, un dato espiritual, utilizado principalmente para evaluar principio de la utilidad social en de la obligación (venezolana), que es particularmente relevante para determinar su legalidad o ilegalidad. León Barandiarán dijo que al analizar el caso sería beneficioso diferenciar entre acciones onerosas y actividades superfluas. En el primer caso, la causa se distingue claramente del objeto o motivo. Sin embargo, en el caso de la gratuidad, aunque no se debe confundir el objeto, que el intento de diferenciarla del motivo resulta infructuoso. Esto se debe a que cuando se hace referencia a una voluntad, el deseo de la intención de generosidad, o "animus donandi", simplemente representa un concepto abstracto o el motivo mismo: el factor psicológico e impulsivo que influye en el donante. El instructor subrayó que la causa es una construcción técnica, lo que significa que en algunas situaciones se puede distinguir de la motivación, mientras que en otras no.

Jorge Eugenio Castañeda compartía la creencia, aunque por razones diferentes, de que la causa podría atribuirse al Código Civil de 1936.

En el Código Civil de 1936, el acto jurídico se colocó en el libro quinto, que se centraba en las Obligaciones. Esta ubicación fue explicada tanto por

Olaechea, el locutor, como por León Barandiarán, un experto comentarista. Consideraron la causa en relación con los actos patrimoniales, a pesar de la presencia de la Teoría del Acto Jurídico. Esta teoría implicaba la aplicación de un concepto amplio y general del acto jurídico, junto con un conjunto de reglas uniformes derivadas de este concepto. Estas normas se aplicaron a diversas categorías jurídicas que caen bajo el concepto abstracto y genérico de acto jurídico.

Sin embargo, a pesar de la intención de rechazar la idea de causalidad en el orden civil de 1936, el Código todavía utilizó el término "causa" en el artículo 1084. En este artículo se analizaba el concepto de error como defecto moral de la voluntad. Según el artículo, una causa falsa sólo invalida una acción cuando se establece explícitamente como motivo principal de la acción o se presenta como una condición. Olaechea aclaró que la falsedad de la causa sólo impactaría en la legitimidad del consentimiento si éste se expresa explícitamente como motivo de la acción o se presenta como condición. Esto es particularmente relevante en los casos en que el propósito final de la acción está entrelazado con el objeto y es un componente esencial de la acción misma. León Barandiarán, en referencia al artículo 1084, expresó que tenía una interpretación distinta de la causa respecto de la visión tradicional. "La causa, tal como la define el maestro y la reconoce el Código, es el factor determinante que motiva la voluntad de obligarse. Según el artículo 1084, la causa se refiere al motivo decisivo de la voluntad de obligarse."

La doctrina nacional anterior, que precede al Código actual, ha sido confusa y vaga en su tratamiento de la causa, similar a su tratamiento del objeto. Esta confusión puede atribuirse a los puntos de vista opuestos de Olaechea y León Barandiarán, así como a su enfoque únicamente en actos patrimoniales al considerar la causa. Por lo tanto, Jorge Eugenio Castañeda no explica claramente su comprensión de la causa. Clasifica las transacciones jurídicas en abstractas y causales, que no hemos abarcado. Considera la causa como un fin objetivo y no como un motivo subjetivo para el acto. Raúl Ferrero Costa apoya la causa objetiva, reconociendo su independencia y su papel como componente integral del negocio jurídico. Peña Gálvez define la causa como la base fundamental o explicativa de la empresa, y su pensamiento se centra también en las acciones patrimoniales.

Por lo tanto, sostenemos que el Código, a pesar de la intención del codificador de 1936, no erradicó por completo el concepto de causa. Aunque pretendía ser un código anticausalista, no podía evitar por completo cualquier noción de causa, sobre todo teniendo en cuenta que la doctrina francesa ya había abrazado la causa subjetiva como factor motivador y decisivo para la ejecución de un acto jurídico.

A propuesta de la reforma del Código Civil de 1936, la Comisión de Reforma incluyó el concepto de "causa" como objetivo perseguido por la ley. También se consideró incluir la causa como uno de los requisitos previos para la legalidad del acto jurídico. La inclusión de la causa estaba inicialmente prevista en los términos generales de los contratos. Sin embargo, Max Arias

Schreiber, responsable de presentar la causa, consideró que se debe abordar en el Acto Jurídico. Advirtió que el causalismo que defendía estaba asociado a una comprensión finalista y subjetiva, donde la causa es vista como el motivo decisivo para celebrar el contrato y es compartida por todas las partes involucradas. "Según Arias Schreiber, nuestra creencia en el causalismo se basa en motivos específicos, identificables, indirectos e individuales que son principalmente psicológicos y subjetivos. Estos motivos pueden diferir de un contrato a otro y están influenciados principalmente por las teorías de dos conocidos Juristas franceses: Capitant y Josserand." "Este movimiento filosófico se conoce como neocausalismo, que elimina la diferenciación entre causa y motivo y engloba los motivos que son relevantes para el Derecho dentro del concepto de causa". Felipe Osterling utilizó el mismo criterio al explicar la necesidad del cambio.

Durante la evaluación del proyecto, el comité de revisión ignoró la palabra "expresión propósito" y en su lugar la sustituyó por el término "propósito". Como se indicó anteriormente, consideramos más adecuado el uso del término "finalidad".

La causa ha existido consistentemente en nuestra codificación civil, inicialmente como una causa objetiva en el Código del siglo XIX y su posterior transición al neocausalismo en 1936. Ahora ha evolucionado hasta convertirse en el Código actual, que exige un propósito legal para la validez de una ley. acto, conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 140.

## **2.3. Requisitos del Acto Jurídico.**

Requisitos del Acto Jurídico tenemos:

### **2.3.1. Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley**

La cita proporcionada es del trabajo de **Victoria Maldonado publicado en 2013**, específicamente en las páginas 1099-1100. Anteriormente, el término "mayoría de edad" se refería a las personas que de manera alcanzaban una determinada edad. Sin embargo, en la actualidad, según el Modelo Social y de Discapacidad, las personas que de discapacidad también tienen la capacidad de expresar sus deseos con la ayuda de sistemas de apoyo, que pueden incluir a sus familiares, como padres o hermanos. Esto se debe a que el concepto de capacidad jurídica abarca ahora tanto la capacidad de disfrutar de ciertos derechos como la capacidad de ejercerlos.

. La cita es del trabajo de **Varsi Rospigliosi y Torres Maldonado publicado en 2019, en la página 212**. El paradigma social existente ha sustituido un sistema donde los deseos de quienes no tienen capacidad son reemplazados por uno de ayuda, facilitado por individuos conocidos como partidarios, que no poseer autoridad legal como defensores de personas con discapacidades. Por lo tanto, generalmente se entiende que el individuo que recibe asistencia es responsable de sus acciones, incluso de las realizadas con dicha asistencia.

### 2.3.2. Objeto Física y Jurídicamente Posible.

La posibilidad física se refiere a la existencia real de una cosa en la realidad, su disponibilidad para el comercio entre individuos o la viabilidad de su realización. Por ejemplo, venderle la luna a alguien se considera una imposibilidad física.

**(Castillo Freyre, 2020, página 68)** Al considerar la posibilidad jurídica, es importante distinguirla del fin lícito. El propósito lícito se refiere a la necesidad de que toda acción jurídica debe apegarse a la ley para lograr los fines previstos según lo prescrito por la ley. Para ejemplificar este punto, considere que la transferencia de propiedad de un artículo no puede lograrse únicamente mediante la firma de un contrato de arrendamiento, a menos que sea específicamente un contrato de arrendamiento-venta.

**(Ramírez, 2011, p. 122)** En el contexto de la filosofía peruana, el término “posibilidad jurídica” se refiere a la medida en que una conexión jurídica se alinea con el ordenamiento jurídico. Legalidad y legalidad se confunden con frecuencia, pero son nociones distintas. La legalidad se refiere a la conformidad con el sistema jurídico, que es un subconjunto de un concepto más amplio como el de sistema jurídico. El sistema jurídico abarca principios generales que dan forma a la noción de orden público y está influenciado por la jurisprudencia, la costumbre y la doctrina.



**(Castillo Freyre y Sabroso Minaya, 2008, p. 10)** discuten el concepto de “entorno de imposibilidad jurídica”. Según Escobar Rozas, se llegará a una situación en la que legalmente será imposible ejecutar reglas de negocio. Esto puede suceder ya sea porque las reglas conducen a un resultado que no está permitido por la ley (como crear una hipoteca sobre un bien mueble o vender algo que no puede venderse legalmente) o porque las reglas no consideran el presupuesto necesario para lograr el objetivo deseado. resultado (como no tener deudas que puedan afectar los bienes que uno quiere constituir para su familia).

### **2.3.3 Fin Lícito.**

La nulidad virtual se refiere a actos jurídicos que contravienen leyes relativas a normas imperativas, orden público y buenas costumbres, amparadas en el V artículo del Título Preliminar del Código C., Este artículo señala que se considera nulo todo acto jurídico que vaya en contra de las leyes que son relacionadas con el orden público o las buenas costumbres.

**Rubio Correa (2008, p. 101)** define que en el orden público es como un conjunto de normas obligatorias dentro de un sistema jurídico y de sus principios subyacentes a esas normas, que pueden lograrse mediante determinadas técnicas de su interpretación. En pocas palabras, se refiere cuando el texto menciona "leyes que atañen al orden público", una lectura estricta nos lleva a "normas imperativas".

En su ensayo, **Espinoza Espinoza (2008, p. 535)** sostiene que el ensayo V del Título Preliminar equipara las leyes relativas al orden público con las leyes imperativas. Esto se desprende del hecho de que contravenir lo primero resulta en nulidad, lo que sugiere que el legislador los consideró nociones idénticas. El artículo 234 del Código Civil proporciona una definición clara del matrimonio como "la unión voluntaria entre un hombre y una mujer". Por tanto, cualquier matrimonio entre personas del mismo sexo se consideraría nulo ya que va en contra de este criterio esencial.

#### **2.3.4 Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad**

Se refiere al principio de que, si una norma exige un determinado procedimiento para la realización de una transacción jurídica, debe respetarse. De no hacerlo, el negocio jurídico quedará sin efecto.

A modo ilustrativo, según el art. 1625 del Código C., se requiere disponer de un documento público para la donación de inmuebles. Este documento debe especificar claramente el bien o bienes que se donan, su valor real y las obligaciones que debe cumplir el destinatario. El incumplimiento de estos requisitos dará lugar a que la donación se considere inválida.

## **2.4 NULIDAD DE ACTO JURIDICO.**

### **Definición**

La nulidad es una pena civil que sólo se aplica a las acciones jurídicas, en las que un acto jurídico queda privado de sus consecuencias regulares por causa, defecto o defecto existente al momento de su realización.

Aníbal Torres menciona que el Acto Jurídico Nulo como aquel que se considera ilegal e ineficaz desde el principio por la ausencia de un ingrediente crucial. Sin embargo, el sistema legal puede, en casos raros, imponerle algunas consecuencias.

Ipsa iure, la nulidad opera como causa de ineficacia sin necesidad de impugnación previa. No es necesario proclamarlo judicialmente; las partes pueden actuar como si el hecho nunca hubiera ocurrido.

El acto jurídico nulo, creado en el ordenamiento jurídico, sirve para salvaguardar tanto los intereses privados como el interés público de la sociedad. Por lo tanto, cualquier persona que tenga un interés personal tiene derecho a iniciar una acción de nulidad, que también puede ser proclamada por el tribunal sin solicitud formal. El acto nulo, que se considera jurídicamente inexistente, no puede sustanciarse mediante confirmación. El acto nulo deja de ser válido después de un período de diez años, según lo dispuesto en el artículo dos mil uno del Código Civil.

#### **2.4.1. Causales de Nulidad del Acto Jurídico.**

##### **1. Falta de manifestación de voluntad del Agente.**

Los constituyentes del negocio jurídica, definidos como los elementos que constituyen la base fáctica, consisten en su Declaración de Voluntad y/o serie de declaraciones de intención, y la Causa, que se entiende como el fin o función objetiva que, valida el reconocimiento de un determinado acto que se tiene de voluntad como negocio jurídico, y capaz de generar consecuencias jurídicas.

La primera razón de nulidad se refiere a situaciones en las que falta una expresión genuina de la intención del declarante. En pocas palabras, este es un caso claro de invalidación del negocio porque falta uno de sus componentes esenciales, a saber, la Declaración de Voluntad.

A pesar de tener distintas denominaciones, los autores siguen el ordenamiento jurídico empresarial y coinciden en la Declaración de Voluntad, ello es una entidad unificada entre el testamento y la declaración, necesita de dos voluntades para su formación: la voluntad declarada, que engloba la conducta expresa que constituye el contenido del negocio; y su voluntad de declarar, lo cual se engloba dos tipos de voluntad: la voluntad del acto externo, que se refiere a la conducta que constituye la propia declaración, y la comprensión del significado declarativo de dicha conducta.

Dado este hecho, es evidente que la expresión de la intención del Agente estará ausente en cualquier situación en la que tanto la intención declarada como la intención de expresarla estén ausentes.

**2. Cuando su Objeto es Física o Jurídicamente Imposible o cuando sea indeterminable.**

Esto atañe directamente al Objeto del Negocio Jurídico, siendo necesario un conocimiento previo de la noción de Objeto del Negocio Jurídico para comprender adecuadamente esta tercera instancia de nulidad. ¿Cuál es el objeto de la Teoría General de la Empresa Jurídica? Según una perspectiva doctrinal, desarrollada por los primeros comentaristas en el Código Civil francés, sobre el objeto de un contrato se refiere a la cosa o materia específica en la que se centra la relación jurídica resultante del contrato.

La hipótesis inicial ha enfrentado objeciones de larga data debido al argumento de que, si clasificamos algo como un objeto, no se puede asumir que sea ilegal, ya que un artículo en sí mismo nunca puede considerarse ilegal. Por lo tanto, debido a la influencia del Código Civil francés y su inclusión de la nulidad para los contratos con fines ilícitos, Códigos posteriores, incluido nuestro Código Civil de 1936, también adoptaron este principio. Sin embargo, la Doctrina buscó redefinir el concepto de objeto del contrato, alejándose de la interpretación tradicional de la cosa física y centrándose en la prestación que las partes están obligadas a cumplir. El beneficio puede ser la transferencia de un derecho tangible al acreedor, conocida como

donación, o el cumplimiento de una obligación personal por parte del deudor, conocida como acto o abstención.

Sin embargo, varios académicos sostienen que, si consideramos el beneficio como el punto central del acuerdo, esto puede llevar a una confusión entre el propósito del acto jurídico y el propósito de la obligación. Estos autores franceses, que utilizan el Contrato como marco lógico más que como negocio jurídico, pretenden diferenciar entre el objeto de la obligación y el objeto del contrato. Afirman que el objeto de la obligación es el cumplimiento de una determinada disposición, mientras que el objeto del contrato es el establecimiento, alteración, regulación o extinción de obligaciones. Sin embargo, al hacerlo, sin darse cuenta confunden el objeto del contrato con su causa o propósito final.

En nuestra opinión, si una parte se compromete a realizar una acción específica hacia la otra parte, no existe ninguna barrera conceptual para establecer que el objeto del contrato o negocio jurídico es el cumplimiento de ese compromiso. Este compromiso se considera una conducta y es necesario para la validez del supuesto fáctico. Una vez presentes todos los elementos necesarios, se forman las obligaciones, y el objeto de estas obligaciones son también las acciones específicas que las partes están obligadas a realizar, es decir, el cumplimiento de los beneficios pactados.

### **3. Cuando su fin sea ilícito.**

Un acto lícito se vuelve nulo e inválido cuando su intención es ilícita. Esta regla se alinea con el párrafo 3 del artículo 140, que estipula que un acto jurídico debe tener un fin legítimo para ser considerado válido. En este caso, al igual que en el factor examinado anteriormente, es necesario determinar la definición precisa de la palabra "finalidad" contenida en el nuevo Código Civil, a fin de establecer el alcance de esta causa de nulidad recientemente identificada.

El concepto de nulidad derivada de finalidad ilícita, tal como lo describe el artículo 219, se refiere al negocio jurídico cuando la razón subyacente, desde una perspectiva subjetiva, es ilícita, ya que va contra las normas que salvaguardan el orden público y/o las normas sociales. Por tanto, la falta del Requisito de Legalidad, que es relevante para el Objeto, es motivo de nulidad. Este requisito es un aspecto del acto jurídico, tal y como recoge nuestro Código Civil.

### **4. Cuando adolezca de simulación absoluta.**

En la Simulación Absoluta se refiere a un escenario donde solo existe una transacción autorizada conocida como "Simulada". Mencionado por otro lado, la simulación relativa implica una transacción genuina autorizada denominada "disimulada" que se oculta dentro de la empresa simulada. Tanto de la Simulación que es Absoluta como en la Simulación que es Relativa, y el Negocio Jurídico Simulado siempre se considera nulo porque carece de la intención genuina de las partes involucradas. Sin embargo, en la Simulación Relativa, el Negocio

Disfrazado siempre es válido ya que cumple con todos los elementos y formalidades necesarias, representando un negocio jurídico genuino y legítimo que refleja la verdadera intención de los contratantes.

Ante este hecho, resulta inconsistente que dicho párrafo 5 del artículo 219 C. C., sólo declare nulo un acto jurídico que se evidencia simulado en el caso de simulación que es absoluta. Como ya hemos demostrado, el acto jurídico que es simulado es nulo tanto en la simulación que es absoluta como en la simulación que es relativa. El Código Civil establece explícitamente que cuando un acto jurídico se considerará nulo si se considera simulado. Esta disposición asegura que la nulidad de cualquier conducta simulada o aparente quede inequívocamente probada en los casos de simulación.

**5. Cuando no revisa la forma prescrita bajo sanción de nulidad.**

Como se dijo anteriormente, los únicos dos componentes esenciales incluidos en todos los negocios jurídicos que son la Declaración que son de Voluntad y la Causa. Estos Negocios Jurídicos Así, por example, Código Civil Peruano, Adopción, Reconocimiento de hijos extramatrimoniales, Matrimonio, Donación de bienes muebles e inmuebles y Testamento, Mutualidad de bienes entre cónyuges, Disposición de título libre, Secuestro, Fianza, Arbitraje de compromiso, Renta vitalicia, y otros. En esta causal de que es la nulidad en ello está se ve bien concebida, ya que se trata en un caso típico de nulidad en



la ausencia que, de un elemento, es decir en este caso la forma impuesta de acuerdo ley bajo sanción de nulidad.

#### **6. Cuando la ley lo declara nulo.**

El acto jurídico quedará nulo e inválido cuando dicha Ley declare su nulidad. Este inciso se refiere a los casos de nulidades textuales y/o explícitas. La Doctrina categoriza la nulidad en dos tipos: nulidades explícitas y nulidades implícitas o virtuales. Las nulidades Express son aquellas expresamente establecidas en un texto legal, mientras que nulidades Virtuales ocurren cuando en un negocio jurídico viola una norma imperativa. Por example, un matrimonio entre dos personas del mismo sexo es implícitamente nulo porque va en contra de lo dispuesto en el artículo 234 del Código Civil. Example de nulidades explícitas en nuestro C. C. son el art. 274 para el Matrimonio, el artículo 865 para la división creada con la terminación prematura de un heredero y el artículo 1543 que establece que el contrato de compraventa es nulo cuando no se determina el precio. El artículo 1927 concede a una de las partes la facultad de decidir que una renta vitalicia que estaba destinada a una persona que ya había fallecido en el momento del documento público es inválida. El artículo 1932 especifica la nulidad del acuerdo. Esta disposición prohíbe la transferencia de ingresos destinados a ser intercambiados por cualquier cosa de valor, entre otras cosas.

**7. En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la Ley establezca sanción diversa.**

A diferencia de la Causa de Nulidad mencionada anteriormente, la contenida en el último párrafo del artículo 219 se refiere específicamente a los casos de nulidades tácitas y/o virtuales, como se explicó anteriormente. Establece que el acto jurídico a que se refiere nuestro art. V del Título Preliminar es un acto que va contra las leyes que están relacionadas con el orden público o las buenas costumbres. En tales casos, la nulidad no está expresamente ordenada por la norma jurídica, sino más bien por la violación de una norma arraigada en el orden público o las buenas costumbres.

**2.5 NULIDAD DE OFICIO.**

Según el artículo 220 del Código Civil, el juez tiene la facultad de declarar la nulidad de oficio cuando sea claramente evidente.

**(La fuente citada es Lohmann (1997)).** El carácter total y evidente de la nulidad observada requiere el reconocimiento de que su identificación y proclamación por el tribunal no es una autoridad discrecional, sino más bien un deber genuino. Por tanto, la posibilidad en cuestión tiene carácter procesal, ya que implica eliminar un obstáculo procesal. Según la ley, si un magistrado toma conocimiento de un acto y/o negocio jurídico que es ilegal o inmoral durante un juicio, tiene la opción de declararlo nulo. Sin embargo, esta opción se considera un deber del dispensador de justicia, de quien se espera que actúe y no permanezca indiferente ante tales casos.

La fuente citada es **Escobar (2003)**. La nulidad se impone cuando no se cumple un requisito legal por ausencia o deficiencia en un presupuesto y/o elemento del acto jurídico, que salvaguarde la utilidad que no son accesibles a la parte (o partes), menoscabando principios fundamentales de un ordenamiento jurídico o del sistema jurídico, necesidades de aquellos terceros o de la comunidad en general.

**(Messimeo, 1954, p.492)** ha dicho que la nulidad, al ser una cuestión de orden público, puede ser proclamada de oficio de quien es el tribunal, es decir, sin que exista petición del interesado, asimismo siempre que sea que el juez advierta los motivos de los actos y no basados en conocimiento privado. Además, reconoce la posibilidad de oposición en cualquier momento del proceso, permitiendo al órgano jurisdiccional declarar de oficio la nulidad en cualquier etapa del proceso.

**(De los Mozos, 1987)**, ha sostiene que la declaración de nulidad puede ser hecha por el tribunal de oficio, incluso si no ha sido solicitada por las partes involucradas en el litigio, al tiempo que contradice el concepto de congruencia. Sin embargo, el tribunal sólo debe hacer uso de su facultad de determinar la nulidad por propia iniciativa en casos excepcionales. Sin duda, a lo largo del examen de un caso, cualquiera que sea su nivel (ya sea en proceso de consolidación, formación de cuestiones contenciosas, presentación de prueba o sentencia), los jueces están obligados a realizar una clasificación jurídica. De no hacerlo, dejará de cumplir su función de juez. Desde esa perspectiva,

En el análisis de **Couture (2002)**, se destaca que luego de reconstruir hechos, que el magistrado reconoce necesidad de hacer un diagnóstico preciso. Se trata de ir más allá de la simple descripción de los hechos y centrarse en su clasificación jurídica. El juez intenta determinar el concepto conocido como "tipo" en la terminología de los penalistas mediante el proceso de abstracción intelectual.

Si el juez identifica en este proceso una nulidad insalvable, específicamente relacionada con el acto jurídico que se examina en el juicio, permitir que pase desapercibido equivaldría a hacer la vista gorda ante la imposibilidad de valorar las consecuencias jurídicas que no pueden producirse. Involucrarse en la pronunciación, como en el caso de ampliar las consecuencias de una falta de acción, y mucho más, tratar de hacerlas cumplir, equivaldría a una especie de participación por parte del juez en el socavamiento del sistema judicial.

Si el juez del aquem identifica la nulidad declarada, deberá invalidar la emisión de sentencia en grado y ordenar al magistrado de primera instancia que se pronuncie clara y detalladamente sobre la nulidad. Una regla general a observar es que el acto jurídico, que se declara nulo de oficio, debe ser el acto fundamental de la demanda. Por ejemplo, en un litigio sobre la obligación que se debe de pagar una suma de dinero derivada de un contrato de compraventa, el contrato en sí serviría como acto base. De igual modo, en un caso de desalojo, sería acto base el contrato que se celebra de arrendamiento, comodato, anticresis, cesión de uso o usufructo en poder del dueño del inmueble. Asimismo, en un proceso encaminado a la ejecución de una

prestación de servicios, que el contrato de prestación de servicios sería el acto base. Considerar la jurisdicción es crucial, ya que un tribunal penal o laboral no tiene autoridad para declarar la nulidad de un contrato civil.

**(Lohmann, 1992)** sostiene que, si una demanda o reconvención no busca explícitamente la incapacidad total, el juez puede, no obstante, proclamarla de oficio en una decisión, pero sólo si se cumplen ciertas condiciones: El juez con competencia original sobre el caso de anulación debe poseer conocimientos especializados en materia civil o mixta, en lugar de ser juez de paz general. La fuente de la nulidad es evidente en el acto mismo. La conducta está inmediata e inseparablemente vinculada a la disputa, y su autenticidad es crucial para determinar el resultado de las cuestiones problemáticas. El requisito es que las partes que intervienen en el procedimiento sean idénticas a las mencionadas en el acto. Si hubiera terceros involucrados, deberán haber sido debidamente notificados. Al ser informado de la potencial nulidad, el juez emite una resolución formal para notificar a las partes involucradas en el proceso legal y a sus respectivos representantes legales. Se les concede un plazo determinado para responder, transcurrido el cual continuará el proceso de sentencia o, se debe en su caso, se llevarán cabo las actuaciones de que sean de conformidad señalado en dicho artículo 96 del C. C. de 1993.

## **2.5.1 CARACTERES DE LA NULIDAD A SER DECLARADA DE OFICIO: ABSOLUTA Y MANIFIESTA.**

### **2.5.1.1 NULIDAD ABSOLUTA.**

Que, la norma que se examina es el art. 219 del C. C.. Este artículo describe las condiciones de la nulidad absoluta (conocida como nulidad radical o plena). La nulidad absoluta requiere un defecto grave e insuperable en la estructura de un acto jurídico. Este defecto es tan significativo y relevante que no puede corregirse, aun cuando el ordenamiento jurídico tiende generalmente a preservar la eficacia y la validez en los actos jurídicos que son celebrados. Por tanto, acto jurídico se considera absolutamente nulo por violar el orden público.

En cuanto a los adjetivos utilizados para describir de que la nulidad, es importante señalar la denomina "absoluta" en que, porque puede ser invocada por cualquier persona o alegada, a diferencia que de "relativa" o anulabilidad, puede ser declarado por una de las partes involucradas (Código Civil, art. 222). Se le llama "radical" porque no puede ser validado y su declaración no está sujeta a ningún límite de tiempo. Por último, la expresión "por ministerio de la ley" indica que no hay necesidad de emprender acciones legales ni de una decisión judicial.

Según **De Los Mozos (1987)**, considera que las acciones que van contra el ordenamiento jurídico son sancionadas, y que ambas categorías comúnmente distinguidas por la doctrina ( que son actos contrarios a derecho y que falta algunos de los de requisitos esenciales del acto o negocio) son esencialmente refiriéndose a lo mismo (p573). Asimismo, el catedrático español

sostiene que la nulidad absoluta es un estado inherente de ineficacia dentro de una sociedad, que le impide alcanzar los resultados previstos, sin que sea necesaria una excepción previa o declaración legal. Sin embargo, si la sociedad nula genera resultados adicionales, estos no serán inherentes a la propia empresa, sino consecuencias secundarias o accesorias derivadas del establecimiento de una fachada jurídica que puede ser necesario desmontar mediante una acción declarativa.

Al respecto, (**MORALES HERVIAS 2002**) ha señalado que el debate sobre la inexistencia y la nulidad parecía haberse resuelto con el concepto de aceptación legislativa de la nulidad virtual. Sin embargo, resurgió en relación con la cuestión de la autosuficiencia de la oferta, así como con un punto de vista minoritario que aboga por su inexistencia en el C. C.

En resumen, un acto que se considera absolutamente nulo en términos jurídicos es completamente inválido y jurídicamente inexistente. Cae dentro de la categoría de orden público, lo que significa que tiene importancia social y no está sujeto a control o confirmación privada. Así, la declaración judicial no puede ser iniciada únicamente por las partes involucradas, sino que también puede ser iniciada por órganos tutelares como el Ministerio Público (según lo manda la ley) y el propio juez, quienes tienen la facultad de proclamarla de oficio.

### 2.5.1.2 NULIDAD MANIFIESTA.

Además, la ley estipula que para que se reconozca la nulidad debe ser claramente evidente que la causa que la motiva es ineludible, sin que sea necesaria ninguna prueba adicional.

La referencia **(Lohmann, 1992)** Nulidad manifiesta se refiere a una condición fácilmente perceptible y evidente en el acto mismo, sin necesidad de prueba adicional. Se presenta de forma abierta y clara, permitiendo al juez reconocerlo fácilmente.

**(Ospina & Ospina, 1994)** señala que, según el ordenamiento civil colombiano, los jueces sólo pueden declarar oficialmente nulidades absolutas en los casos en que consten claramente en el acto o contrato. Esto significa que el acto o contrato de que se trata ha sido sometido a un proceso para determinar su validez, y la causa de nulidad absoluta es evidente y no requiere prueba o prueba adicional.

**(Lohmann, 1992)** sostiene que la nulidad se manifiesta cuando faltan formalidades legales, como la ausencia de escritura pública que en el caso que se celebran de donación de inmuebles o la ausencia de formalidades en el caso de anticresis. Sin embargo, la nulidad no está inmediatamente clara y debe determinarse mediante pruebas en los siguientes escenarios.

La simulación se basa en el supuesto de que el acto es genuino. El objeto en cuestión es indeterminado, pero su determinabilidad no es evidente en la acción misma. Las personas involucradas aceptan la determinabilidad del objeto, en lugar de dejarla intencionalmente imprecisa. La imposibilidad física



de un objeto se percibe subjetivamente, en lugar de ser objetiva y absolutamente imposible. Esto se debe a que se supone que la cosa es concebible, en lugar de que las partes deseen intencionalmente lo imposible. La conducta en cuestión no establece explícitamente un fin ilícito, pero es necesario verificarlo, ya que se parte del supuesto de que el acto se realiza de buena fe y es legítimo, y no un acto contrario a la ley.

## **2.6. LA POSESION**

### **Definición:**

Cuando se requiere dar una definición referida a la posesión, es un tema muy frecuente en nuestro medio, lo que ha generado, precedentes judiciales, debido a que hay ciertos vacíos normativos, resultando un tema muy controversial para siendo uno de los temas muy polémico entre los que son posesionarios y los que son propietarios de bienes inmuebles; por lo que muchos autores han dado definiciones, siendo alguna de ellas:

**Rojina Villegas (notas legales 2018)** define la posesión como la condición en la que una persona tiene control exclusivo sobre un objeto y puede realizar acciones físicas de uso o control, ya sea por un título legal o personal.

Por tanto, la posesión se ha referido al acto de adquirir y poseer algo como propiedad propia. Abarca las cosas que usamos y que nos pertenecen, ya sean obtenidas mediante compra, donación o herencia. La posesión puede

extenderse a diversos objetos o activos, incluido dinero, artículos de valor, casas o medios de transporte.

La posesión es una conexión que existe entre el poseedor y el objeto que se posee. Por ejemplo, una caja en el trabajo puede tener un valor limitado, mientras que otros artículos pueden tener un valor significativo, ya sea por su costo económico o por otros factores. Alternativamente, las personas pueden optar por conservar algunos artículos debido a su significado sentimental, entrelazando así la propiedad con un aspecto emocional.

El término “posesión” en su sentido vulgar se refiere al acto de ocupar y tener control físico sobre algo, independientemente de que exista un título y/o derecho legal sobre ello. El significado inherente y aparente de posesión se refiere a la acción de poseer o tener un objeto tangible con el objetivo de retenerlo para uno mismo o para alguien más. El concepto de propiedad en derecho comparado difiere en un sentido técnico. En algunas regulaciones, como en Suiza y Alemania, el término se define de una manera que se alinea con la comprensión común de posesión, que se considera el control real sobre un objeto. Además de reconocer la conexión fáctica entre una persona y un objeto, nuestro Código Civil también reconoce la presencia de un elemento intelectual o psicológico conocido como animus. Sin embargo, es importante señalar que el artículo 722 presenta una situación única en la que la posesión legal de una herencia puede ocurrir sin el requisito tanto de corpus como de animus. Savigny define la posesión como el acto de tener control físico sobre

un objeto específico con la intención de ser su amo o propietario. Esto se aplica tanto si el poseedor es el propietario real como si alguien dice serlo, y si el poseedor tiene el objeto para sí mismo o en nombre de otra persona. En este contexto, el poseedor es considerado propietario reconocido, mientras que otra persona no puede acreditar su propiedad. (Española., 2001) **p. 1.809**).

La usucapion, como se ve, es inherente a la mayoría de las acciones que los individuos suelen realizar a diario. Varios estudiosos han enfatizado la que es importancia en la posesión. Por ejemplo, Papaño Ricardo José y otros de Argentina sostienen que la posesión es la sustancia de los derechos genuinos. Sin posesión, el ejercicio de los poderes otorgados a sus propietarios por estos derechos sería generalmente impracticable.

De acuerdo con **Papaño, Kiper, Dillon y Causse (1989)**, la posesión es lo que da existencia al derecho de propiedad. Sin posesión, la propiedad permanece vacía y desprovista de sustancia, existiendo sólo como un concepto abstracto o un mero "derecho" sin ninguna realidad tangible. Este principio se aplica igualmente a otros derechos reales, como la capacidad de disfrutar de la propiedad, obtener valor de ella o proporcionar garantía para ella. Un aspecto notable de la posesión es que puede surgir de forma aislada, lo que significa que puede existir independientemente de cualquier otro derecho legal.

Varios autores, tanto nacionales como internacionales, han destacado que el concepto de "título" en relación con la posesión no necesariamente se refiere a un documento físico, sino a la acción jurídica que estableció la

posesión. Esta noción afecta principalmente a la libertad del individuo para actuar de forma autónoma. Se centra en el título posesorio obtenido mediante forma derivada, es decir, que se adquiere de otro individuo.

Según Max Arias Schreiber, profesor de la Universidad de San Marcos, el título es un componente esencial de la posesión ilícita de buena fe. Explica que el título es el acto jurídico por el cual se transfiere la propiedad. El texto analiza las muchas formas de propiedad y uso de un activo, como propiedad, usufructo, arrendamiento o préstamo. Afirma que si bien el título se considera en última instancia el factor principal para establecer un derecho, se centra principalmente en la expresión de la propia intención.

Según los juristas franceses (Ripert, 1946) , quienes adhieren a la teoría que es la subjetiva de la posesión, sustentada por Savigny, que es adoptada por el derecho francés, se sostiene que los individuos que poseen un bien de manera precaria no ejercen verdaderamente la posesión. En tales casos, explican, la ley no concede que las acciones posesorias y no da lugar a usucapión. Esto se debe a que el individuo frágil carece de uno de los aspectos fundamentales de la propiedad, que es el propósito deliberado de adquirir para sí mismo (animus). Así lo aclaran los juristas antes citados, quienes afirman que, en el Derecho francés, la noción de precariedad es similar a la del antiguo Derecho romano. Se trata de un contrato celebrado con el propietario, que le permite utilizar la propiedad sin pago alguno, renunciando a cualquier

derecho de propiedad y reconociendo los derechos de propiedad de quien le otorgó la propiedad.

**Según Pothier (1821)**, la posesión en el régimen de propiedad se refiere que en una condición fáctica en la que sea un individuo se comporta abiertamente como propietario legítimo de un objeto móvil o inmueble. Esto presupone que el poseedor que actúa de buena fe, que no existe un título de propiedad oficial y que existen irregularidades jurídicas que anulan la reclamación. Normalmente, el régimen de posesión está asociado a la prescripción, es lo que crea una "presunción relativa de una propiedad". Entonces la posesión se diferencia de la detención por el hecho de que se refiere al estado en el que se encuentra un individuo como resultado de un acuerdo contractual, que le permite usar y controlar un bien que le ha sido confiado sólo para el propósito de uso y para el plazo especificado en el contrato.

La posesión se refiere al control físico real que un individuo tiene sobre un objeto, mostrado a través de acciones tangibles que indican el deseo de actuar como propietario legítimo o poseedor de cualquier derecho legal. "La posesión se refiere al acto de tener control sobre algo con la intención de ejercer un derecho de propiedad, ya sea por cuenta propia o ajena" **(Notas Legales, 2018)**.

Se refiere al control real ejercido sobre cualquier cosa, basado en la creencia de tener la posesión legítima, sin tener en cuenta los derechos de propiedad de otros.

La frase proviene de las palabras latinas "potis", que significa fuerte y "sedere", que significa establecerse o quedarse, y debe constar de dos componentes. Hay dos componentes involucrados en este contexto. El primero es el corpus, que se refiere a la propiedad física del objeto. El segundo es el animus, que representa el deseo de tenerlo como propio.

Diego Espín define la posesión como el control real sobre un objeto, independientemente de la percepción que uno tenga de él como propio o ajeno, y con independencia de que esté legalmente justificado o no.

Según (Quirós, 2014), la posesión se define como un "derecho real" que otorga el poder inmediato de poseer o disfrutar de algo, incluso si no existe un derecho jurídico firme que justifique este poder.

El IV Pleno Civil (2013, pp. 31-34) aclara que no se debe confundir posesión con propiedad. La propiedad se refiere al derecho a controlar y utilizar libremente las pertenencias de uno, mientras que la posesión se refiere a la custodia física de un artículo, lo que no necesariamente implica propiedad.

Savigny e Ihering han expuesto dos ideas bien establecidas sobre la posesión. Según la primera teoría, la posesión se refiere que a la capacidad de un individuo de controlar físicamente un objeto, junto con el deseo de

reclamarlo como propio (animus rem sibi habendi, animus domini). Excluyendo el aspecto de la elección voluntaria, la propiedad es sólo el estado de tener algo, y el propósito es simplemente un suceso mental sin ninguna influencia en los asuntos legales. El término teoría subjetivista de la posesión se refiere a este concepto particular.

Ihering vio la posesión como una conexión fáctica formada entre un individuo y un objeto con el fin de un uso económico. Reconoció el papel del testamento en el establecimiento de la propiedad, pero determinó que su efecto no era mayor que en cualquier otra asociación jurídica.

### **2.6.1. Breve Reseña histórica de la posesión**

La noción de posesión sufre una evolución gradual, comenzando con el enfoque exclusivo en las pertenencias físicas y culminando con la inclusión del aspecto espiritual conocido como animus. En otras palabras, se trata de poseer algo y poder controlarlo y utilizarlo según los propios deseos y necesidades. Habiendo pasado por varias fases, nuestros componentes principales son:

#### **En el contexto de los sistemas jurídicos germánicos.**

El término "gewere" se refiere a la idea de que la posesión abarca el control físico, la intención de poseer y la propiedad de un objeto. A través del concepto de "gewere", se establece una conexión directa entre un individuo y el objeto, eliminando cualquier distinción entre posesión legal y tenencia.

#### **Según el Derecho Canónico.**

La idea de posesión, tal como se define en el derecho romano, abarca no sólo los activos físicos sino también los bienes intangibles. También reconoce la tutela posesoria como un mecanismo legal crucial para recuperar la propiedad **(Jarillo, 2008)**.

### **En el ámbito del Derecho Moderno y Contemporáneo.**

Al examinar casos legales históricos de la cultura romana medieval, en la moderna y de contemporánea, asimismo los glosadores y pandectistas han intentado armonizar las teorías y la jurisprudencia romanistas, germánicas y canónicas. Si bien existen que en ciertos principios que son inmutables que, de justicia derivados que del instinto social, su aplicación adopta diferentes formas, particularmente en relación con la posesión. Esto se debe a que la posesión se basa en una combinación de principios, donde en algunos casos la influencia romana es más fuerte y en otros prevalece la influencia germánica.

Los Códigos alemán y suizo abolieron la necesidad del testamento, ya que consideran que "cualquier control real sobre una cosa está comprendido en la noción de posesión".

Según Castan (2010), la legislación latina incorpora elementos de origen germánico, canónico y francés. Los codificadores de esta legislación identificaron conceptos jurídicos similares o relacionados, como tradición de derecho, tradición real, de la posesión, obligación de entrega, perfección y/o consumación de los actos jurídicos. Ya que estos que son codificadores completaron el C. Napoleónico y definieron sobre la posesión como el acto de poseer o disfrutar la cosa o derecho que se posee, que ya sea en forma



personalmente o sin embargo a través de otros que lo poseen o ejercen en nuestro nombre. Esta definición reconoce el animus (intención) detrás de la posesión que es de la cosa y/o derecho, similar que el Código Civil peruano que define la posesión como la retención o goce de cualquier cosa y/o derecho.

Según PLANIOL, citado por (PICAZO), se observa que según la legislación francesa, la simple detención en que este de posesión precaria no obtiene protección de interdictal. Esta protección sólo es de que confiere cuando está conectada con el animus o propósito de poseer. Desde nuestro punto de vista, el carácter romanista del tema se hace más evidente en su tratamiento accidental, ya que DIEZ PICAZO no lo reafirma explícitamente en el apartado de avances contemporáneos de su libro citado.

Asimismo, CASTÁN destaca que tanto el C. C. italiano de 1865 como el de 1942 presentan influencia romanista. El primero define la posesión como "el acto de tener dominio físico sobre una cosa en el ejercicio de derecho sobre el nombre suyo". Además, el artículo que es siguiente señala que la posesión se considera lícita cuando esta sea de continua, ininterrumpida, pacífica, pública, e inequívoca esto con la intención de hacer valer el dominio. En el C. de 1942, se define como "la autoridad sobre una cosa que es de demuestra mediante una actividad que corresponde al ejercicio suyo de la propiedad u otro derecho tangible". Desde nuestra perspectiva, la definición final es más detallada que la considerada en nuestras leyes. Se refiere específicamente a las acciones y

ejercicio de la posesión, particularmente en relación con los negocios jurídicos sobre bienes inmuebles o derechos reales.

Esta norma establece las condiciones necesarias para que la posesión se considere válida, con excepción de la mención explícita "buena y/o mala fe". Además, se elimina la diferenciación entre posesión y cuasi posesión, dando como resultado que el concepto de posesión incluya tanto la posesión física de objetos tangibles como el ejercicio de los derechos legales.

Respecto al C. C. portugués, (CASTAN) destaca que ha adoptado los principios del actual código italiano. En el artículo 1.251, la posesión se define como la "autoridad demostrada cuando un individuo se comporta de manera compatible con el ejercicio de derechos de propiedad y algunos otros derechos reales".

Según nuestro entendimiento, definición de posesión tiene importancia significativa, comparable o mayor la perspectiva italiana, similar al ejercicio de los derechos de propiedad, cualquier otro título tangible. Asimismo, la posesión simple está regulada explícitamente en tres párrafos, destacando su importancia en el derecho portugués.

Respecto a la legislación española, CASTÁN sostiene que, si bien se cree que el Derecho Romano tiene una influencia dominante, en realidad las normas reflejan diversas influencias. Por ejemplo, en la regulación de se adentra en la posesión en el C. C. español incorpora principios y conceptos de

fuentes romanas, germánicas y canónicas. Estas influencias no siempre provienen directamente, sino que se obtienen a través del Código francés, austriaco, italiano y portugués. Además, la legislación española también incorpora ideas y construcciones originales encaminadas a la mejora.

En la actualidad, la noción de propiedad exige el abandono de leyes universalmente aceptadas para construir sus propios criterios de validación, en pos de una nueva comprensión del universo, una mentalidad que permea el campo del Derecho. Si bien no descarta por completo el impacto de las fuentes romanas, alemanas y canónicas, el derecho contemporáneo está moldeado principalmente por una hábil amalgama de conceptos articulados por los clásicos, particularmente SAVIGNY e IHERING.

Un ejemplo de este tipo de teorías son las teorías mixtas, que toman en cuenta tanto las teorías relativas como las absolutas mencionadas anteriormente, en cuanto a la defensa de la propiedad. A) La proposición inicial, refrendada por Carboni, establece que la posesión, ya sea en sentido general o básico, se establece para mantener el orden público e impedir a los particulares se realicen la justicia por su propia mano. La segunda proposición afirma que la posesión, en sentido particular o lícito, tiene su propia justificación: existe y se salvaguarda como forma de dominio. B) La segunda visión, respaldada por Messineo, "la protección otorgada a la posesión tiene doble fundamento en práctico: el primero encarnación de aquel concepto en el que se mantiene el reconocimiento del curso correcto de la acción, o

equivalentemente, el acto de ejercer un derecho". implica la presunción de propiedad por parte de quien la ejerce. Además, para mantener la armonía social, ninguna situación, ya sea de hecho o de derecho, puede ser alterada sin intervención judicial, conforme al principio de respeto al orden establecido.

Las creencias de ambos filósofos giran en torno a las teorías de la relatividad y el absolutismo. Tanto Carboni como Messineo (1956) definen la paz como el establecimiento del orden y la tranquilidad pública, así como la participación del poder judicial, que es una característica definitoria de las teorías relativas. De manera similar, desde la perspectiva de las teorías absolutistas, (Messineo, 1956) enfatizan el concepto de autodefensa, la legitimidad dentro de la posesión y su expresión, tal como lo articula Ihering. Al examinar estos casos de defensa interdictal, podemos comprender sus principios subyacentes y su significado. Además, debemos abordar el debate en torno a la presencia o dominio de los componentes fundamentales de la posesión, dada su importancia. La teoría que es subjetiva y que en la voluntad, propuesta por SAVIGNY, afirma posesión en el sentido en que es jurídico consta tanto del corpus como del animus, que son esenciales para transformar la detención en posesión. Por otro lado, si la Teoría de Objetiva y/o la Moderna, defendida por IHERING, sostiene que el (animus) va ser inherente al (corpus). Como Según refiere este autor, el animus representa el propósito de la persona que es poseedor, mientras que el corpus sirve como la manifestación externa de ese propósito.

Usamos el término "relevancia" para referirnos a condición en la posesión en cuestión va acompañada del título adicional, que requiere tanto el cuerpo físico como la intención detrás de él. Esta conexión no carece de razón. Según el artículo 137 del PRR, el propietario que no tenga el derecho legal de registrar deberá acreditar el derecho esto demostrando previamente su titularidad ante el tribunal competente.

La legislación española establece claramente que cualquier propietario que carezca de título legal puede solicitar voluntariamente un título complementario para acreditar su propiedad, basándose en el "animus domini y no en el animus possidendi". Esto es necesario debido a la importante desventaja de no tener un título inscrito en Registro de Propiedad, ya que se presume que el propietario registrado es el legítimo propietario.

### **2.6.2. Naturaleza jurídica de la posesión.**

Uno de los muchos debates en torno a la "posesión" es si se considera hecho fáctico o de derecho legal (Orrego, 2017).

Savigny, que sostiene que la posesión es únicamente un hecho fáctico, ya que depende de circunstancias tangibles (corpus) y no existiría sin ellas. Sin embargo, también reconoce que la posesión es un bien jurídico, pues conlleva ciertas consecuencias jurídicas como la prescripción que esto conlleva las acciones posesorias. Además, hay situaciones en las que los derechos de una usucapión (poseedor) están separados del propio acto de posesión. Ihering

sostiene que la posesión es un derecho, ya que implica un interés que requiere protección jurídica.

Las normas de nuestro Código Civil pretenden conceptualizar la posesión como una realidad objetiva, comenzando por el propio término. Cada vez que ve el C. Civil delimita un derecho, lo designa explícitamente como "facultad" o que sea "derecho". Por el contrario, al definir la posesión(usucapión), la especifica como "tenencia", lo que crea una realidad objetiva.

Actualmente, la doctrina considera improductivo este desacuerdo y lo resuelve afirmando que la propiedad es un estatus establecido salvaguardado por medidas legales.

## **2.7 Elementos de la posesión**

De la posesión tenemos los elementos siguientes:

- a. **La tenencia o el corpus:**La posesión se refiere al control físico o autoridad de facto sobre un objeto. Savigny sostiene que el corpus no siempre necesita el contacto físico directo de la persona con el objeto que posee. "Implica la demostración de un poder para controlar y poseer algo, con la capacidad de manipularlo físicamente sin ninguna interferencia de otros". Si la propiedad está de manera temporal en el uso o manos de un arrendatario o fiador, la posesión física permanece con el poseedor porque el arrendatario o fiador no tiene la autoridad para vender o disponer de la propiedad. El arrendatario o fiador, que posee el bien por razón de derecho

caducado, debe devolver el bien al poseedor original. En pocas palabras, la persona responsable de preservar y restaurar no sólo carece de la intención sino también de la capacidad física para hacerlo. Ver el corpus como una propiedad física y un medio para disponer del objeto, incluso sin contacto directo, está conectado con las tradiciones metafóricas de los objetos corpóreos móviles. Ihering sostiene que el corpus representa la manifestación de los derechos de propiedad, es decir, el acto de tratar el objeto de manera consistente con el de un propietario.

- b. **El animus:** Según la concepción clásica o subjetiva, la propiedad no sólo significa control real sobre el objeto (corpus), sino también la presencia de una intención distinta en quien desea poseerlo. La segunda parte, conocida como animus, pertenece a los aspectos psíquicos o intelectuales. La propiedad implica poseer un bien con el objetivo de conservarlo para uno mismo. En la mayoría de los casos, nuestro Código Civil asigna una importancia primordial al animus en la teoría nacional. Afirma que aunque tanto el corpus como el animus son necesarios para obtener la propiedad, el animus por sí solo es suficiente para mantenerla.

### **2.7.1 Diversas clases de posesión según nuestra norma y doctrina nacional**

Nuestra ordenación civil incluye una clasificación entre el de tipos de posesión y en consecuencia de sus efectos, que es como se recoge en los arts. 905 a 911 del C. C. Peruano. La posesión se puede clasificarse en mediata y/o

inmediata, ilegítima o legítima (dividiendo esta última en mala fe o buena fe) y precaria. El concepto y alcance de la posesión precaria han sido objeto de intensos debates a nivel nacional, tanto en que el ámbito académico como jurídico. La manifestación de la posesión también es evidente en cómo se organizan y entienden las posesiones. El poseedor superior es aquel que posee el objeto por intermediación de otra persona, quien le transfiere el control físico necesario para que así elevarlo a la condición de poseedor. (Jiménez, 1999).

## **2.8 Posesión mediata e inmediata**

El art. 905 del C. C. regula las cuestiones relativas a la posesión temporal y permanente, precisando que se considera poseedor inmediato a quien tiene la posesión con base en un documento legal, mientras que se considera poseedor intermediario a quien otorgó el documento.

Según Hernández (1982), que la posesión inmediata se refiere a la posesión que se posee directa o indirectamente a través de otra persona, dando lugar a una relación de posesión dual o múltiple. En la posesión mediata, el poseedor "posee" o "tiene" la posesión, pero no la ejerce activamente. El énfasis en la posesión mediata está en la atribución o reconocimiento de la posesión más que en el ejercicio real de la misma. El poseedor mediato no posee independientemente, sino que cuenta con un mediador que es posesorio, y que poseedor inmediato. Existe una estructura jerárquica de las posesiones, donde el poseedor que es inmediato tiene control directo sobre el



artículo. Sin embargo, su personalidad jurídica dentro de la mediación que es posesoria se complementa con uno o más poseedores adicionales.

El concepto de posesión inmediata no puede existir de forma independiente sin mediación. Para que haya poseedor inmediato es necesario que haya también poseedor mediato. El poseedor mediato, a su vez, requiere del poseedor inmediato. Así se recoge en el IV Pleno Civil de 2013.

Según **Gonzales Barrón (2013)**, el reconocimiento en la “posesión mediata” en el contexto jurídico depende de la existencia de una condición posesoria dominante que no es ni espiritual ni falsa. Más bien, está determinada por las condiciones específicas en las que la propiedad permite el uso de diferentes habilidades o roles, como beneficiarse de las recompensas o salvaguardar el objeto a través de un intermediario. Esto también implica propiedad. En cambio, el poder del propietario actual se deriva del individuo que le transfirió la propiedad.

Según **Vásquez A. (2009)**, la posesión instantánea se refiere al ejercicio presente y temporal del control sobre algo, logrado mediante una acción derivada que otorga al poseedor inmediato un determinado estatus jurídico. La posesión mediata se refiere a una conexión espiritualizada donde el poseedor mediato otorga al poseedor inmediato un estatus legal a través de un acto derivado, como lo explica el escritor MARTIN WOLFF. Esto se conoce como posesión fingida y se manifiesta mediante la concesión de un título. El término "poseedor mediato" se utiliza a menudo para referirse al poseedor superior u

original, mientras que al poseedor inmediato se le conoce como subposeedor, subordinado o poseedor derivado.

Según **Ramírez (2004)**, la posesión inmediata se establece cuando alguien tiene un título que le permite poseer y beneficiarse de un bien ajeno. El poseedor mediato, por otro lado, es la persona que tiene derecho legal a obtener el bien (posesión que es inmediata) de un momento posterior.

Según **CASTILLO CASTRO (2015)**, la posesión que es mediata se refiere al acto de transferir la posesión de un inmueble de una persona a otra. La persona que recibe un bien mueble o inmueble se llama poseedor inmediato, mientras que la persona que transfiere el bien se conoce como poseedor mediato. El poseedor mediato transfiere la propiedad al poseedor inmediato mediante un título legal, permitiéndole conservarla y disfrutarla. Además, está obligado a ceder la propiedad a quien ahora la posee.

Según **PUIG BRUTAU**, la posesión mediata supone un poseedor que no posee físicamente un objeto, sino que lo posee por cuenta de otra persona. Esto significa que el poseedor es inmediato retiene y disfruta sobre la cosa, aunque su propiedad pertenezca a otro, como lo establece el artículo 905 de nuestro Código. Este concepto ha sido discutido previamente por **PÉREZ GONZÁLEZ** y **ALGUER**. La posesión inmediata está supeditada a la posesión de título legal que otorga el derecho a preservar y disfrutar la propiedad de otra persona. En consecuencia, el poseedor intermediario tiene un derecho o autoridad legal que permite recuperar la cosa es decir el bien (posesión inmediata)

cuando llegue dicho momento adecuado. Poseedor intermediario es un ocupante (poseedor) de nivel superior ahora tiene algo, en lugar de tener una simple anticipación de propiedad futura.

PUIG BRUTAU afirma que la posesión instantánea significa inequívocamente un privilegio cuyo alcance está restringido a la autoridad superior. Existen múltiples derivaciones de derechos, acompañadas de fenómenos de mediaciones en posesorias escalonadas. ALGER y PÉREZ manifiestan que quien tiene la cosa arrendada por gestiones de usufructuario(poseedor) directo de la cosa(bien). Esto se debe a que físicamente tienen y ocupan la cosa, y actúan como intermediario entre el propietario y el usufructuario en materia de posesión.

PEÑA destaca que diversos sujetos tienen derecho de posesión del bien siempre que representen conceptos distintos y que sea compatibles. De lo contrario no serían viables posesiones diversas, como que una persona posea como propietario, otra como usufructuario, otra como arrendatario, otra como subarrendatario, otra como depositario, etc. Entre todos los individuos, el que está físicamente cerca de un objeto tiene posesión directa, mientras que los demás tienen propiedad indirecta, vale decir, poseen el objeto a través del poseedor inmediato o intermediario.

## 2.9 Posesión legítima y posesión ilegítima.

Según los art. 906 a 910 del C.C., la posesión se considera válida hay coincidencia de la autoridad ejercida y derecho reclamado. Sin embargo, se vuelve ilegítimo cuando esta coincidencia ya no existe.

La posesión legítima se determina por la observancia de las normas del orden civil. La posesión ilegítima, por otro lado, ocurre cuando no existe propiedad legal, cuando la propiedad es de que se adquiere por medios inadecuados o cuando la posesión se obtiene de alguien sin la autoridad legítima para poseer o transferir el bien.

La posesión legítima se mantiene mientras no se haya proclamado la nulidad del título que le da origen, siempre que el inmueble haya sido comprado a quien no es propietario.

### **Posesión legítima:**

**Vásquez A. (2009)** afirma que posesión se considera válida cuando es la que existe una relación clara e inequívoca entre la autoridad ejercida y el derecho afirmado.

Según **Gonzales (2013)**, en la posesión legal no necesita mayor discusión, ya que se establece en un derecho o un "título" como lo establece la ley, sin embargo, importante mencioanr que es necesario un título válido, efectivo y autorizado. , ya que simplemente tener un título es insuficiente. El tipo de la posesión representa la simple implementación de un derecho

personal. En consecuencia, el alcance y las restricciones de la posesión legal son idénticos a los del derecho subyacente que sustenta la condición de posesión.

Según **Ramírez (2004)**, Posesión legítima puede definirse como el ejercicio en el de un derecho real o personal que tiene su origen en un título jurídico válido, creado conforme a la ley.

Según Castillo Castro (2015), la posesión legítima se refiere al acto de ejercer un derecho genuino o individual, sustentado en un documento legal que tutela la posesión, siempre que haya sido establecida conforme a la ley.

### **Posesión ilegítima**

Según **Gonzales Barrón**, referenciado por **Ramírez (2004)**, cabe que posesión ilegítima se refiere al acto de poseer una propiedad sin título válido, ya sea por falta de autorización formal o cuando la propiedad fue transferida por alguien que no tenía derecho legal a hacerlo. o carecía de la autoridad necesaria.

De igual manera, **Vásquez Ríos** sostiene que el ejercicio de la autoridad se torna ilegítimo cuando se produce una ruptura en el vínculo mencionado y realmente se ejerce de manera autónoma. Resguardado jurídicamente bajo el concepto de abstracción de título.

Según **CASTAÑEDA**, quien es citado por Cruz Ramírez (2004), que, sostiene que un título ilegítimo se refiere a aquel que es inválido u obtenido de alguien que carecía del derecho a poseer o transferir el bien, o de alguien que ha fallecido o ya no existe. ya no es válido.

Según **Castillo (2015)**, un poseedor es ilegítimo aquel que va o que posee un bien sin la debida propiedad legal, pero es consciente de que el bien no le pertenece. Esto se debe a que el activo fue transferido por alguien que no tenía la autoridad para hacerlo, lo que hace que la propiedad sea ilegal.

### **2.9.1 Posesión ilegítima de buena fe**

Según el art. 906° del C. C. (1984), la posesión es ilegítima se considera que, de buena fe, es cuando el poseedor realmente cree que su posesión es legal, ya sea porque desconoce defectos que invaliden su dominio o porque tiene cometido un error de hecho a este respecto.

Según el principio de derecho real, si una persona posee algo sin saber que su posesión es ilegítima por desconocimiento o incomprensión de la ley o de hechos que invalidan su dominio, se considera que es de buena fe. Esto está de acuerdo con el artículo 906 del C. C.. En consecuencia, se presume que el poseedor actúa de buena fe, salvo prueba en contrario.

Según **Vásquez Ríos (2009)**, la posesión se puede definir de dos maneras. En sentido general, se refiere a un estado de ignorancia donde se desconoce la existencia de un defecto en un título o método de adquisición, lo que hace que el poseedor permanezca en su posición. En el contexto

usucapión, la posesión se define como el estado en de creencia en que hace que la cosa haya sido adquirida de quien es su legítimo dueño y puede transferirle el dominio, lo que lleva adquirente se quede reducido a la condición de tenedor.

De igual forma, según **Ramírez Cruz (2004)**, se define como la “creencia o convicción del poseedor de que su título es legítimo”. Se trata, por tanto, de un elemento que desconoce posibles deficiencias que puedan invalidar la adquisición del dominio.

De manera similar, según **Gonzales (2013)**, un poseedor de buena fe es alguien que tiene un título que es de adquisición socialmente reconocido que, con base en los estándares habituales de atención, habría dado a cualquier ciudadano motivos para creer que la compra era legítima. Para ello se requieren tres componentes esenciales: una creencia subjetiva, hechos objetivos y un estudio exhaustivo que justifique cualquier error potencial.

La posesión de buena fe se refiere al estado en el que el poseedor cree firmemente en la legalidad de su dominio, al estar convencido y seguro de que no existen defectos que puedan invalidar su dominio al momento de adquirirlo.

### **2.9.2 Posesión ilegítima de mala fe**

Según **Vásquez Ríos (2009)**, la determinación de si algo es de buena fe o no depende de si hay intervención o no, lo que contrasta directamente con la idea de que buena fe. Asimismo “La posesión cuando es de mala fe se produce cuando de que el poseedor tiene conciencia de que su posesión sea de

ilegítima. Y que también se aplica cuando el poseedor, ignorando que su posesión es ilegítima, actúa con desprecio negligente, se considerará que actúa de mala fe."

Según **Gonzales (2013)**, **MARIANI DE VIDAL** sostiene que en la mala fe se define en oposición a buena fe, tal como lo establece el artículo 906 del C. C.: En otras palabras, un poseedor de mala fe es aquel que es consciente o debería serlo, después de un esfuerzo razonable, entonces ilegalidad de un bien que es de su propiedad, lo que sería un error imperdonable, o alguien que simplemente no tiene ningún derecho de propiedad.

Para ser más exactos, según **Ramírez (2004)**, "la posesión es ilegítima se considera de mala fe, es que cuando el poseedor posee conocimiento (conciencia) pleno e integral de su falta de legitimidad".

La mala fe, en que la posesión se refiere a la situación en la que el poseedor es plenamente consciente de que su derecho sobre la propiedad no es genuino. En consecuencia, a sabiendas e intencionalmente poseen la propiedad sin ninguna autoridad legal, lo que demuestra su mala fe.

## **2.10. Teorías en torno a la posesión**

### **Savigny su Teoría subjetiva**

**Palacios (2004)** afirma que SAVIGNY ha mencionado y sostiene que posesión involucra dos componentes esenciales: el corpus, que va ser



en este caso el control físico sobre una cosa, y el animus, que es el elemento intencional que distingue a un mero poseedor de un poseedor.

Del mismo modo, PALACIOS PAIVA dilucida que SAVIGNY postula la presencia de una voluntad distinta en su caracterización, que la distingue de la voluntad general que se requiere en toda acción jurídica.

Puede verse como una alineación deliberada de la voluntad o el deseo de uno hacia la obtención de algo para ciertos objetivos, similar a cómo se utiliza el fraude en actividades ilegales.

En los actos jurídicos, la voluntad del interviniente se centra en la consecución de un fin determinado, que es provocar un cambio en la condición jurídica de los intervinientes. Para establecer una relación jurídica con una cosa es necesario poseer una voluntad general, que incluye inherentemente la intención de ejercer un derecho de propiedad sobre ella. En otras palabras, el elemento esencial es la intención del propietario, que puede describirse utilizando el término "animus domini" del derecho romano. Una persona en situación de vulnerabilidad no posee tal voluntad (Palacios Paiva, 2008).

### **Pérdida de la posesión.**

Conforme se señala en el Art. 922 del C.C., la posesión se extingue por:

- Abandono
- Tradición

- Destrucción total o pérdida del bien
- Ejecución de resolución judicial..

**Castro G. (2009)** distingue tres teorías en la teoría.

La pérdida simultánea de ambas que son partes de la propiedad, es decir, del corpus y del animus, se produce:

Res derelictae se refiere a una situación en la que algo se deja o se abandona intencionalmente, lo que resulta en un estado de extrañamiento.

**La pérdida de corpus.** - Se refiere a la situación en la que alguien se apodera de un objeto con el objetivo de reclamarlo como propio. "La propiedad de una cosa cesa cuando otra toma posesión de ello con la intención de que sea suya, a menos que la normativa establezcan expresamente lo contrario."

**La pérdida de animus.** - Se refiere a la ausencia de intención o propósito. Este concepto se muestra en la constitución posesoria. (Jarillo, 2008) destaca que la relación entre un propietario y un activo puede resultar en ocasiones en una separación entre ambos, ya sea por acciones propias o por factores externos. Esto puede ocurrir en varias situaciones.

- 1) El acto de transferir algo a un tercero, ya sea a cambio de pago o sin cargo, como en el caso del arrendamiento.
- 2) Adquiriendo algo de otro, aunque sea contra su elección, siempre que la nueva posesión no haya persistido por más de un año.

3) Esto ocurre cuando el objeto se destruye por completo, se pierde o ya no está disponible para el comercio. Artículos 461 y 462 del Código Civil español.

4) Abandono se refiere al acto de dejar el bien de manera que indique claramente la intención del interesado de renunciar a su propiedad. Sin perjuicio de la posibilidad de prueba que contradiga la pretensión de abandono.

### **2.11 La posesión en el derecho civil peruano actual**

Nuestra nación adoptó teoría referida objetiva en la posesión defendida por (Ihering, 1936). Esto marcó un alejamiento en influencia que indica Savigny en su teoría del animus, que se hizo evidente en el C. C. Peruano de 1852. Y la norma actual Civil Sustantiva conserva principios fundamentales. del Código C. de 1936 al respecto. Entonces, es importante reconocer que el código sustantivo actual exhibe una técnica legislativa superior, caracterizada no sólo en su precisión de sus conceptos sino también por una presentación más organizada de las normas.

Nuestro derecho civil peruano en normativa reconoce a la posesión implica ejercicio práctico de unos o más derechos inherentes que sean a la propiedad con lo señalado en su (art. 896 del C. C., 1984). En nuestra nación, la posesión no necesita la presencia del animus domini, o la intención de ejercer la plena propiedad, por parte de quien controla directamente un objeto. Apoyando la noción planteada en nuestra norma jurídica, la propiedad se define

como la facultad legal de utilizar, disfrutar, disponer y hacer valer la propiedad sobre un bien (artículo 923 del Código Civil, 1984). En consecuencia, es inequívoco que el poseedor de un bien es el individuo que lo utiliza activamente para satisfacer sus deseos o necesidades. Esto incluye a personas físicas como los arrendatarios o cualquiera que tenga un vínculo directo e inmediato con el bien -poseedor inmediato-, así como a quienes obtienen beneficios del mismo, como los arrendadores -poseedor mediato-, entre otros. Cuando se trata de la autoridad legal para transferir o reclamar la propiedad de un activo, estos poderes están reservados exclusivamente al propietario legítimo. Si alguien que no es el propietario intenta ejercer estas facultades, su posesión del bien sólo se considerará válida si no vulnera los derechos del propietario. Asimismo, cuando sea contrario, la que esta en su posesión se consideraría ilegítima.

Por el contrario, el desarrollo normativo ha permitido distinguir más claramente entre posesión que es de buena fe y posesión de mala fe, ambas dentro de la categoría de posesión ilegítima. Indica que esta deducción se deriva del contenido del artículo 906 del actual C. C., que, a la diferencia del artículo 832 de la versión anterior, nos lleva a inferir que de la posesión de buena fe sólo puede existir en los casos de posesión no autorizada.

Sin embargo, la presente normativa mantiene la referencia hecha de la anterior, que se refiere a la posesión de título puede quedar invalidado en la presencia ciertos defectos que lo afectan. Así, de acuerdo con el razonamiento

normativo en el Código anterior, asimismo Maestro Universitario (Castañeda, 1973) distinguía entre posesión legal y posesión que es ilegítima en que la función, presencia o ausencia de título válido. Aclara la distinción al afirmar que la posesión es legítima surge el título válido, un derecho genuino o una transacción legal. Por el contrario, la posesión ilegítima se caracteriza por carecer de título, es decir, que sea de que adquiere de alguien que carece de la propiedad legítima o de la autoridad para transferirla. El Máster universitario destaca la importancia de diferenciar entre un título sea nulo y un título anulable. En el caso de título nulo, la posesión se va a considera ilegítima de la misma manera porque el título no existe. Sin embargo, tratándose de un título anulable, la posesión se considera legítima hasta que se declare en la nulidad del título, siempre que el bien haya sido adquirido de quien no fuera el propietario.

La definición actual carece de precisión debido a la inclusión explícita del concepto de posesión precaria en el artículo 911 del C. C. Este concepto hace referencia a la ausencia de propiedad legal, ya sea porque nunca existió o porque el poseedor ha fallecido. Esta revisión destaca la insuficiencia del marco legal para la posesión precaria según el Código Civil vigente, a pesar de su necesidad. De ahí que, al considerar la validez o ilegitimidad de la posesión, la idea propuesta por Avendaño (1990) resulte más precisa. Según este concepto, la posesión legítima se alinea con el derecho, mientras que la posesión ilegítima va en contra del derecho. Este término más amplio nos permite examinar efectivamente la noción de precariedad, posicionándola como una especie de propiedad no autorizada.

En nuestro actual ordenamiento jurídico inmobiliario, la posesión se considera legítima si se basa en el título posesorio es expedido y valido conforme a la ley. El contrario, la posesión se considera la ilegítima, que ya sea de buena o que sea de mala fe, si se basa en un título que sea inválido o ineficaz que va contra la ley. Además, como reconoce Castañeda, la posesión también se considera ilegítima cuando no existe título posesorio alguno, es decir, que alguien posee un inmueble sin documentación legal alguna.

## **2.12. PROPIEDAD**

**Díaz Grados (2017)** define la propiedad que una de las instituciones jurídicas más antiguas en que de la historia de la humanidad, lo que ha suscitado numerosos debates y controversias. En el derecho romano, que la propiedad se consideraba un derecho absoluto que permitía a los propietarios el uso y disfrute ilimitado de sus posesiones. Sin embargo, esta perspectiva no tuvo en cuenta las implicaciones sociales y los intereses de la comunidad.

### **2.12.1 INFLUENCIA DE LOS ANTECEDENTES EN EL CONCEPTO DE PROPIEDAD DEL CODIGO CIVIL**

El concepto de derecho de propiedad se originó en el derecho romano y se remonta a los códigos europeos de esa época. En el siglo XIX, la propiedad sufrió una transformación de propiedad feudal o medieval a una forma más independiente y sin restricciones, que fue captada por el codificador. Es

esencial un análisis más detallado del artículo 544 del Código francés, ya que constituye la información clave para formular la cuestión.

El Código Civil, desde su creación, encarna la noción de propiedad que surge de la "concepción liberal que es del derecho de propiedad". Nuestro artículo 348 y el artículo 436 del código italiano se derivaron del artículo 544 del Código francés, sin embargo, debemos señalar que existen diferencias sustanciales. Nuestro Código no se refiere a la forma extrema de placer y no incluye reglas como medio para restringir la autoridad del propietario. Para rastrear cronológicamente el desarrollo de la noción de propiedad, los estudiosos siempre la categorizan en una secuencia de fases. Este texto sirve sólo como referencia histórica, permitiéndonos comprender una perspectiva actual.

La primera etapa se atribuirá al Derecho Romano por la falta de pruebas concretas sobre los orígenes de la propiedad, que actualmente son especulativos y se basan en varias ideas.

El Derecho Romano engloba una noción individualista en progresiva expansión que fortalece significativamente los derechos y la autoridad del propietario en relación con otros individuos y el Estado. Durante la era antigua anterior, predominaba la propiedad comunal, en contraposición a la propiedad individual o familiar. La institución opera dentro del espectro definido por el individualismo y el colectivismo. A lo largo de la Edad Media, hubo una ruptura gradual de la noción unificada de propiedad. Esta tendencia, que se remonta al

derecho romano, implicaba una división de poderes entre el propietario del bien y la persona que lo poseía físicamente.

El mero examen de la norma de forma aislada no da cuenta adecuada del desarrollo de un principio o de un conjunto de reglas; Los factores esenciales incluyen transformaciones sociales, políticas y económicas. El concepto de propiedad en nuestro Código Civil está influenciado por dos factores principales. En primer lugar, está moldeado por la tradición jurídica del individualismo, específicamente el dominio romano, que es más evidente en el Código Napoleónico. En segundo lugar, está influenciado por las ideas revolucionarias de la época, que surgieron de un contexto feudal. En el siglo XIX hubo críticas a la concepción de los derechos de propiedad privada, ya que había un énfasis creciente en el interés público.

La noción del artículo 348 del Código enfatiza la posible conciliación o convivencia de intereses privados con objetivos públicos o sociales, en lugar de promover el individualismo, que a menudo se interpreta según la doctrina predominante derivada del Código. Sin embargo, existen dudas sobre el carácter romano del artículo 544 del Código.

Esta afirmación se ve atenuada porque, a pesar de la creencia común de que la idea romana de propiedad era absoluta, nunca hubo una comprensión realmente radical de la propiedad en el derecho romano.

La nueva comprensión del derecho natural racionalista, que se originó a partir del código napoleónico y del pandectismo alemán, enfatiza su sustancia



al detallar la expansión de los poderes y hacer referencia a sus limitaciones. En 1904, Terra destacó que una comprensión integral de los límites de la noción de propiedad sería insuficiente si se consideraran únicamente las limitaciones impuestas por el Código Civil, al conmemorar el centenario del Código Civil francés. El legislador español ya era consciente de este hecho en 1889, cuando se amplió el Derecho Administrativo. En el proyecto cívico español de 1851, según afirma su autor principal, García Goyena, se hacía referencia a él "sin restricción alguna salvo las que especifican las leyes y reglamentos". La teoría fue completamente abolida, a pesar de haber sido eliminada por la noción del carácter absoluto de este derecho. La mayoría de los escritores adhieren ahora a una ideología individualista y absolutista, aunque otros adoptan una postura más radical (De Cárdenas, Benito Gutiérrez).

Según X. O'Callgran, la propiedad ya no se rige exclusivamente por el derecho civil, como apareció durante todo el período codificador. Así, parece que aunque el arte tiene un fuerte aspecto individualista, el codificador, de alguna manera, tuvo en cuenta el interés público en la utilización de los bienes artísticos. Creo que esto era necesario porque, para establecer la noción de individualismo en la propiedad durante el siglo XIX, fue necesario emplear medidas legales para impedir un ejercicio absolutista de los derechos de propiedad. Sin embargo, sigue siendo incierto si estas excepciones habrían sido numerosas. De ahí que el legislador ideó un precepto flexible que pudiera adaptarse fácilmente a la evolución de las circunstancias, ya que era inevitable.

Durante esa época, tanto en su época como en España, se inspiró en la ideología predominante que no abogaba por derechos de propiedad irrestrictos.

Para concluir, es importante señalar que el Código tuvo una fuerte conexión con el arte durante toda su época. En concreto, el artículo 544 del Código puede verse como descendiente directo de la "Declaración de los Derechos del Hombre de 1785". "La cuestión de la propiedad es inherentemente histórica, a diferencia de cualquier otra área del derecho. De ahí que sea fundamental examinar las raíces y los impactos inmediatos del principio jurídico, a pesar de que han quedado completamente eclipsados en la actualidad. El Código Civil, en esencia, se alinea con los ideales burgueses del siglo XIX. Cualquier otra interpretación sería incorrecta. Sin embargo, va ser de importante reconocer que los esfuerzos que son realizados para desafiar la percepción predominante sobre el impacto del Código francés de 1804. Según Grossi, debe ser visto como un "antiguo palimpsesto" y, por tanto, debe promoverse un examen justo y analítico del artículo 544. Nos hemos fijado en la frase "de la manière **la plus absolue**" y no hemos podido comprender nada más. Para Grossi, este texto tiene una doble naturaleza en su redacción: los poderes no se explican explícitamente, pero se proporciona una lista de capacidades, a saber, disfrutar y disponer. El lenguaje decimonónico de la nueva propiedad liberada tuvo una profunda que es influencia en el derecho jurídico. pensamiento.

## 2.13 NOCIÓN DE PROPIEDAD

El artículo 923 de nuestro C. C. se define la noción jurídica de propiedad, señalando lo siguiente: "**Se entiende por propiedad la facultad jurídica que otorga el derecho a utilizar, gozar, transferir y hacer valer el dominio sobre un bien**". Es necesario hacerlo de acuerdo con el bienestar social y dentro de los límites que son marcados por la legislación.

Al respecto, **MARIÑO (2023)** afirma que el Dr. Schreiber Pezet Max Arias afirma que el propietario, mediante el ejercicio del derecho de uso, utiliza el inmueble de acuerdo con sus características inherentes o el uso previsto. Esta característica supone el derecho a poseer y/o "ius posidendi", ya que es el medio por el cual el propietario ejerce las demás cualidades. Sin él, el propietario no puede obtener ningún beneficio en la propiedad. El derecho al ius fruendi, o derecho a disfrutar y utilizar un bien, otorga al propietario el privilegio de utilizar el bien y beneficiarse de sus frutos y productos, incluido su consumo si el bien sea consumible. El derecho a disponer, también conocido como ius abutendi, es uno de los atributos más distintos y comunes de la propiedad. Otorga al propietario la libertad de hacer uso y disfrute de su inmueble, tanto física como jurídicamente. Esto incluye la capacidad de consumir, alterar, dividir o disponer de la propiedad, ya sea mediante una tarifa o sin cargo. Además, el propietario tiene derecho a reclamar su propiedad a

través de medios legales, conocidos como *ius vindicandi*, con el fin de protegerla de intromisiones ilícitas por parte de terceros.

Desmembrando ese concepto legal que adopta nuestro Código Civil sobre la propiedad, resulta indispensable desarrollar cada uno de los atributos sobre los que su titular puede ejercer algún derecho real, es decir, el uso, el disfrute o goce, la disposición y la reivindicación. Por otro lado, en este punto hay la necesidad de destacar algo importante para nuestro estudio sobre la propiedad, diferenciándola con la posesión, precisando que quien ejerza alguno de esos atributos de la propiedad, así sea uno solo, será considerado únicamente como poseedor, mas no necesariamente como propietario, salvo que pueda tener facultades de disposición o de reivindicación del bien, porque solo los propietarios y no los posesionarios pueden ejercer de esos atributos que son inherentes a la propiedad.

### **2.13.1. Usar**

El concepto de "*ius utendi*" se refiere al uso legítimo de una cosa, incluso si no se posee originalmente, de manera que se ajuste a sus características inherentes o al fin previsto, sin provocar cambios en su naturaleza fundamental. Esta utilización depende de que el individuo tenga la propiedad legal del objeto. Por lo tanto, cuando se trata de una casa o apartamento, la finalidad es residir en el inmueble; pero en el caso de un vehículo, bicicleta o scooter, la finalidad es utilizarlos como medio de transporte. En todos los escenarios, los activos no serán completamente destruidos, sino que simplemente experimentarán un

deterioro natural según la naturaleza sea específica y su duración de su uso. Este privilegio confiere ventajas a quien lo disfruta o a un tercero.

El **contrato de arrendamiento** otorga al arrendatario, o inquilino, el privilegio de utilizar un activo, como una propiedad, durante un período determinado a cambio de un pago de alquiler acordado al arrendador, que es la persona que concede temporalmente el uso del artículo. Según el art. 1666 de nuestro Código Civil así se establece.

Según los términos de un **contrato de comodato**, al fiador (la persona en posesión inmediata) se le otorga el derecho de utilizar temporalmente un bien mueble o inmueble, sin ningún costo, durante un período específico, que puede variar desde horas hasta meses. Alternativamente, el fiador puede utilizar la propiedad para un propósito específico, como hacer un viaje en el caso de un vehículo. Después de utilizar el bien, el fiador debe devolverlo al otorgante (la persona en posesión mediata o el propietario) sin causar ningún daño más allá de lo que se esperaría del uso ordinario. Este régimen está señalado en el artículo 1728 del C. C.

### **2.13.2. Gozar o disfrutar**

Utilización o placer El término "ius fruendi" se refiere al derecho a usar y disfrutar de los beneficios y productos de un bien valioso, incluido su consumo, particularmente cuando el bien es perecedero. Poseer este rasgo que pertenece a la economía, la sociedad y la política. Presumir el placer o uso

derivado del propio bien. Por ejemplo, según un contrato celebrado de arrendamiento, y que el arrendador, que es la persona o entidad con control o propiedad de la propiedad, tiene derecho a cobrar los ingresos por alquiler. El acuerdo se realiza a cambio de otorgar al arrendatario (inquilino) el derecho de uso de la propiedad por un período determinado, según lo estipulado artículo 1666 del C. C.

En un contrato arrendamiento, persona transfiere temporalmente propiedad un inmueble recibe una ventaja financiera, similar a quien presta temporalmente su automóvil, bicicleta o scooter, por ejemplo, mediante una transferencia temporal de propiedad. Cargante.

De manera similar, nos encontramos con un escenario comparable cuando el arrendatario (inquilino) subarrenda (alquila) la propiedad que posee a un tercero (subinquilino), a cambio de un alquiler predeterminado, con la aprobación por escrito del arrendador. El tema que nos ocupa es el concepto de subarrendamiento, que se rige el artículo 1692 del C. C.

Sin duda, el subarrendamiento implica que el arrendatario obtenga una renta pactada a cambio de transferir el uso de todo o parte del bien arrendado, lo que constituye esencialmente un ejercicio del derecho de goce de la propiedad.

Un usufructuario es alguien a quien se le otorga el derecho temporal de usar y disfrutar de la propiedad no consumible de otra persona, como un

inmueble. Sin embargo, el propietario todavía tiene la autoridad que para tomar decisiones propiedad. El usufructuario tiene derecho a residir en el inmueble y además tiene autoridad para utilizarlo y recibir los beneficios del mismo.

### **2.13.3. Disponer**

La enajenación, también conocida como "ius abutendi", se refiere al derecho de un propietario a transferir libremente o disponer legalmente de su bien, o a provocar su degradación física o destrucción. Normalmente, cuando hablamos de esta característica de la propiedad, nos referimos a la transferencia de propiedad del activo mediante venta, permuta o donación. Sin embargo, también se permite al propietario modificar la naturaleza del inmueble dañándolo o destruyéndolo, siempre que no vaya en contra del bien común o de los límites legales.

El propietario consolida todos los elementos de los derechos de propiedad, incluida la capacidad de usar, disfrutar, disponer y hacer valer derechos sobre la propiedad.

La disposición de una cosa, que se refiere a la capacidad de venderla, intercambiarla, regalarla o destruirla, es un aspecto fundamental de los derechos de propiedad. Esta facultad la ostenta exclusivamente el propietario del bien, independientemente de que actualmente sea propietario del mismo o no.

### **2.13.4 Reivindicar**

La pretensión de “ius vindicandi” o “reivindicare” se refiere a la acción del propietario no poseedor de hacer valer sus derechos frente al poseedor no propietario que se encuentra en posesión del inmueble sin justificación jurídica alguna o de forma injusta. Los requisitos para esta acción son los siguientes: a) el demandante debe ser el legítimo propietario del inmueble; b) el bien en cuestión debe estar claramente identificado; y c) el demandado debe estar en posesión del inmueble sin derecho a reclamación alguna.

Según el art. 927 del C. C., que el propietario se no puede ejercer la posesión del inmueble en cuestión debido a su ocupación por un tercero.

El reclamo, como atributo inherente a la propiedad, está reservado únicamente al propietario, independientemente de si actualmente posee o no la propiedad, al momento de presentar el reclamo. Por tanto, según el concepto, las reclamaciones se refieren a acciones legales iniciadas por el propietario que no posee el bien contra el poseedor que no lo posee (y pueden ser ilegítimas, precarias o usurpadoras). Si bien reconoce que el derecho a solicitar una indemnización no está sujeto a un límite de tiempo, la norma específica que no se aplica a quienes hayan obtenido el título de propiedad por posesión adversa.

## **2.14. Procesos de desalojo por ocupante precario**

### **2.14.1. Del ocupante precario**

Según el IV PLENO CIVIL (2013), abordaremos tema de los ocupantes precarios en nuestra nación. Existe una considerable literatura sobre el



concepto de ocupante precario y su significado, sin embargo, nos enfrentamos a diferentes puntos de vista tanto en la doctrina como en las jurisprudencias nacionales y como en el derecho comparado. Desde un punto de vista sustantivo, no se ha encontrado una definición que nos permita incluir en nuestra realidad todas las circunstancias de hecho que los usuarios del servicio traen a la jurisdicción para su justa resolución.

Se ha seleccionado una posición basándose en el entendimiento de que el término "precario" se alinea con el concepto romano, que implicaba que una persona otorgara voluntariamente a otra el uso y goce de un activo específico sin compensación, conservando al mismo tiempo la capacidad de rescindir el acuerdo en cualquier momento. tiempo (Cano, 1999).

Respecto a leyes comparables, cabe señalar que en España que el artículo 1750° del C. C. ha generado dos puntos de vista distintos en cuanto a la situación de precariedad, como menciona Guadalupe Cano. Una interpretación considera lo precario como una forma de contrato, ya que sugiere similitudes con el antiguo concepto romano de precario. En este concepto, el fiador entrega voluntariamente algo al fiador sin costo alguno, en el entendido de que le será devuelto cuando el fiador lo solicite. En cambio, el sector contrario argumenta que el citado artículo no considera el concepto de propiedad precaria que surge de un acuerdo contractual. Más bien, se refiere a una situación en la que a alguien se le permite usar o disfrutar la propiedad de

otra persona sin ningún costo, ya sea por generosidad o tolerancia del poseedor real (Latour, 1959).

### **2.14.2. Del ocupante precario en sede nacional**

Considerando la circunstancia antes mencionada, la Corte Suprema de Justicia de la República, que es máxima autoridad para resolver controversias, en definitiva, debe reconocer la necesidad que se brindar una definición clara para el caso del ocupante con permanencia incierta en la sede nacional. Esto es particularmente cierto cuando nos encontramos con una legislación que carece de claridad y no está respaldada por la doctrina explicada anteriormente, lo que proporciona una interpretación diversa, imprecisa y muchas veces contradictoria. En consecuencia, esta interpretación es inadecuada para abordar todos los escenarios presentados por las partes, resultando en decisiones jurídicas igualmente imprecisas. Está en situación que genera una inseguridad jurídica dentro de nuestra sociedad, en los que es aprovechada en particulares que poseen numerosas propiedades sin justificación legal. Esto plantea un importante problema social con implicaciones económicas, dando lugar a conflictos que requieren una solución costosa y definitiva a través de la jurisdicción civil. En consecuencia, nuestra sociedad y el Estado deben destinar una parte sustancial de su presupuesto a abordar estos conflictos. De la experiencia judicial se desprende que estos conflictos constituyen un porcentaje importante y preocupante de los casos tramitados en el Poder Judicial. Esto supone una carga adicional para los jueces, ya que la indecisión

antes mencionada contribuye a la inseguridad y la falta de previsibilidad en las decisiones judiciales. Los individuos sin escrúpulos pueden explotar estas debilidades en su beneficio, pretendiendo tener posesión de una propiedad, por un período prolongado de tiempo, sin base legal alguna. Esta cuestión se agrava aún más en cuando observamos de una alta frecuencia de casos en los que las reclamaciones se consideran inadmisibles. Esto ocurre bajo creencia, en los casos de desalojo de ocupación precaria, hasta con que se presente en cualquier aspecto relacionado con la propiedad en cualquier de las circunstancias alegadas, aunque no pueda ser discutida o resuelta en el proceso de un desalojo sumario. En consecuencia, la jurisdicción los acepta como fundamentos para rechazar la demanda, argumentando que tales cuestiones deben ser abordadas en un proceso judicial más extenso. Esta situación, sin embargo, socava el derecho a una que se de tutela judicial efectiva. Cuando una sentencia que es declara inadmisibile una demanda, no es de considerada como un medio para salvaguardar el derecho sustantivo afectado, ni proporciona una solución al conflicto en cuestión. Bajo este marco, para ejercer el derecho a poseer, es indispensable iniciar un procedimiento separado e integral para examinar minuciosamente la defensa del demandado, cuyo objetivo es fundamentar su pretensión de posesión.

Es el diagnóstico y el uso de la oportunidad propuesta para resolver la disputa analizada, y este panel encontró que de necesidad de resolver aquellos conflictos de manera precisa, predecible y oportuna es inaplazable. Por ello, corresponde interpretar el art. 911 de nuestro C. C. y dotarlo de un contenido

permite a la Corte Suprema establecer con claridad y coherencia un concepto conceptual de carácter jurídico incierto. dando prioridad a la eficacia de la aplicación en la ley. Que sea en el marco del concepto general y básico, se entiende que, si el mencionado artículo analizado se refiere a la ausencia o extinción del derecho de dominio, entonces se entiende no sólo el documento referente al derecho de dominio, sino todo acto jurídico. o el hecho de que tanto el actor como el demandado hayan revelado tanto el fundamento de hecho de la demanda como sus contradicciones en el contenido, lo que le faculta para ejercer la posesión plena; hechos o acciones que puedan ser probados por cualquier medio de prueba permitido por nuestro ordenamiento procesal; entiende que el derecho impugnado no es de propiedad, sino de posesión.

Respecto al concepto de precariedad, existen principalmente dos puntos de vista contrastantes en la doctrina comparada. Por lo tanto, es fundamental que cualquier postura que se adopte a nivel nacional se fundamente en el contenido normativo previsto en el artículo 911 del C. C. Este artículo define posesión en precaria como el acto de ejercer la posesión sin ningún derecho legal o cuando el poseedor anterior ha fallecido.

Al analizar el artículo, resulta evidente que el concepto de “precariedad” surge cuando la posesión se ejerce sin título o justificación legal alguna. Esto incluye situaciones en las que el propietario legítimo confía al poseedor el cuidado de un activo, puramente por generosidad y sin compensación alguna. Si el poseedor no cumple con la solicitud del propietario de devolver el bien, la

posesión se vuelve precaria. Es importante señalar que la presencia dentro de un acto jurídico que se legitime de la posesión del demandado no siempre es necesaria en este contexto. Además, es posible transferir el uso del activo sin ningún pago de alquiler.

Así, leyendo el artículo analizado, se ve claramente que el carácter incierto aparece cuando se posee sin derecho de dominio, es decir, sin existencia y aceptación de ningún acto y/o hecho que dé derecho a ejercer el derecho de propiedad - que por supuesto también incluye el derecho de la propiedad al que va ser el propietario real confía la administración de la propiedad, esto se hace solo de forma liberal y gratuita, y si no participa, el reclamo del propietario por la administración de la propiedad la devolución de la propiedad se vuelve incierta, es decir, de que en este primer caso, no se va a requiere necesariamente la presencia de una acción que justifique la posesión de que el demandado, tampoco excluye que el caso en que la propiedad se transfirió a título gratuito sin pago de dinero de una renta y/o venta.

El segundo que es supuesto que considera la norma es que va en el título de posesión del demandado ha expirado, sin que se expresen explícitamente los motivos de su extinción. Es razonable suponer que esta terminación podría deberse a diferentes factores, tanto internos como externos. Independientemente de la voluntad que en las partes involucradas, es importante señalar que en los actos o hechos actual de que el demandado basó su posesión ha sufrido un cambio. Este cambio puede depender o no de la

voluntad de que las partes. La variación en cuestión justifica la posesión del demandado y, en consecuencia, procede concederla al demandante. El demandante ha acreditado con éxito su derecho a que tal disfrute.

Esencialmente, ausencia de que un título o la pérdida que reclamaba demandado puede determinarse mediante la evaluación de la prueba presentada. Es a través de esta evaluación que el juez concluye que no existe título o que la acción jurídica que lo creó adolece de vicios que la hacen inválida, como por ejemplo una clara violación especificada en cualquiera de las causas enumeradas en el art. 219 de la Ley Civil. Código. Alternativamente, se puede llegar a esta conclusión cuando la transacción sea válida. Legalmente, la ejecución de esta acción ha sido permitida por determinadas causas de que resolución sea o de rescisión. Sin embargo, el juez de desalojo no tiene competencia para proclamar la nulidad, nulidad o ineficacia del acto jurídico. Esta responsabilidad recae en el tribunal que preside el caso en cuestión.

Asimismo, es necesario que debe interpretar de manera mutuamente aceptada el significado del artículo 585 del C. de Procedimiento Civil, ya que el párrafo primer, es aplicable a todas las formas de causal de desalojo, se refiere a la "restitución" de bienes, concepto que requiere comprensión. Según sea lo dispuesto por el art. 911 del C. C., la entrega de posesión se prevé para garantizar que el legítimo propietario pueda disfrutar plenamente de su propiedad, independiente de que el derecho de su propiedad haya sido declarado oficialmente o no. Es importante señalar que en el proceso el foco

está únicamente en determinar el derecho a la devolución del inmueble, y no en discutir la declaración de derechos reales debido al carácter sumario del proceso.

Dado que nuestro legislador que ha precisado que la demanda de restitución de la posesión que se debe tramitarse bajo dichas reglas de un procedimiento sumario, significa que este conflicto de intereses específico no es complejo. El fondo de la controversia se limita a acreditar el derecho a la posesión inmediata, sin considerar la propiedad ni la validez del título. Estos otros aspectos serán analizados y decididos en procesos separados. A pesar de estar relacionados con el derecho a poseer, estos procesos requieren la verificación de diferentes supuestos, que pueden ser más complejos e involucrar vías procesales más amplias.

Según el art. 586° del C. de Procesal Civil, es importante señalar que el derecho a iniciar un proceso de desalojo de ocupación precaria no se limita al propietario del inmueble. También pueden emprender acciones legales el administrador y cualquiera que crea tener derecho sobre la propiedad. Esto significa que la persona que inicia el desalojo no tiene por qué ser el propietario del inmueble. El artículo 585° respalda esto al afirmar que el término "restitución" debe interpretarse de manera amplia y no restringida. Se acepta que la prueba de autoridad para actuar será la correspondiente al caso específico reclamado por el demandante (el propietario, administrador o cualquier parte que crea tener derecho a reclamar el inmueble).

En relación con la legitimidad del cobro pasivo, corresponde interpretar el artículo 586° en conjunto con el artículo 911° del C. C. para asegurar coherencia y sistematicidad. En consecuencia, esta situación debe entenderse como la ocupación de un inmueble por quien no acredita su derecho de la posesión de inmediata o, alternativamente, cuando se ha producido de la desaparición de actos y sobre los hechos jurídicos relevantes, resultando en la pérdida de lo que posee es indicar el derecho a poseer.

En línea con declaraciones anteriores, el Tribunal Supremo adopta una comprensión amplia de la precariedad, que incluye todas las variables que han sido presentadas al tribunal. Este enfoque tiene como objetivo abordar estas variables y reducir significativamente los casos de inadmisibilidad. La precariedad no se limita a situaciones en las que un propietario transfiere la posesión de un bien inmueble para uso temporal, sino también incluye situaciones en las que existe una tolerancia de que la posesión de hecho ha sido sin que exista título legal o cuando hay un cambio de circunstancias que justifica el derecho de posesión del demandado. Así, esta figura será aplicable siempre que falte título o cuando se haya fabricado un título, y sea necesario establecer o justificar el estado incierto del inmueble. Esta situación se atribuye al demandado y permite al demandante, ya sea propietario, poseedor temporal, administrador, fiador, etc., exigir y adquirir el derecho a poseer. En consecuencia, un individuo se encontrará en una situación precaria si reside en la propiedad de otra persona sin pagar alquiler ni tener la propiedad legal. Esto también se aplica cuando las pruebas presentadas durante un caso de desalojo



no brindan ninguna protección legal a la persona en posesión de la propiedad, especialmente en presencia del demandante.

Ahora bien, sin pretender establecer una conexión directa con un personaje concreto, es necesario conceptualizar y aplicar los criterios anteriormente explicados. A partir de los casos que son recurrentes en la Jurisdicción Civil que han sido decididos de manera contradictoria, tanto por esta Corte Suprema como por otros órganos judiciales inferiores, es importante establecer criterios para distinguir casos que califican o no como casos de ocupación precaria.

### **2.14.3. Supuestos de posesión precaria**

Teniendo lo indicado o cuenta lo anterior, a continuación, se presenta un número limitado de ejemplos que se han visto frecuentemente en procedimientos de desalojo ante diversas autoridades judiciales. Estos casos podrían considerarse casos de ocupación precaria:

Al resolver un contrato fuera de la vía judicial, el proceso debe ajustarse a los lineamientos señalados en los artículos 1429° y 1430° del C. C. Estas circunstancias dan lugar a la presunción de tenencia de propiedad por vencimiento del título que permitía al demandado mantener la posesión del inmueble. En este caso, el magistrado que preside el proceso en desalojo sólo debe asegurarse de que se han seguido las formalidades de que la resolución previstas por que la ley o el contrato celebrado, sin determinar sobre la

legitimidad circunstancias en las que se tomó la resolución. Por lo tanto, no es necesaria una decisión judicial que haga válida la terminación del contrato, ya que fue pactada en las condiciones contractuales firmadas por ambas partes o ejecutadas conforme a lo dispuesto en el artículo 1429° antes mencionado. Si el Juez observa, con base en la evaluación adecuada, que los hechos son intrincados y que los fundamentos fácticos que estén detallados y las pruebas presentadas por el demandante y/o demandado no son convincentes, están obligados a pronunciarse proclamando la falta de fundamento o justificabilidad de la demanda. La declaración de inadmisibilidad de la demanda se dictará únicamente por falta o insuficiencia de presupuesto para la legitimidad del vínculo jurídico procesal, más que por motivos de fondo.

También se considerará caso de que un título de posesión fallecida cuando se cumplan las condiciones en que es señaladas en el artículo 1704 del C. C.: Se produce cuando el arrendador manifiesta su intención de rescindir el inmueble exigiendo la finalización de un contrato y que la devolución del inmueble. Respecto al trato. Si la comunicación no es indiscutible, dará qué lugar a que se considere injustificada la demanda es desalojo por precariedad. Por el contrario, la situación descrita en el artículo 1700 del C. C. no califica como caso de título caducado. La extinción del contrato celebrado de arrendamiento por sí sola no extingue el contrato. En cambio, según los principios jurídicos, se presume que el contrato que ha sido celebrado de arrendamiento continúa. Hasta que sea el arrendador exija la devolución del bien, éste permanece en posesión del arrendatario. Suponiendo que exista

necesidad, se podría inferir que el titular se ha precarizado por la pérdida de su título.

Si durante un proceso por desalojo el Juez examina sobre los hechos y pruebas presentados por ambas partes y determina que el título posesorio es clara e indiscutiblemente nulo, como lo que establece el artículo 220° del C. C., el Juez sólo abordará esta cuestión en el apartado de motivación de la sentencia, al explicar los motivos de la decisión. El Juez puede declarar entonces justificada o injustificada la demanda de desalojo, según cuál que los títulos que son presentados en que las partes deban de sustentar que su derecho a la posesión inmediata resulte claramente nulo.

Si un inmueble arrendado se transfiere a un nuevo propietario sin que el contrato de arrendamiento esté oficialmente registrado, la situación del arrendatario se vuelve incierta, a menos, comprador se haya comprometido a cumplir el contrato celebrado de arrendamiento, como establece el artículo 1708 del C. C.: Para que la demanda de desalojo por precariedad sea válida es necesario que el demandante haya solicitado formalmente la devolución del bien inmueble antes de presentar que la demanda, ya sea mediante documento fechado o incluyendo una cláusula en el contrato celebrado de compra-venta que indique que el contrato de arrendamiento ya no continuará. En el segundo supuesto, es esencial que se informe al demandado de tal elección, a partir del momento en que se firme el contrato de compraventa, momento en el que la situación del ocupante pasaría a ser peligrosa.

Cuando el demandado afirma que ha construido o modificado el inmueble objeto de que el desalojo, ya sea de buena fe o de que sea de mala fe, no basta para declarar inadmisibles las demandas. Esto se debe a que dichos derechos deben abordarse previamente en un procedimiento legal separado. Sin embargo, lo único es determinar si el demandante tiene el derecho legal a poseer la propiedad en cuestión, sin tener en cuenta el derecho del demandado a hacer cualquier reclamación relevante sobre las estructuras o alteraciones de la propiedad, a través del proceso legal correspondiente.

La mera alegación de que el demandado adquirió el inmueble mediante usucapión es insuficiente para desestimar la demanda de desalojo y declararla inadmisibles. Es responsabilidad del juez de desalojo evaluar las pruebas presentadas por el imputado en apoyo de su derecho reclamado. Sin embargo, el juez no tiene autoridad para tomar una decisión sobre la usucapión. Su función se limita a determinar si, con base en la valoración de la prueba, procede otorgar derechos posesorios al demandante o al demandado. En otras palabras, el Juez debe abstenerse de examinar si el demandado obtuvo o no el bien mediante usucapión. En cambio, el Juez debe centrarse en determinar si el análisis en los hechos y de su valoración de la prueba presentada por el demandado conducen a la convicción de que existe un título válido, lo que desvirtúa la pretensión del demandante. Si la demanda de desalojo por precariedad se considera válida, este hecho no tiene impacto alguno en el resultado de otro procedimiento donde se esté examinando la demanda de prescripción adquisitiva. Si la demanda de usucapión queda paralizada por

decisión firme, el usucapiente que tendrá derecho a solicitar la no ejecución de la orden de desalojo o, subsidiariamente, a perseguir la restitución del bien.

En cada una de las circunstancias antes mencionadas, el Juez que conozca del procedimiento no solicitará orden de alejamiento. En cambio, están obligados a tomar una decisión basada en el fondo de la cuestión en disputa, teniendo en cuenta los hechos y la evaluación de las pruebas presentadas.

En cuanto dispuesto en el artículo 601 del C. de Procesal Civil, es evidente que, si el demandante no presenta una demanda de interdicto dentro del plazo especificado, no podrá solicitar el desalojo como medio para recuperar su propiedad. Esto se debe a que su negligencia en la defensa de que sea de su posesión durante un año les impide utilizar un procedimiento simplificado para la recuperación de bienes, pues el acto de desposesión ya se ha producido. Se supone que el demandante que experimentó el acto de despojo ilegal fue el mismo individuo.

## **2.14 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS**

**Para el presente estudio hemos considerado de vital importancia definir los términos siguientes:**

**Apelación:** Proceso mediante el cual una parte, insatisfecha con la decisión de un juez, lleva el caso a una autoridad judicial que es superior. Esto permite a la parte presentar el problema en cuestión y solicitar la revocación, modificación

o cancelación de la decisión original. Normalmente, ambas partes involucradas en una disputa tienen la opción de apelar.

**Alegato:** Se refiere a una declaración escrita que presenta un reclamo controvertido, específicamente destinado a socavar los argumentos de la parte contraria. Establecido. Luego de realizar una investigación exhaustiva, las partes podrán proceder a presentar su caso.

**Audiencia.** - Derivado del latín *audire*, se refiere al proceso judicial en el que un juez o tribunal escucha a las partes involucradas con el fin de tomar decisiones sobre pleitos y asuntos legales. Se denomina tribunal de audiencia cuando funciona como órgano colectivo y sirve como lugar donde lleva a cabo sus funciones. Área geográfica de competencia legal. Cada sesión de un tribunal. Cada una de las fechas pertenece a un asunto legal extenso que se presenta ante un juez o tribunal con el propósito de dictar una sanción. La recepción se refiere al acto de alta autoridad y soberano, embajador, ministro y jerarca de la Iglesia, escuchar peticiones, recibir cortesías o elogios, o resolver un problema.

**La buena fe.** -Se refiere a un estado mental en el que un individuo cree erróneamente que sus acciones cumplen con la ley. Esta creencia está legalmente reconocida y sirve para aislar al individuo de las repercusiones negativas de cualquier irregularidad en sus acciones.

**La casación.** - Se refiere al proceso legal de anular y/o declarar sin efecto jurídico una resolución. La palabra "instancia excepcional" se refiere a una situación en la que se puede recurrir contra al superior de apelación u otros tribunales de competencia, como los componentes amistosos. Sin embargo, este recurso sólo se permite casos específicamente permitidos de acuerdo a norma, en los que se ha cometido un error. recurso de apelación se presenta contra una sentencia que claramente viola la ley u omite un requisito procesal clave.

**Demandante.** - La persona que inicia una acción legal, solicita, alienta o exige. El término "demandante" se refiere a la parte que inicia una acción legal presentando una demanda y solicitando reparación al tribunal. Actores y demandantes son sinónimos.

**El desalojo.** -Se refiere al proceso legal en el que una autoridad gubernamental o judicial expulsa por la fuerza a una persona de una propiedad. Esto ocurre cuando se toma la resolución de desalojar a un inquilino o alguien en posesión de la propiedad sin derechos legales, o como paso necesario antes de transferir la posesión a un nuevo propietario en casos de ventas forzosas de propiedad o expropiación gubernamental.

**La jurisdicción.** - Se refiere a la autoridad de las entidades competentes dentro del Estado para manejar disputas y situaciones mediante la aplicación de la ley mediante sentencias jurídicamente vinculantes, que pueden considerarse definitivas o presumirse como verdaderas.

**Juicio.** - Sostiene que un juicio es esencialmente lo mismo que una sentencia, y es la decisión del tribunal en la sentencia la que resuelve una disputa. Concluye que, a pesar de esta sutil distinción, la larga tradición jurídica de nuestro país apoya el uso de estos términos indistintamente. Diccionario de Derecho Constitucional.

**Juez.** - Quien tiene la facultad de orientar, administrar, tomar decisiones, imponer sanciones y ejecutar el veredicto en un proceso o litigio judicial. La fuente citada es Cabanellas (1979).

**Nulidad absoluta.** - La norma en discusión, artículo 219 del C. C., que establece las condiciones de la nulidad es absoluta, o también conocida en otras palabras como nulidad radical o plena. La nulidad absoluta requiere un defecto grave e insuperable en la estructura de un acto jurídico. Este defecto debe ser tan significativo que no pueda corregirse, aun cuando el ordenamiento jurídico generalmente tiende a defender la validez y eficacia de los actos jurídicos. Por tanto, afirma el fundamento la nulidad total de la acción judicial tiene su origen en el orden público.

**La mala fe.** – Menciona creencia que tiene un individuo de que ha obtenido la propiedad, posesión, control o beneficio sobre un objeto o derecho desprotegido.

**La nulidad manifiesta.** - Se refiere a una condición que es evidente, clara y evidente dentro del acto mismo, sin necesidad de prueba adicional. Se expresa,



muestra, expone, evidencia y revela de manera fácilmente perceptible por el juez.

**El principio de congruencia.** - Declaración de nulidad que se puede ser hecha de oficio por De los Mozos (1987), aun cuando no haya sido solicitada en la demanda. Sin embargo, esto contradice el concepto mismo. Sin embargo, la apreciación de la nulidad de oficio debe considerarse una excepción.

**Ocupante.** - El individuo que ahora reside u ocupa un determinado espacio o puesto. Un conquistador es alguien que toma el control de una región o área. El dominio que ejercen las autoridades sobre el territorio conquistado. La persona que se adueña de algo que no tiene dueño. Ocupación: Propietario. La fuente de esta información es Cabanellas de las Cuevas (1979).

**Precario.** - Caracterizado por inestabilidad o incertidumbre. Falta de confianza o seguridad. Capaz de ser revocado. Como frase sustantiva y técnica, se refiere a cualquier cosa que se concede o se posee en base a la completa discreción del propietario o de la persona que lo transfiere, y puede ser revocada en cualquier momento únicamente a su discreción. Más precisamente, el préstamo o el depósito pueden ser revocados por el propietario del bien prestado.

**Poseedor.** - Un poseedor es un individuo que posee la propiedad de un objeto con el objetivo de convertirse en su señor y propietario. Este concepto tiene dos componentes fundamentales, a saber, corpus y animus. Hay dos tipos de poseedores: los poseedores regulares, que adquieren la posesión por título

justo y de buena fe, y los poseedores irregulares, que adquieren la posesión de forma ilegítima y de mala fe.

**Posesión.** - La interpretación coloquial del término posesión se refiere al acto de ocupar y tener control físico sobre un objeto, independientemente de cualquier propiedad o derecho legal. El concepto inherente y evidente de posesión se refiere a la acción de adquirir o poseer un objeto tangible con el objetivo de retenerlo para uno mismo o para otra persona.

**Propietario.** - El propietario es quien tiene el título y tiene los derechos físicos y legales sobre una propiedad, incluida la posesión física, la intención de controlarla y el título legal.

**Propiedad.** - El derecho real se refiere a la autoridad jurídica que tiene un individuo sobre un objeto específico, permitiéndole beneficiarse plenamente de él en sentido jurídico. Esta autoridad puede oponerse a cualquiera que pueda tener un derecho sobre el objeto, debido a la relación que se establece entre el propietario y el reclamante.

**Sentencia.** - Expresión repetida del propio punto de vista. El usuario solicita información sobre los términos "máxima", "aforismo" y "dicho moral o filosófico". Una decisión extrajudicial se refiere a la resolución de una disputa, incertidumbre o problema por parte de un individuo a quien se le ha otorgado la autoridad para hacerlo fuera del sistema legal formal. Adjudicación de un asunto jurídico. El fracaso es la principal preocupación en un proceso. La

responsabilidad más grave de un juez o tribunal, a diferencia de una orden o providencia (verbo). Punto de vista jurídico o fallo de un perito jurídico romano.

**Sumarísimo.** – Es superlativo de sumario; muy conciso, gracias a métodos muy rápidos. La creación y tramitación de los procesos en materia de sumario en el proceso de alimentos, ocupación precaria y otro, está determinada por la urgencia, sencillez, gravedad o flagrancia de las causas.

**Sunarp.-** La presente notifica a todos los ciudadanos que a partir de ahora se les otorgará acceso irrestricto a los datos estadísticos de los cuatro registros. Esto incluye información actualizada sobre la cantidad de solicitudes de Publicidad de Registro y la cantidad de artículos registrados en el servicio de Alerta de Registro.

**El Título de Propiedad,** comúnmente conocido Escritura, es un documento legalmente vinculante que sirve como prueba de título de propiedades inmobiliarias, incluidos lotes, casas residenciales, locales comerciales y otros. Este documento salvaguarda los derechos de propiedad otorgados al legítimo propietario por la Ley. El propietario tiene la facultad de ejercer con su inmueble las siguientes acciones: poseer, ocupar pacíficamente, vender, alquilar y prestar. El periodo de la obra de Jiménez abarca desde 2008 hasta 2010.

**Un título fenecido.** - Se refiere a un título que ha caducado ya sea por sentencia judicial o por requerimiento legislativo.

**Tenedor.** - Es un individuo que tiene un artículo, es consciente de que el artículo pertenece a otra persona y reconoce que no es el propietario del artículo.

**El Vacío Normativo.** - Se refiere a la falta de una decisión definitiva y específica de una norma, lo que permite varias interpretaciones que pueden variar de la pretendida.

## CAPITULO III

### METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

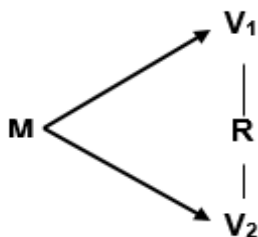
#### **3.1. Tipo de estudio**

La metodología de investigación utilizada en este estudio se clasifica en fundamental y descriptiva, ya que tiene como objetivo explicar las relaciones y conexiones entre diversas categorías, ideas, variables, eventos, situaciones y/o de las comunidades (Baptista, Hernández, Fernández (2010, p. 165).).

#### **3.2. Diseño de estudio.**

De manera similar, el estudio se llevará a cabo mediante un diseño de transversal, en donde los datos se recopilarán en un cierto momento determinado en el tiempo. Esto nos permitirá analizar y comprender los fenómenos que se examinan en ese preciso instante (Pérez et al., 2020).

La investigación utilizó un diseño transversal, no experimental. Este estudio se considera no experimental ya que no incluye ningún experimento, programa o manipulación de variables. Además, es transversal porque para la investigación es de recolección de datos ocurrió en un cierto momento y punto determinado, como lo afirman Baptista, Hernández, Fernández (2010).



Dónde:

M = Muestra.

V1 = Variable 1: “Aplicación nulidad de oficio-acto jurídico”

V2 = Variable 2: “Proceso de desalojo ocupante precario”

R = Existe relación entre ambas variables

### **Enfoque de investigación:**

El estudio utilizará una metodología cualitativa, mediante la cual los datos se recopilarán y examinarán sin utilizar métodos estadísticos o cuantitativos. En cambio, se utilizarán procesos hermenéuticos para el análisis e interpretación del material (Sánchez et al., 2018).

Los datos se recopilan y examinan mediante observación y descripción, sin énfasis en la medición o cuantificación. El objetivo es reconstruir y comprender la realidad, negando así la necesidad de comparar con teorías anteriores (Ñaupas et al., 2018).

### **Método de investigación**

El enfoque de la investigación utilizado es hipotético-deductivo, que implica observar primero eventos genéricos para identificar claramente los hechos

específicos inherentes a un contexto más amplio. Bernal (2006, p. 56) define el enfoque hipotético-deductivo como un proceso sistemático que comienza con una hipótesis y pretende refutarla derivando conclusiones que puedan contrastarse con evidencia empírica.

### **3.3. Población y muestra**

#### **3.3.1. Población**

Como afirman Sierra y Bravo (1991). Desde una perspectiva estadística, una población finita consta de menos de cien mil unidades.

La población está constituida por un (01) juez que lleva procesos de desalojo ocupante precario en materia civil en el juzgado civil de Tambopata año 2021-2022 y cuatro (04) abogados litigantes especialistas en derecho civil.

#### **3.3.2. Muestra**

Arias (2006) define una muestra como un subconjunto limitado y representativo tomado de la población disponible (p. 84).

Es importante señalar-muestra va ser un subgrupo-población del cual se obtienen los datos y debe reflejarlos con precisión. Baptista Hernández Fernández (2010, p. 173) afirman que

De acuerdo de este tema de investigación se ha decidió tomar la totalidad de la población, es decir una juez del juzgado especializado civil y cuatro (04) abogados litigantes en derecho civil.

### 3.3.3. Muestreo

Se aplicará en el presente proyecto de investigación un muestro no probabilístico por conveniencia, ósea señalar que solo depende del investigador, debido a que la muestra es mínima, se consideró todo, para que se logre los objetivos de la presente investigación.

### 3.4. Métodos y técnicas.

**Técnica:** La entrevista, como el análisis documentada, es una estrategia (escrita) a los cinco (05 encuestados).

**Instrumento:** Un cuestionario es una encuesta escrita realizada utilizando un instrumento que es de formato en papel que incluye una serie en las que se dio preguntas. El término "cuestionario auto administrado" se refiere a un instrumento de encuesta que requiere que el encuestado lo complete solo, sin la participación de un entrevistador. y entrevista al juzgado civil de Tambopata año 2021-2022; así mismo se tendrá una grabadora el cual permita grabar toda la entrevista para lograr los objetivos de la investigación. (guía de entrevista y ficha de análisis documental).

**Fichas hemerográficas:** Se consignó datos que se recopilaron de revistas y de periódicos.

**Referencias electrónicas:** Los datos se almacenan en medios de almacenamiento electrónicos, como Internet- (tesis de maestría



internacionales, trabajos), CD y software de computadora, en lugar de imprimirse en papel.

**Fichas de transcripción textual:** Aquí, una sección de texto que se consideró crucial para el estudio actual se registró sin modificaciones.

### **3.5. TRATAMIENTO DE DATOS**

La presente investigación además de haber realizado un análisis teórico, doctrinario y jurisprudencial, asimismo se ha realizado una encuesta de seis interrogantes tanto al juez especializado civil de Tambopata como abogados, dicha encuesta se realizó en total a 05 (cinco) profesionales del derecho.

Asimismo, se realizó un análisis de 06 (seis) expedientes judiciales del Juzgado Especializado Civil Transitorio de Tambopata -Madre de Dios, los mismos que vienen signados con los expedientes Nro. 00044-2021-0-2701-JR-CI-01, 00550-2021-0-2701-JR-CI-01, 00209-2021-0-2701-JR-CI-01, 00212-2022-0-2701-JR-CI-01, 00210-2021-0-2701-JR-CI-01 y 00369-2022-0-2701-JR-CI-01, a fin de conocer referencialmente la realidad de los procesos judiciales y como se viene aplicando el IX Pleno Casatorio referido a derecho civil.

### 3.5.1. Resultados del cuestionario aplicado

Para analizar las respuestas de las entrevistas, incluyendo tanto al juez como a los abogados, utilizaremos tablas de frecuencia y porcentajes (%). Además, se empleará un gráfico circular para representar visualmente la distribución de opciones alternativas para cada pregunta.

#### A) Resultado del cuestionario aplicado en general (juez y abogados)

##### JUEZ

Total, de encuestados: 05, se precisa que se han realizado preguntas diferentes para aquellos operadores de justicia, tienen diferentes ángulos de ver los hechos en la ocupación precaria, tanto para los jueces, como para los abogados que ejercen la defensa particular.

	PREGUNTA	RESPUESTA
	Entrevistada	Juez Juzgado Civil
1.	<b>¿Cree Ud. que en los procesos sumarísimos de desalojo - ocupante precario se debe de declarar nulidad de un acto jurídico por ocupante precario, tramitados en los juzgados civiles de la CSJMDD?</b>	Pregunta ambigua, no precisa. No aplicamos por el momento.
2.	<b>¿Se aplican los criterios del IV pleno Casatorio en materia civil, respecto al cuestionamiento de un título dentro de un proceso sumarísimo por ocupante precario en los juzgados civiles de la CSJMDD?</b>	Hasta el momento no hemos aplicado en proceso sumarios-por ocupante precario en la vía sumaria, pero si en la vía de conocimiento.

3.	¿A lo establecido por el IX Pleno Casatorio, el Juez está obligado a pronunciarse sobre la nulidad manifiesta en una demanda por ocupante precario?	La interpretación que tiene el pleno-Casatorio es respecto a la nulidad del negocio jurídico, no obliga que se aplique en demanda de desalojo por ocupante precario.
4.	En los procesos de desalojo por ocupante precario, no se debe de discutir el mejor derecho de propiedad ¿Sin embargo si es posible confrontar los títulos de propiedad	El desalojo por ocupante precario procede contra el poseedor no propietario, sin justo título, no se podría confrontar títulos por eso ya sería otra presentación.
5.	¿Cuántos procesos de desalojo por ocupante precario se han tramitado en este juzgado durante los años 2021-2022 y cuáles fueron sus criterios, para emitir sentencia?	El criterio para emitir sentencia varía dependiendo de los medios probatorios alcanzados.
6.	¿La aplicación de oficio de la nulidad de acto jurídico, en un proceso de desalojo por ocupante se ven afectados los derechos de propiedad de los litigantes?	Considero que no afecta su derecho de propiedad, pero si su pretensión.

Fuente: Elaboración Propia (2023)

A pesar que es alta la incidencia de posesionarios informales en nuestro país, según las estadísticas dadas por el INEI, lo que conlleva a que los precarios o poseedores sin justo título se incremente; por este motivo, los juzgados se ven incrementados en su carga procesal y frente a la incertidumbre legal, previamente se da el IV Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011, Ucayali), para determinar quién es ocupante precario, que condiciones debe de revestir este, que ha considerado, basado en el art. 911 del Código Civil, señala “que la

posesión-precaria es aquella que se ejerce sin-título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”; para demandar un desalojo por ocupante precario, deben concurrir tres presupuestos, como:

**a)** El actor deberá aportar prueba fehaciente de su propiedad sobre el inmueble para el cual solicita la desocupación.

**b)** El demandante deberá demostrar la inexistencia de cualquier relación contractual entre él y el convocado.

**c)** Para que una situación se considere precaria es necesario que concurra la inexistencia de circunstancias que justifiquen el uso y goce del bien por parte del interesado.

La tasa de crecimiento anual de personas con conocimiento de su propiedad legal, en el Perú, tuvo un aumento significativo hasta el año 2007. Esto sugiere que hoy en día ha habido un aumento de personas que ocupan o poseen propiedades sin la documentación legal adecuada.

Frente al panorama, que se tiene en Tambopata, de informalidad de posesión, donde los jueces y los mismos abogados litigantes, determinan que no hay seguridad jurídica; es así, cuando se entabla una demanda de desalojo por precario, no se tiene la seguridad de tener una sentencia favorable

## **ABOGADOS**

PREGUNTA		RESPUESTA			
Entrevistados	Abg. (01)	Abg. (02)	Abg. (03)	Abg. (04)	
1. ¿En los procesos sumarísimos de desalojo por ocupante precario, tramitados en los juzgados civiles de la CSJMDD, se debe de declarar la nulidad manifiesta de un acto jurídico?	Si la ley lo prevee, se debe de cumplir la ley	Tal como lo manifiesta el IV y IX Pleno Casatorio civil; si el juez advierte la nulidad manifiesta, debe de declarar la nulidad del acto jurídico, previo contradictorio	Como señala el IV y IX Pleno Casatorio Civil, si hay una nulidad manifiesta el juez de declarar la nulidad del A.J., previo contradictorio	Concuerto que debe aplicarse la nulidad manifiesta de un A.J., en el proceso de desalojo por ocupante precario, del que señala el IV y IX pleno Casatorio Civil, previo contradictorio.	

**Análisis:** En cuanto a la pregunta si la demanda de desalojo por ocupante precario, se debe de declarar la nulidad de un acto jurídico, cuando la nulidad de este es manifiesta, los abogados litigantes, señalan que se deben de aplicar los plenos casatorios civiles IV y IX, es decir que en estos procesos se aplique la nulidad, previo contradictorio, distando con la respuesta la juez, que señala que se aplica por el momento, sabiendo que la aplicación se tiene que dar desde el momento que se han dado estos, con la seguridad jurídica como es el contradictorio, ya que es solo en este caso que la nulidad de acto jurídico, se daría, ya que de tramitarse una nulidad de acto jurídico, se tramita mediante el proceso de conocimiento.

Se advierte que en el Juzgado especializado civil de Tambopata, durante los años 2021-2022, en los procesos tramitados en vía de proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario; no se ha aplicado la nulidad de acto jurídico.

El noveno pleno Casatorio, (publicado 18 de enero de 2017) hace referencia, que el juez de oficio puede declarar la **nulidad manifiesta** del negocio jurídico que se va a pretender formalizar, pero siempre que, previamente, haya promovido el contradictorio entre las partes.

A pesar de lo señalado y con vigencia aplicando estos plenos en mención no son de aplicación en los juzgados civiles de Tambopata Madre de Dios, ya de parte de los jueces ni de los abogados litigantes.

	PREGUNTA	RESPUESTA			
	Entrevistados	Abg. (01)	Abg. (02)	Abg. (03)	Abg. (04)
2.	<b>¿En los juzgados civiles de la CS JMDD, se aplican los criterios del IV pleno Casatorio en materia civil, respecto a la nulidad manifiesta, en un proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario?</b>	Al parecer a la fecha no se viene aplicando tales criterios al no existir conocimiento por parte de algún litigante.	A la fecha no se ha visto un caso similar teniendo en cuenta que los plenos casatorios son de aplicación obligatoria por los jueces.	Que a la fecha no se ha visto un caso, teniendo en cuenta que el pleno señalado, debe aplicarse obligatoriamente por los jueces.	Que a la fecha en los casos que llevé, casos similares teniendo en cuenta que los plenos casatorios, por la aplicación obligatoria por los jueces.

**Análisis:** Los abogados litigantes, especialista en derecho civil, señalan que a pesar del transcurso del IV y IX pleno Casatorio civil, no se aplica, a pesar que es de obligatoria observancia por los jueces, entiendo esto previamente por desconocimiento de los mismos abogados litigantes y porque no son peticionados por estos; asimismo esta nulidad debe ser aplicada de oficio, siempre previo contradictorio.

Precisamos que el IV pleno Casatorio civil, ha sentado las bases para una situación en la que un individuo ocupa una propiedad ajena sin pagar alquiler ni tener la propiedad legal, o cuando el título existente no proporciona ninguna protección contra reclamaciones por su invalidación, en consecuencia, si el título no genera efecto alguno o se ha extinguido, bajo esta condición no es necesario que en un proceso de conocimiento (otro proceso) se declare nulo, evitando así gasto y tiempo innecesario.

PREGUNTA		RESPUESTA			
Entrevistados		Abg. (01)	Abg. (02)	Abg. (03)	Abg. (04)
3.	<b>¿A lo establecido por el IX Pleno Casatorio, el Juez está obligado a pronunciarse sobre</b>	Analizando el pleno efectivamente se debe de pronunciarse de la nulidad	Si, en cuanto la parte no lo haya solicitado, el juez al advertir la nulidad debe de aplicarlo	Si, si la parte no lo solicita, el juez debe advertir la nulidad aplicando de oficio y	Sin más que las partes no lo hayan solicitado el juez al advertir la nulidad debe de aplicar de oficio y debe

<p><b>la nulidad manifiesta en una demanda de desalojo por ocupante precario?</b></p>	<p>manifiesta tal como lo describe el pleno Casatorio civil.</p>	<p>de oficio y pronunciarse en la sentencia.</p>	<p>fundamentar la sentencia aplicando los plenos casatorios.</p>	<p>estar fundamentado en la sentencia.</p>
---	--	--	--	--

**Análisis:** En los procesos de desalojo por ocupante precario cuando haya o sea manifiesta una nulidad de acto jurídico, de oficio debe de aplicarse esta, siempre el juez promoviendo el contradictorio

Durante el proceso de otorgamiento de una escritura pública, el Juez tiene la facultad de declarar, de oficio, la nulidad manifiesta del acto jurídico que se formaliza. Sin embargo, antes de hacerlo, el Juez debe asegurarse de que ha habido una discusión justa y abierta entre las partes involucradas, tal como se recoge en la piedra angular 60 del IX pleno de Casatorio. Si el Juez determina que el acto jurídico que se formaliza es manifiestamente inválido, lo proclamará expresamente como tal en la parte resolutive de la sentencia y también tendrá por improcedente la solicitud de escritura pública. Sin embargo, si el acto jurídico que se propone formalizar no es manifiestamente nulo, la sentencia expresará sus motivos en el apartado explicativo y abordará únicamente la solicitud de otorgamiento de escritura pública en el apartado operativo.



PREGUNTA		RESPUESTA			
Entrevistados		Abg. (01)	Abg. (02)	Abg. (03)	Abg. (04)
4.	<b>En los procesos de desalojo por ocupante precario ¿considera Ud. que el juez del juzgado civil de Tambopata al momento de emitir una decisión aplica los criterios del IV y IX Plenos Casatorio civil?</b>	Debe de aplicarlo porque los plenos casatorios jurisprudenciales son de obligatorio cumplimiento.	A la fecha no se ha visto caso similar, pero se debe de aplicar.	Que a la fecha no se ha visto carga similar, pero debe ser aplicado.	Si más que las partes no lo hayan solicitado, el juez debe de advertir la nulidad

**Análisis:** La nulidad de un acto jurídico no sirve como amparo contra el desalojo por precariedad, como lo señala la norma e interpretado por el Tribunal Supremo en el “IV Pleno de Casación en Materia Civil”. Según esta interpretación, el demandado debe aportar prueba de que el título que posee justifica su propiedad sobre el inmueble. Para que pueda considerarse la nulidad es necesario que esté sustentada en razones claras e irrefutables, tal como lo afirmó el citado Pleno de Casatorio.

PREGUNTA		RESPUESTA			
Entrevistados		Abg. (01)	Abg. (02)	Abg. (03)	Abg. (04)
5.	<b>En los procesos de desalojo por precario, no se</b>	Entiendo que el mejor derecho de posesión es vía	Si, no se discute el mejor derecho de	Si no se discute el mejor derecho de propiedad porque	Si no se discute el mejor derecho de propiedad, porque

<p><b>precario, no se debe de discutir el mejor derecho de propiedad ¿sin embargo, si es posible confrontar los títulos de propiedad?</b></p>	<p>posesión es vía diferente (conocimiento) lo que se busca en los procesos sumarios es la utilidad de un acto jurídico (compra-venta, contrato de alquiler).</p>	<p>derecho de propiedad, porque este se discute en una vía diferente, mas no se confronta los títulos dentro del contradictorio.</p>	<p>propiedad porque este se discute en otra vía diferente más si se confronta los títulos dentro del contradictorio.</p>	<p>propiedad, porque este se discute en una vía diferente, más se confronta los títulos dentro de un contradictorio.</p>
---	---	--	--	--

**Análisis:** Según el artículo 911 del Código Civil, la posesión precaria se refiere al ejercicio de la posesión sin título legal alguno o cuando el poseedor anterior ha fallecido. Para que una acción legal tenga éxito, se deben cumplir tres condiciones esenciales: a) el reclamante debe proporcionar prueba completa de su propiedad sobre la propiedad para la cual busca desocupar; b) debe acreditarse que no existe relación contractual entre el reclamante y el convocado; y c) la posesión debe considerarse precaria, es decir, que existe ausencia absoluta de circunstancias que justifiquen el uso y goce del bien por parte del interesado.

	PREGUNTA	RESPUESTA			
	Entrevistados	Abg. (01)	Abg. (02)	Abg. (03)	Abg. (04)
6.	<b>¿Ud. está de acuerdo con la</b>	Conforme al IV y IX pleno	Si, la norma lo ha establecido, se debe	Si los plenos casatorios y la	Como señalan los plenos casatorios,

	<p>aplicación de Nulidad de Oficio de A.J. dentro de los procesos de desalojo por ocupante precario?</p>	<p>Casatorio civil los jueces primigenios dejan aplicar los criterios de la nulidad de acto jurídico en un proceso de desalojo</p>	<p>de aplicarse conforme a los lineamientos.</p>	<p>norma lo ha establecido, se debe de explicar conforme a los lineamientos señalados.</p>	<p>asimismo la norma establece que se debe de aplicar de acuerdo a los lineamientos que señala el IV y IX pleno Casatorio.</p>
--	--	--	--	--	--

**Análisis:** La declaración de oficio de la nulidad evidente de un acto jurídico podrá hacerse en cualquier proceso civil, siempre que la nulidad manifiesta de dicho acto jurídico sea directamente relevante para la solución de la controversia y haya habido debate previo entre las partes.

La nulidad manifiesta se refiere a todo lo que es clara y contundentemente obvio, definido y detectable. Puede identificarse sin necesidad de mayor prueba y puede concluirse del propio acto o del estudio de otras pruebas incorporadas al proceso. La nulidad manifiesta no es una causa independiente de nulidad, como lo establece el artículo 219 del Código Civil.

PREGUNTA		RESPUESTA			
Entrevistados	Abg. (01)	Abg. (02)	Abg. (03)	Abg. (04)	
<p>7. En su experiencia a la fecha ¿Cuántos procesos de</p>	<p>A la fecha no tengo ni un solo proceso.</p>	<p>Tengo un proceso en giro (Nro. de Expediente 550-</p>	<p>En los procesos que llevé no se ha aplicado la</p>	<p>Si, llevé procesos pero a la fecha no se ha discutido la nulidad de</p>	

desalojo por ocupante precario ha llevado, donde se haya discutido la nulidad de oficio de A.J., conforme al IV y IX Pleno Casatorio Civil?		2021), esperamos que los jueces apliquen la nulidad de acto jurídico, dentro de un proceso de desalojo.	nulidad de acto jurídico dentro de un proceso de desalojo.	oficio del acto jurídico debo de manifestar que deberían de aplicarse por los jueces la nulidad de oficio dentro del proceso por ocupante precario.
---	--	---	--	---

**Análisis:** Durante el proceso de un otorgamiento de una escritura pública, el fundo está en asegurar que se cumplan las formalidades necesarias más que en discutir sobre la validez o eficacia del contrato celebrado que se formaliza. Sin embargo, es importante señalar que, en el caso de transferir un bien social, la ley exige la participación de ambos cónyuges. En esta situación particular, sólo uno de los cónyuges ha participado en el contrato que se formaliza, lo que constituye claramente un motivo para considerar el contrato nulo.

A pesar que el IV Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011, Ucayali), da las pautas para determinar al ocupante precario, basado en el Código Civil, artículo 911, el que señala “que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”; para demandar un desalojo por ocupante precario, deben de concurrir tres presupuestos, como:

- a) Que el actor acredite plenamente que es el ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación se solicita;
- b) Acreditar que no haya relación contractual es alguna entre el demandante y el emplazado; y

**c)** Que para ser considerado precario debe tenerse y darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que va en que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada.

## **CAPITULO IV**

### **RESULTADOS DEL TRABAJO**

### **DE INVESTIGACIÓN**

#### **CONCLUSIONES:**

##### **PRIMERA:**

Los juzgados especializados civil, tienen competencia para resolver los procesos de desalojo por ocupación precaria, en merito a lo señalado por el Código Civil, y los Plenos casatorios civiles IV y IX; incluido dentro de esto declarar la nulidad manifiesta previo contradictorio; y lo asumido, por la juez del juzgado civil de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios a pesar del tiempo trascurrido de la dación de los plenos no ha resuelto caso alguno, y cuando ha sido demandado la motivación de las resoluciones no ha tenido la motivación alguna referida a la nulidad manifiesta; lo que hace que estos procesos sean largos y tediosos, como retardando la finalización del proceso y además las partes tienen que proponer otro proceso de conocimiento, como es el de nulidad de acto jurídico.

##### **SEGUNDA:**

Los Plenos casatorios civiles IV y IX, señalan expresamente, resolver la nulidad de acto jurídico, sin llegar a la vía de conocimiento, sino dentro del proceso por ocupación precaria, ya que el IV Pleno Casatorio Civil, nos da las pautas, cuando se está ante un por eso por ocupación precaria y el IX Pleno Casatorio Civil, ya es la aplicación de la nulidad manifiesta del acto jurídico; los abogados litigantes no proponen estas acciones; estando el juez en la posibilidad de resolver una

nulidad manifiesta, en los juzgados civiles de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios.

**TERCER:**

El juez, de oficio puede resolver una nulidad de acto jurídico, en un proceso de desalojo por precario, considerando lo establecido por el IX Pleno Casatorio Civil; de la revisión realizada en el juzgado; desde la dación de este pleno, pero aún, no ha resuelto ningún caso de nulidad de acto jurídico, en procesos de desalojo por precario, considerando lo establecido por el IX Pleno Casatorio Civil.

**CUARTO:**

En los procesos de desalojo por precario, si se puede discutir el mejor derecho de propiedad, confrontando los títulos de las partes intervinientes; ya que, el título, puede ser el otorgado por una autoridad competente, como por ejemplo la venta de bien ajeno; No se puede hablar de estadísticas en la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, ya que solo se tiene un caso donde se ha resuelto en forma negativa, debido que no había una debida motivación de las resoluciones dadas.

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Ariano, E. (2003). Sobre el poder del juez de “declarar” de oficio la nulidad ex art. 220 CC en Problemas del Código Civil. Lima: Jurista Editores.
- Avendaño, J. (1990). Derechos Reales. Materiales de enseñanza para el estudio del libro V del Código Civil en la Facultad de Derecho (Segunda edición ed.). Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Avendaño Valdez, J. (1985). La posesión en el Código Civil de 1984, en Libro Homenaje a José León Barandiarán. Lima: Cultural Cuzco S.A
- Barbero, D. (1967). Sistema del derecho privado. (D. S.Melendo, Trad.) Buenos Aires:Eiea.
- Betti, E. (2000). Teoría general del negocio jurídico. Genova: Comares S.L.
- Bravo, D. C. (1985). El negocio jurídico. Madrid: Editorial Civitas. Cano, G. (1999). Estudio sobre la figura del precario. Madrid: Edersa.
- Cano Moriano, G. (1952). Estudio sobre la figura del precario. Revista de Derecho Privado, XXXVI.
- Castañeda, J. (1973). Los derechos reales. Lima: Villanueva.
- Claveria Gosalbez, L. (1977) La confirmación del contrato anulable. Bolonia: Publicaciones del Real Colegio de España.
- Cuadros Villena, C. (1995). Derechos reales. Tomo I. Lima: Editorial Cultural Cuzco S.A. Cuarto Pleno Casatorio Civil, 2195-2011-Ucayali (Corte Suprema de Lima 13 de agosto de 2012).



Diez-Picazo. (1986). Fundamentos del derecho civil patrimonial (Vol. II). Madrid: Tecnos.

Escobar Rozas, F. (2010). Código Civil Comentado por los Cien Mejores Autores. Tomo I. Lima: Gaceta Jurídica. Ferrer Martín, D. (1952). El precario y el juicio de desahucio por causa de precario. Revista de Derecho Privado, XXXVI.

García Sayán, F. (2005). El acto jurídico según el código civil peruano - curso teórico, histórico y comparativo (Primera edición ed.). Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Galgano, F. (1992). El negocio jurídico. Valencia: Tirant lo Blanch.

**ANEXOS**



# UNIVERSIDAD NACIONAL AMAZÓNICA DE MADRE DE DIOS

## FACULTAD DE EDUCACIÓN

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"  
"Madre de Dios, Capital de la Biodiversidad del Perú"

Puerto Maldonado, 19 de junio del 2023.

### CARTA N° 049 -2023-UNAMAD-R/FED.

Señor:

**Dr. Adolfo Nicolás Cayra Quispe**

PRESIDENTE DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRE DE DIOS.

**Atención: Dra. Ángela Joanna Cornejo Valderrama**

JUEZA DEL JUZGADO CIVIL DE TAMBOPATA.

Presente.-

**Asunto : Aplicación de Instrumento de Investigación.**

**Ref. : Exp. N° 1760/Fut N°002291.**

\*\*\*\*\*

Es grato dirigirme a usted para saludarlo cordialmente, a nombre de la Facultad de Educación de la Universidad Nacional Amazónica de Madre de Dios y el mío propio.

La presente tiene por finalidad, presentarle a los Señores: **Ccahuana Quispe, Arnis Alvaro y Muñiz Laura, Keltow Arrisow**, la Carrera Profesional de Derecho y Ciencias Políticas, de la Universidad Nacional Amazónica de Madre de Dios, para quien solicito a su representada, autorización para realizar estudio de investigación de tesis, denominada: **"APLICACIÓN DE NULIDAD DE OFICIO DE ACTO JURÍDICO EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO EN EL JUZGADO CIVIL DE TAMBOPATA AÑO 2021-2022"**. Asimismo agradeceré, se le brinde las facilidades para la Aplicación de sus Instrumentos de Investigación.

Agradeciendo su gentil atención, expreso a usted mi mayor consideración y estima personal.

Atentamente;



Firmado digitalmente por:  
DUEÑAS LINARES Fredy  
Rolando FAU 20528917295 hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 19/06/2023 12:36:02-0500

Dr. FREDY ROLANDO DUEÑAS LINARES  
DECANO DE LA FACULTAD DE EDUCACIÓN

C.c.  
Archivo  
FRDL/Decano



"UNAMAD: Parque Científico Tecnológico Sostenible con Investigación e Innovación"  
Esta es una representación impresa de un documento electrónico archivado en la UNAMAD, según Decreto Legislativo N° 1412, Decreto Supremo N° 029-2021-PCM y la Directiva N° 002-2021-PCM/SGTD, su autenticidad puede ser contrastada con su versión digital en la siguiente dirección web.

URL: [sgd.unamad.edu.pe/validar](http://sgd.unamad.edu.pe/validar)

CVD: 0077 7189 2902 9762



**Siempre  
con el pueblo**



**BICENTENARIO  
DEL PERÚ  
2021 - 2024**



Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

Tambopata, 25 de Junio del 2023



Firmado digitalmente por CAYRA  
QUISPE Adolfo Nicolas FAU  
20159881215 soft  
Cargo: Presidente De La Csjmd  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 25.06.2023 18:57:34 -06:00

**PROVEIDO N° 002652-2023-P-CSJMD-PJ**

**Referencia** : EXPEDIENTE 001451-2023-MPU-CS  
CARTA 2023-049-2023-UNAMAD-R/FED (19JUN2023)

**DADO CUENTA** con el documento de la referencia, formulada por los señores Arnis Álvaro Ccahuana Quispe y Keltow Arrisow Muñiz Laura, mediante la cual se solicita lo siguiente:

a) Autorización para realizar estudio de investigación de tesis denominada "aplicación de nulidad de oficio de acto jurídico en los procesos de desalojo por ocupante precario en el Juzgado Civil de Tambopata año 2021-2022.

Siendo así, y atendiendo que lo solicitado es con fines netamente académicos,

**SE DISPONE:**

- **AUTORÍCESE** y **PÓNGASE A CONOCIMIENTO** de la Administradora encargada del Módulo Civil y de Tambopata, para su atención.

Mantza choro Apaza  
Cel: 955 586 379

Documento firmado digitalmente

**ADOLFO NICOLAS CAYRA QUISPE**  
PRESIDENTE DE LA CSJMD  
Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios





UNIVERSIDAD NACIONAL AMAZÓNICA DE MADRE DE DIOS

FACULTAD DE EDUCACIÓN

"Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo"

"Madre de Dios, Capital de la Biodiversidad del Perú"

Puerto Maldonado, 14 de junio del 2023.

**CARTA N° 047 -2023-UNAMAD-R/FED.**

**Señores:**

**Dr. Eleuterio Muñiz Huaman**

**ESTUDIO JURÍDICO "MUÑIZ & ABOGADOS".**

**Presente.-**

**Asunto : Aplicación de Instrumento de Investigación.**

**Ref. : Exp. N° 1700/Fut N°002273.**

\*\*\*\*\*

Es grato dirigirme a usted para saludarlo cordialmente, a nombre de la Facultad de Educación de la Universidad Nacional Amazónica de Madre de Dios y el mío propio.

La presente tiene por finalidad, presentarle a los Señores: **Ccahuana Quispe, Arnis Alvaro y Muñiz Laura, Keltow Arrisow**, la Carrera Profesional de Derecho y Ciencias Políticas, de la Universidad Nacional Amazónica de Madre de Dios, para quien solicito a su representada, autorización para realizar estudio de investigación de tesis, denominada: **"APLICACIÓN DE NULIDAD DE OFICIO DE ACTO JURÍDICO EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO EN EL JUZGADO CIVIL DE TAMBOPATA AÑO 2021-2022"**. Asimismo agradeceré, se le brinde las facilidades para la Aplicación de sus Instrumentos de Investigación.

Agradeciendo su gentil atención, expreso a usted mi mayor consideración y estima personal.

Atentamente;

UNIVERSIDAD NACIONAL AMAZÓNICA DE MADRE DE DIOS  
FACULTAD DE EDUCACIÓN



Dr. Fredy Rolando Queñas Linare  
DECANO

FRDL/Decano.  
C.c.  
Archivo

**UNAMAD: "Investigación, Innovación y Emprendimiento Global"**

Ciudad Universitaria - Av. Jorge Chávez N°1160 / Cel. 975843012

Correo Electrónico: mesadepartes.faceducacion@unamad.edu.pe



Puerto Maldonado, 15 de junio de 2023

**Señor:**

**Dr. Fredy Rolando Dueñas Linares**

DECANO DE LA FACULTAD DE EDUCACIÓN DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL  
AMAZONICA DE MADRE DE DIOS.

Presente. -

**Asunto.** Aceptación para realizar estudio de investigación  
de tesis.

De mi especial consideración.

Que, habiendo sido notificado con la Carta N° **047-2023-UNAMAD-R/FED** de fecha 14 de junio del 2023, donde se presenta a los señores: **Keltow Arrisow Muñoz Laura** y **Arniz Alvaro Ccahuana Quispe**, quienes vienen realizando su trabajo de tesis intitulado **“APLICACIÓN DE NULIDAD DE OFICIO DE ACTO JURIDICO EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO EN EL JUZGADO CIVIL DE TAMBOPATA AÑO 2021-2022”** para optar título profesional de Abogado, la misma que AUTORIZO la presente solicitud, para el estudio de Investigación de Tesis, debiendo concurrir en horario de oficina para realizar su Investigación.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para expresarle mis consideraciones más distinguidas y estima personal.

Atentamente.

  
DR. ELEUTERIO MUNIZ HUAMAN  
DNI N° 04820772

**GUIA DE ENTREVISTA**

TITULO:

**APLICACION DE NULIDAD DE OFICIO DE ACTO JURIDICO EN LOS  
PROCESOS DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO EN EL  
JUZGADO CIVIL DE TAMBOPATA AÑO 2021-2022**

**INDICACIONES:** El presente instrumento pretende recopilar su opinion respecto a la aplicacion de nulidad de oficio de acto juridico en los procesos de desalojo por ocupante precario en el juzgado civil de tambopata año 2021-2022, para lo cual se le pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precision. Se le agradece su colaboracion en esta investigacion.

Entrevistado: Angela Corado Holozana  
Cargo: Juez Ejecutivos / Juzgado Civil Tambopata  
Institucion: Power Judicial  
Experiencia Laboral: .....

**Preguntas:**

1. ¿Cree Ud. que en los procesos sumarísimos de desalojo por ocupante precario se debe de declarar la nulidad de un acto jurídico por ocupante precario, tramitados en los juzgados civiles de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios?

La pregunta es ambigua no precisa  
Uo aplicamos por el momento.

2. ¿se aplican los criterios del IV pleno casatorio en materia civil, respecto al cuestionamiento de un título dentro de un proceso sumarísimo por ocupante precario, en los juzgados civiles de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios?

Hasta el momento no hemos aplicado  
en procesos por ocupante precario, en la  
ria sumaria pero si en la ria de  
conocimiento.

ANGELA JOHANNIA CORADO HOLAZANA  
JUEZ EJECUTIVO PRECARIO  
JUZGADO CIVIL PLURIBANANTE DE TAMBOPATA  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRE DE DIOS



3. ¿A lo establecido por el IX Pleno Casatorio, el juez está obligado pronunciarse sobre la nulidad manifiesta en una demanda de desalojo por ocupante precario?

La interpretación que hace el pleno casatorio es respecto a la nulidad del negocio jurídico. No obliga que se aplique en demandas de desalojo por ocupante precario.

4. En los procesos de desalojo por precario, no debe discutirse el mejor derecho de propiedad; ¿sin embargo, si es posible confrontar los títulos de propiedad?


El desalojo por ocupante precario procede ante el poseedor no propietario, sin justo título, no se podría confrontar títulos por que eso ya sería otra pretensión.

5. ¿Cuántos Procesos de desalojo por ocupante precario, se han tramitado en este juzgado durante los años 2021-2022 y cuáles fueron sus criterios, para emitir sentencia?

El criterio para emitir sentencia va a depender de los medios probatorios allegados.

6. ¿La Aplicación de oficio, de la nulidad de acto jurídico, en un proceso de desalojo por ocupante precario, se ven afectados los derechos de propiedad de los litigantes?

Considero que no se afecta sus derechos de propiedad, pero si su pretensión.

  
ANGÉLICA JOANNA CORNEJO VALDERRAMA  
JUEZ SUPLENENTE  
JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE TAMBOPATA  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRE DE DIOS



# GUIA DE ENTREVISTA

TITULO:

## APLICACION DE NULIDAD DE OFICIO DE ACTO JURIDICO EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO EN EL JUZGADO CIVIL DE TAMBOPATA AÑO 2021-2022

**INDICACIONES:** El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a la aplicación de nulidad de oficio de acto jurídico en los procesos de desalojo por ocupante precario en el juzgado civil de Tambopata año 2021-2022, para lo cual se le pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión. Se le agradece su colaboración en esta investigación.

Entrevistado: .....

Cargo: ... *Abogado-Litigante* .....

Institución: ... *Independiente* .....

Experiencia Laboral: ... *10 años* .....

1. ¿En los procesos sumarísimos de desalojo por ocupante precario tramitados en los juzgados civiles de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios se debe de declarar la nulidad manifiesta de un acto jurídico?

*Contra deere que debe aplicarse la nulidad manifiesta de un acto jurídico en el proceso de desalojo por ocupante precario, tal que señala el IV y IX pleno Casatorio previo Contradictorio*

2. ¿En los juzgados civiles de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, se aplican los criterios del IV pleno casatorio en materia civil, respecto a la nulidad manifiesta, en un proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario?

*Que a la fecha en los casos que lleve casos similares teniendo en cuenta que los plenos Casatorios por la aplicación obligatoria por los jueces*

3. ¿A lo establecido por el IX Pleno Casatorio, el juez está obligado pronunciarse sobre la nulidad manifiesta en una demanda de desalojo por ocupante precario?

*Sí, sin que las partes no lo hayan solicitado al juez, al advertir la*

la nulidad debe aplicacion de oficio y debe estar fundamentada en la sentencia

4. En los procesos de desalojo de ocupante precario ¿considera usted que el juez del juzgado civil de Tambopata al momento de emitir una decisión aplica los criterios del IV y IX pleno casatorio?

al momento de emitir la decisión el juez, no se ha visto a la fecha esos sumarios, pero considero aplicarse lo señalado en los plenos casatorios

5. En los procesos de desalojo por precario, no debe discutirse el mejor derecho de propiedad; ¿sin embargo, si es posible confrontar los títulos de propiedad?

si no se discute el mejor derecho de propiedad, porque ante se discute en una demanda man, se confronta los títulos dentro del contra decisorio

6. ¿Ud. está de acuerdo con la aplicación de Nulidad de Oficio de Acto Jurídico dentro de los procesos de desalojo por ocupante precario?

como señala los plenos Casatorios y asimismo la norma lo establece, se debe de aplicarse de acuerdo a los lineamientos que señala el IV y IX pleno Casatorio

7. En su experiencia a la fecha ¿Cuántos procesos de desalojo por ocupante precario ha llevado, donde se haya discutido la Nulidad de Oficio de Acto Jurídico, conforme al IV y IX Pleno Casatorio Civil?

si lleve procesos pero a la fecha no se ha discutido la nulidad de oficio de acto jurídico, debo manifestar que deberían aplicarse por los jueces la nulidad de oficio dentro del proceso por ocupante precario



**APLICACION DE NULIDAD DE OFICIO DE ACTO JURIDICO EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO EN EL JUZGADO CIVIL DE TAMBOPATA AÑO 2021-2022**

**INDICACIONES:** El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a la aplicación de nulidad de oficio de acto jurídico en los procesos de desalojo por ocupante precario en el juzgado civil de Tambopata año 2021-2022, para lo cual se le pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión. Se le agradece su colaboración en esta investigación.

Entrevistado: Dr. Roman Cañaputana Camahuira

Cargo: Abogado litigante

Institución: Estudio Jurídico Cañaputana

Experiencia Laboral: 7 años

  
Roman Cañaputana Camahuira  
ABOGADO  
CAP 4513

1. ¿En los procesos sumarísimos de desalojo por ocupante precario tramitados en los juzgados civiles de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios se debe de declarar la nulidad manifiesta de un acto jurídico?

Como señala el IV y IX plenos Casatorio civil si hay una clara de Nulidad Manifiesta el juez de oficio debe declarar la Nulidad de acto Juridico previo Contradictorio

2. ¿En los juzgados civiles de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, se aplican los criterios del IV pleno casatorio en materia civil, respecto a la nulidad manifiesta, en un proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario?

Que a la fecha no se ha visto un caso tramitado en cuenta que el pleno señalado debe aplicarse obligatoriamente por los jueces

3. ¿A lo establecido por el IX Pleno Casatorio, el juez está obligado pronunciarse sobre la nulidad manifiesta en una demanda de desalojo por ocupante precario?

Si, si la parte no lo solicita, el juez debe advertir la nulidad aplicandose

de oficio y para denunciar de la sentencia aplicando los plenos casatorios

4. En los procesos de desalojo de ocupante precario ¿considera usted que el juez del juzgado civil de Tambopata al momento de emitir una decisión aplica los criterios del IV y IX pleno casatorio?

Según se llevo a cabo, no se ha visto claro simular pero debe ser aplicado

5. En los procesos de desalojo por precario, no debe discutirse el mejor derecho de propiedad; ¿sin embargo, si es posible confrontar los títulos de propiedad?

si no se discute el mejor derecho de propiedad porque esto se discute en otra vía diferente mas si se confronta los títulos dentro del contradictorio

6. ¿Ud. está de acuerdo con la aplicación de Nulidad de Oficio de Acto Jurídico dentro de los procesos de desalojo por ocupante precario?

si los plenos casatorios y la norma lo ha establecido, si debe de aplicarse conforme a los lineamientos señalados

7. En su experiencia a la fecha ¿Cuántos procesos de desalojo por ocupante precario ha llevado, donde se haya discutido la Nulidad de Oficio de Acto Jurídico, conforme al IV y IX Pleno Casatorio Civil?

en los procesos que lleve no se ha aplicado la nulidad de acto jurídico dentro de un proceso de desalojo



TITULO:

**APLICACION DE NULIDAD DE OFICIO DE ACTO JURIDICO EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO EN EL JUZGADO CIVIL DE TAMBOPATA AÑO 2021-2022**

**INDICACIONES:** El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a la aplicación de nulidad de oficio de acto jurídico en los procesos de desalojo por ocupante precario en el juzgado civil de Tambopata año 2021-2022, para lo cual se le pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión. Se le agradece su colaboración en esta investigación.

Entrevistado: Denny S. Amidey Noñor tejada  
Cargo: Abogado litigante  
Institución: Estudios Juridico  
Experiencia Laboral: 17 años

1. ¿En los procesos sumarísimos de desalojo por ocupante precario tramitados en los juzgados civiles de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios se debe de declarar la nulidad manifiesta de un acto jurídico?

Si la ley lo previene, se debe cumplir la ley

2. ¿En los juzgados civiles de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, se aplican los criterios del IV pleno casatorio en materia civil, respecto a la nulidad manifiesta, en un proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario?

al parecer a la fecha no se viene aplicando tales criterios al no existir como cimientos por parte de algunos litigantes.

3. ¿A lo establecido por el IX Pleno Casatorio, el juez está obligado pronunciarse sobre la nulidad manifiesta en una demanda de desalojo por ocupante precario?

analizando el pleno efectivamente no debe pronunciarse de la nulidad manifiesta tal

Como lo prescribe el pleno Casatorio Civil

4. En los procesos de desalojo de ocupante precario ¿considera usted que el juez del juzgado civil de Tambopata al momento de emitir una decisión aplica los criterios del IV y IX pleno casatorio?

debe de aplicarlos, por que los plenos, las Casaciones  
Jurisprudenciales son de obligatorio cumplimiento.

5. En los procesos de desalojo por precario, no debe discutirse el mejor derecho de propiedad; ¿sin embargo, si es posible confrontar los títulos de propiedad?

entiendo que el mejor derecho de posesion es  
el diferente (conocimiento) lo que se busca en los  
procesos sumarisimos es la Validad de un acto juridico  
(Compra venta) (Contrato de Alquiler)

6. ¿Ud. está de acuerdo con la aplicación de Nulidad de Oficio de Acto Jurídico dentro de los procesos de desalojo por ocupante precario?

Conforme al IV y IX pleno Casatorio Civil, los jueces sumarisimos  
deben aplicar los criterios de la aplicación de Nulidad de  
Acto juridico en un proceso de Desalojo.

7. En su experiencia a la fecha ¿Cuántos procesos de desalojo por ocupante precario ha llevado, donde se haya discutido la Nulidad de Oficio de Acto Jurídico, conforme al IV y IX Pleno Casatorio Civil?

a la fecha no tengo ni un solo proceso.





GUIA DE ENTREVISTA

TITULO:

APLICACION DE NULIDAD DE OFICIO DE ACTO JURIDICO EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO EN EL JUZGADO CIVIL DE TAMBOPATA AÑO 2021-2022

INDICACIONES: El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a la aplicación de nulidad de oficio de acto jurídico en los procesos de desalojo por ocupante precario en el juzgado civil de Tambopata año 2021-2022, para lo cual se le pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión. Se le agradece su colaboración en esta investigación.

Entrevistado: Dr. ELEUTERIO MUÑOZ HUAMAN

Cargo: ABOGADO LITIGANTE

Institución: Estudio Jurídico

Experiencia Laboral: 22 años

- 1. ¿En los procesos sumarísimos de desalojo por ocupante precario tramitados en los juzgados civiles de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios se debe de declarar la nulidad manifiesta de un acto jurídico?

tal como manifiesta el IV y IX Pleno Casatorio civil, si el juez advierte la Nulidad manifiesta este de oficio debe Declarar la Nulidad de este Acto Jurídico Previo Contradictorio.

*Dr. Eleuterio Muñoz Huaman*  
ABOGADO  
CAC-2592  
C.A.M.D.D. 013

- 2. ¿En los juzgados civiles de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, se aplican los criterios del IV pleno casatorio en materia civil, respecto a la nulidad manifiesta, en un proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario?

La fecha no se ha visto un caso similar teniendo en cuenta que los plenos Casatorios son de aplicación obligatoria por los jueces.

- 3. ¿A lo establecido por el IX Pleno Casatorio, el juez está obligado pronunciarse sobre la nulidad manifiesta en una demanda de desalojo por ocupante precario?

si, sin cuando la parte no lo solicita el juez al advertir

... debe aplicarse de oficio  
y pronunciarse en la sentencia

4. En los procesos de desalojo de ocupante precario ¿considera usted que el juez del juzgado civil de Tambopata al momento de emitir una decisión aplica los criterios del IV y IX pleno casatorio?

A la fecha, no se ha visto caso similar para debe de aplicarlo

5. En los procesos de desalojo por precario, no debe discutirse el mejor derecho de propiedad; ¿sin embargo, si es posible confrontar los títulos de propiedad?

si no se discute el mejor derecho de propiedad por que este se discute en una vía diferente mas se confronta los títulos dentro del contradictorio.

6. ¿Ud. está de acuerdo con la aplicación de Nulidad de Oficio de Acto Jurídico dentro de los procesos de desalojo por ocupante precario?

si la Norma lo ha establecido, si debe de aplicarse conforme a los lineamientos

7. En su experiencia a la fecha ¿Cuántos procesos de desalojo por ocupante precario ha llevado, donde se haya discutido la Nulidad de Oficio de Acto Jurídico, conforme al IV y IX Pleno Casatorio Civil?

Tengo un proceso en giro bajo el ex p No 550-2021 esperando que los jueces apliquen la nulidad de acto jurídico contra de un proceso de desalojo

  
Dr. Eleuterio Muñoz Huamán  
ABOGADO  
OAC. 2582  
D.A.M.D.D. 013



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA  
MADRE DE DIOS - Sistema de  
Notificaciones Electrónicas SINOE  
SEDE TAMBOPATA - CIVIL / PAZ  
LETRADO,  
Secretario: CATUNTA CORAHUA  
Rodolfo FAU 20159981216 soft  
Fecha: 04/04/2023 15:04:30, Razón:  
RESOLUCION  
JUDICIAL, D. Judicial: MADRE DE  
DIOS / TAMPOBATA, FIRMA  
DIGITAL

JUZGADO CIVIL - SEDE TAMBOPATA

EXPEDIENTE : 00044-2021-0-2701-JR-CI-01  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : CORNEJO VALDERRAMA ANGELA JOANNA  
ESPECIALISTA : RODOLFO CATUNTA CORAHUA (JC)  
PERITO : HERNANDEZ TATAJE, EDGARD IVAN  
SANCHEZ TINTAYA, ADRIAN  
DEMANDADO : TACO VALDIVIA, DOMINGO GUILLERMO  
GUTIERREZ GRIFA, TERESA  
DEMANDANTE : YAMASAKI JARA, ENRIQUE ANTONIO

**SENTENCIA**  
**(Civil)**

**Resolución N° 17.-**

Puerto Maldonado, cuatro de abril  
Del año dos mil veintitrés.-

**I. VISTOS:** Los autos en mesa para emitir sentencia, los actuados que anteceden; y, la estadía del presente proceso, emito la presente sentencia en la fecha por la recargada labor de la magistrada; en atención a lo siguiente;

**II. FUNDAMENTOS:**

**ANTECEDENTES Y ACTIVIDAD JURISDICCIONAL.**

**1. Los argumentos que sustentan las pretensiones de la parte demandante (folio 30 y siguientes) son:**

1.1. Refiere que es propietario del Lote N° 06 de la Asociación de Pequeños Agricultores "Alas del Sur Oriente" (APASUR), fracción que a su vez forma parte del "Fundo TINO", cuya área total es de 37 has. 2159 M2, propiedad adquirida por su señora madre Martha Jara Salas Vda. de Yamazaki, como herencia de su señor padre CELESTINO JARA ALVARADO, quien a su vez adquirió del Estado a título de compra venta, como predio rústico de terreno de montaña denominado "TINO", ubicado en el sector Maldonado, Distrito y Provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, con extensión superficial de 34 Has. 1,292 m2, debidamente inscrito en el Registro del Padrón General de Terrenos de Montaña; Título Definitivo de Propiedad N° 23771- B, mediante Resolución Ministerial N° 1500-A, de 18 de setiembre de 1967. Posteriormente su señora madre Marta Susana Jara Salas Vda. de Yamasaki, adquiere la propiedad mediante Sucesión Intestada, inscrito en la Partida N° 13129517, de la Oficina Registral de Lima.

- 1.2. Indica que el predio sublitis lo adquirió mediante Escritura Pública de Donación de parte de su señora madre Marta Susana Jara Salas Vda. de Yamasaki, en fecha 22 de julio del 2015, por ante Notaría Lourdes García Medina, documento que fue ratificado mediante Escritura Pública de fecha 13 de agosto del 2016, predio rural denominado "TINO", ubicado en el sector de La Joya, distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, cuya extensión superficial en la actualidad es de 37.2159 Has, con lo cual acredito mi legitimidad sustantiva, cuyo predio matriz ha sido identificado debidamente por la Oficina de Saneamiento Físico Legal de la Dirección Regional Agraria del Gobierno Regional de madre de Dios.
  - 1.3. Alega que los demandados ocupan su propiedad, aduciendo que son socios de la Asociación de Pequeños Agricultores "Alas del Sur Oriente" APASUR, acreditando supuestamente con un documento apócrifo denominado "Acta de Reconciliación y Ejecución" de fecha 10 de abril del 2009, ante el cuestionado Juez de Paz No Letrado de La Joya Alberto Canakiri Ríos Juez, cuyo documento es absolutamente, burdo, contradictorio y talas por lo siguiente: • En el 2009, mi propiedad estaba cubierto de bosques primarios y secundarlos, no existía ninguna posesión; • La Asociación APASUR se fundó el 10 de noviembre del 2011 y no antes del 2009; • Para justificar la presunta violenta usurpación de que dice ser de su propiedad, redactaron dicho documento, y pusieron copla certificada de fecha 20 de mayo del 2016.
  - 1.4. Por último, refiere que dentro de su propiedad del Fundo Tino, no solo está posesionado el demandado, sino siete Integrantes de la Asociación APASUR, así como los invasores del Renacer de la Joya, siendo que estos últimos están en pleno proceso judicial de Reivindicación Exp. 778-2016, en cuya primera instancia se declaró Fundada la demanda, ordenando el Desalojo, precisamente porque todo el Fundo Tino es de mi propiedad. Por todo ello decidí invitar a los demandados, al Centro de Conciliación a fin de llegar a un buen acuerdo, para resolver de una forma pacífica el presente conflicto, sin embargo no se hicieron presente a la audiencia de conciliación, y frente a su negativa a desocupar mi propiedad, me veo con la Imperiosa necesidad de acudir a su judicatura en busca de tutela, a fin de que los demandados le restituyan su propiedad por ocupar precariamente sin ningún documento que lo sustente y sin pagar suma alguna, porque no existe relación contractual alguna entre su persona y los emplazados, y más aún cuando acredité fehacientemente ser titular del bien inmueble sub-materia.
2. Es así que mediante resolución N°01 (obrante en autos a fojas 35 y siguientes) se resuelve admitir a trámite la demanda de autos.

Mediante resolución N°02, se resuelve tener por contestada la demanda, por parte de los demandados Teresa Gutiérrez Grifa y Domingo Guillermo Taco Valdivia.

Así también, mediante audiencia única de fecha 24 de mayo del año 2021 (obrante en acta que obra en autos a fojas 111 y siguientes), se ha declarado saneado el presente proceso, se fijaron los puntos controvertidos; se admitieron los medios probatorios de las partes procesales, y se admite de oficio la pericia judicial, a fin de que se determine la ubicación y medidas perimétricas del bien inmueble materia de litis.

Se tiene también la audiencia única (audiencia de pruebas), la misma que obra en autos a fojas 254 y siguientes, en la cual se ha puesto en debate la pericia judicial admitida como prueba de oficio, siendo ratificada por los peritos judiciales; así también mediante dicha audiencia se aprueba la referida pericia judicial.

Mediante audiencia complementaria, de fecha 22 de abril del año 2021, se da cuenta que los autos se encuentran expeditos para emitirse sentencia.

**3. De los argumentos que sustentan la absolución de los demandados (folios 79 y siguientes), entre otros, son:**

- 3.1. Refiere que es falso que el demandante sea el propietario del bien sub litis, por cuanto la propietaria es la Dirección Regional de agricultura de Madre De Dios y no existe mejor derecho a favor del demandante de ninguna manera, como expresa la sentencia que obra adjuntado en autos recaída en el expediente numero: 778-2016, seguida por el actor en contra de la UPIS Renacer de La Joya, con fecha 9 de Setiembre del 2020, ofrecida como prueba por el demandante y adjuntado como anexo 1-k, de la demanda, y que por lo demás se encuentra en grado de apelación ante la Sala Civil de Madre de DIOS..
- 3.2. Refiere que referida sentencia (adjuntada como prueba), usted erróneamente indica, que el problema central de dicho caso es el mejor derecho del demandante y la propiedad sobre el INMUEBLE RUSTICO llamado "TINO" DE 345 Has. 1,292 metros cuadrados, inscrito en el padrón general, como numero: 23771-B, asimismo su reivindicación y lanzamiento de la demandada: UPIS renacer de La Joya, es decir que la controversia lo enfrenta con la demandada UPIS Renacer y con el Gobierno Regional, pese que la UPIS demandada en tal caso, no contaba con documentos para oponerse en su defensa.
- 3.3. Señala que en dicho proceso como en este es una controversia entre el demandante y el estado que se disputan el mismo área física de terreno, ubicado en el sector de la joya de la ciudad de Puerto

Maldonado y esgrimiendo cada uno una titularidad, como una probable superposición de derechos

- 3.4. Así también alega que no existe ninguna titularidad dominial a FAVOR DE CELESTINO JARA ALVARADO, tampoco a favor de MARIA SUSANA YAMASAKI JARA, en ninguna parte, pues solo cuentan con un documento denominado "título definitivo de propiedad", y una Resolución Ministerial, cuyas autenticidades no fueron testeadas" debidamente en dicho proceso. no figuran en ningún "antecedente dominial" de los Registros Públicos, pues el multicitado "padrón general de terrenos de montaña" que se ha introducido con ese fin, no es un registro de propiedad ni configura de forma alguna un antecedente dominial, como afirma su despacho.
- 3.5. Señala que no están en debate cuan verdadero es el título del demandante, si dicho título efectivamente corresponde al terreno físicamente pretendido o no corresponde. siendo nuestra teoría del caso es que no corresponde, pues el fundo tino estaría ubicado en otro lugar, distinto al pretendido.
- 3.6. Manifiesta que en el presente caso, maman! de buena fe adquirió la propiedad sobre el 100% del bien sub litis" hace 47 años siendo fraudulentas las acciones del demandante: Enrique Antonio Yamasaki Jara, cuya auto donación es- APOCRIFA, máxime que proviene autorizada por una persona, (su propia madre), quien no era propietaria del bien y que a lo sumo podía aspirar como herencia de su padre al 25% del bien, lo cual le impedía tener facultades para donar el bien en litigio, por ser ajeno, lo cual acarrea ipso jure la nulidad.

#### **MATERIA POR ANALIZAR**

4. Corresponde determinar:
  - i)** Determinar si el demandante o los demandados resultan ser propietarios del área de 16.000m<sup>2</sup> con un perímetro 560m.l. del predio denominado Fundo Tino ubicado en el Centro Poblado Menor La Joya, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios;
  - ii)** Determinar si la fracción de predio materia de litis corresponde al Lote N° 6 de la Asociación de Pequeños Agricultores Alas del Sur Oriente;
  - iii)** Determinar si los demandados ostentan o no título o cualquier acto jurídico que justifique la posesión del área de 16.000m<sup>2</sup> con un perímetro 560m.l. del predio denominado Fundo Tino ubicado en el Centro Poblado Menor La Joya, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios;

- iv) Determinar si la fracción de área de 16.000m<sup>2</sup> con un perímetro 560m.l. del predio denominado Fundo Tino ubicado en el Centro Poblado Menor La Joya, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios corresponde su propiedad a terceras personas;
- v) Determinar si los demandados tienen o no la calidad de ocupantes precarios del área de 16.000m<sup>2</sup> con un perímetro 560m.l. del predio denominado Fundo Tino ubicado en el Centro Poblado Menor La Joya, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios; y,
- vi) Determinar si procede ordenar el desalojo y restitución de la posesión del área de 16.000m<sup>2</sup> con un perímetro 560m.l. del predio denominado Fundo Tino ubicado en el Centro Poblado Menor La Joya, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios.

#### **ANALISIS.**

**Respecto si el demandante o los demandados resultan ser propietarios del área de 16.000m<sup>2</sup> con un perímetro 560m.l. del predio denominado Fundo Tino ubicado en el Centro Poblado Menor La Joya, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios.**

5. Previamente, éste despacho advierte y precisa que, la parte demandada en su escrito de contestación y/o absolución de demanda, ha hecho referencia en gran parte de su contestación, al proceso sobre reivindicación recaído en el **proceso N°778-2016**, por la cual ésta judicatura considera menester señalar que revisando el Sistema Integrado de Justicia (SIJ) advierte que aún NO se visualiza pronunciamiento alguno (sentencia de vista) de la Sala Civil de Tambopata, en la cual hace colegir en esta judicatura que aún dicho proceso **sobre reivindicación**, no se encuentra en calidad de cosa juzgada y/o firme, máxime si se trata de un proceso independiente (Proceso sobre Reivindicación) y estando a que el presente proceso se sobre Desalojo. Infiriéndose que el pronunciamiento por ésta judicatura, será en valorar si concurren medios probatorios que tengan relación directa y que corroboren y acrediten la pretensión **de Desalojo, ya que dada la naturaleza de ésta presente pretensión nos obliga en verificar algún título que justifique la posesión de los demandados y verificar algún título que justifique la titularidad de propiedad de la parte demandante, de lo contrario de no existir título que sustente y justifique tal posesión, serán denominados precarios**. Aunado a ello, las pruebas se valorarán respecto de las partes procesales de autos, que se entiende podrían tener títulos que avalarían de un lado la propiedad (de lado del demandante de autos) y de otro lado la posesión (de lado de

los codemandados de autos), esto es únicamente respecto de Enrique Yamasaki Jara y respecto de Teresa Gutiérrez Grifa y Domingo Guillermo Taco Valdivia.

6. Siendo entonces así, el artículo 911 del Código Procesal Civil prevé que *"la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido"*, de lo cual se desprende que si los demandados de autos acreditaran tener un título que los legitime su posesión corresponderá desestimar la pretensión (si así fuese).
7. Es pertinente señalar que el área que es objeto de desalojo –de acuerdo a lo manifestado por la demandante– consiste en el Lote N°06 de la Asociación de Pequeños Agricultores “Alas del Sur Oriente” (APASUR), fracción que forma parte del “Fundo Tino”, cuya área de fracción es de 1,60 hectáreas (16,000.000 metros cuadrados), la misma que se encontraría dentro de una extensión superficial (matriz) de 34 hectáreas, del Centro Poblado La Joya, del distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, respecto al cual la parte demandante alega tener derecho de propiedad en mérito al Título otorgado a su favor por su señora madre fallecida (consistente en escritura pública de Donación) y que adjunta a la demanda (folio 10 y siguientes de autos).
8. Uno de los argumentos que esbozó el abogado de los demandados en audiencia única de fecha 24 de mayo del año 2021 y que obra en acta a fojas 111 y siguientes para sostener que no son precarios sosteniendo que sus patrocinados cuentan con un acta de conciliación de fecha 10 de abril del 2009 suscrito por el Juez de Paz No Letrado de La Joya, y entre otras constancias de posesión. Empero, éste despacho hará el siguiente análisis a fin de poder advertir y verificar la titularidad la que alegan las partes respecto del bien inmueble materia de litis, en base a lo siguiente:
  - 8.1. Estando a la revisión minuciosa de autos, se tiene que, el bien inmueble materia de litis se encuentra debidamente ubicada y descrita, conforme así se detalla en el dictamen pericial que obra en autos a fojas 224 y siguientes, la misma que efectivamente se ha descrito que el bien inmueble materia de autos se encuentra signado con el Lote N°06 ubicado en el Centro Poblado La Joya, del distrito y provincia de Tambopata y departamento de Madre de Dios, con un área de 16,000 metros cuadrados y con un perímetro de 560 metros lineales, al interior del Predio denominado Fundo Tino, cuyos linderos son: Por el frente, con la calle los Shiringueros; por la derecha entrando con Ubaldino Rocca Gamarra; por la izquierda entrando con Oswaldo Mamani Cosi y por el fondo con Renacer de la Joya. Siendo que, en sus conclusiones (visualizado a



fojas 233 de autos) se señala que el demandante Enrique Antonio Yamasaki Jara es propietario del predio matriz antes señalado conforme se contrasta con la información que se encuentra en la base de datos de la oficina de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural respecto al predio Tino.

- 8.2. Por otro lado, se tiene que a fojas 10 y siguientes obra la escritura pública de donación, de fecha 22 de julio del año 2015, que otorga Marta Susana Jara Viuda de Yamasaki a favor del demandante Enrique Antonio Yamasaki Jara, respecto del bien inmueble consistente en el Predio Rural denominado Tino, ubicado en el Sector La Joya, del distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios y cuya extensión superior es de 34.1292 hectáreas, conforme así se detalla en su cláusula primera, para la cual precítese que por donación el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien, conforme a lo regulado en el artículo 1621° del código civil. Siendo entonces así, la parte demandante **hasta el momento** acredita de tener titularidad de propietario sobre el bien inmueble matriz del Predio Rural denominado Tino, ubicado en el Sector La Joya, del distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios y cuya extensión superior es de 34.1292, en la cual se encuentra precisamente la fracción de 16,000 metros cuadrados y que el demandante pide que se desaloje de dicha fracción a los ahora demandados de autos, donación que se sustenta en razón a que su señora madre antes mencionada adquirió dicho inmueble por haber sido declarada heredera legal de quien en vida fue Celestino Jara Alvarado según consta en la sucesión intestada, la misma que corre inscrita en la Partida N°13129517 del Registro de Sucesión Intestada de la Oficina Registral de Lima, conforme así se visualiza en autos a fojas 08 y 09, por haber Don Celestino Jara Alvarado (fallecido) sido titular del predio de mayor extensión conforme se visualiza del título de propiedad N°23771-B, otorgado por el Ministerio de Agricultura en fecha 18 de diciembre del año 1967.
- 8.3. Así mismo, si bien es cierto que a fojas 45 y siguientes la parte demandada de autos, adjunta a su contestación de demanda el Acta de Conciliación de Reconciliación y Ejecución, suscrito por Juez de Paz No Letrado, en fecha 10 de abril del año 2009, **en donde se señala que aparentemente (conforme a su cláusula sexta que corre en autos a fojas 47)** los codemandados de autos serían poseesionarios de un sub lote N°06 del predio de mayor extensión precedentemente descrito; empero nótese que en dicha acta de conciliación de reconciliación y ejecución se hace expresa mención que los codemandados serían poseesionarios del Sub Lote N°06, por ser socios de la Asociación “Alas del Sur”, empero, nótese que dicha Asociación recién fue fundada en fecha 10 de noviembre del año

2011 y presentada a la Oficina Registral de Madre de Dios en fecha 15 de noviembre del año 2011, conforme así se puede apreciar en autos a fojas 206 y siguientes; lo que no resulta totalmente veraz y/o real respecto a que los codemandados de autos hayan venido en posesión desde el año 2002 en calidad de asociados de la asociación mencionada líneas arriba. Sin embargo, los codemandados de autos (Teresa Gutiérrez Grifa y Domingo Guillermo Taco Valdivia) han adjuntado copia legalizada de constancia de posesión de fecha 30 de abril del año 2010, así como también han adjuntado copia legalizada de constancia de posesión de fecha 20 de octubre del año 2015, constancia de posesión de fecha 18 de julio del año 2016, 2018 y del 2020 (que obran en autos a fojas 56 y siguientes), conforme así se han admitido como medios probatorios mediante resolución número cuatro de fecha 24 de mayo del año 2021 mediante audiencia única (obrante en acta a fojas 111 y siguientes) en la cual dichas constancias acreditarían la posesión fáctica de los codemandados sobre la fracción por el cual el demandante Enrique Antonio Yamasaki Jara reclama, lo cual no puede dejarse pasar por alto.

- 8.4. En esa línea precedente, si bien es cierto hasta este momento bien se podría colegir que el demandante de autos sería propietario titular de la fracción que reclama en su demanda, esto es, de dicha fracción que se encuentra dentro del predio de mayor extensión de 34 hectáreas y que muy bien éste despacho podría colegir que la totalidad del bien inmueble Predio Rural Denominado “Tino”, ubicado en el Sector La Joya, del distrito y provincia de Tambopata y departamento de Madre de Dios correspondería al demandante Enrique Antonio Yamasaki Jara, en razón a la escritura pública de donación de fecha 22 de julio del año 2015 y que obra en autos a fojas 10 y siguientes y que ha sido ratificada a favor del aludido demandante, mediante escritura pública obrante a fojas 12 y siguiente de autos; **empero**, éste despacho estaría transgrediendo derechos tal vez ya adquiridos por terceros y estaríamos entrando en una esfera de abuso de derecho por el cual no queremos entrar; toda vez que, en autos a fojas 77 obra el **contrato privado de fecha 06 de junio del año 1973**, celebrado por la señora **Celina Viuda de Jara** quien le otorga la totalidad el predio de mayor extensión superficial mencionada anteriormente al señor **Dionisio Mamani Banda**, propiedad que tal y como se dijo anteriormente primigeniamente dicha propiedad le perteneció al esposo (del fallecido Celestino Jara Alvarado) de la aludida vendedora (Celina Viuda de Jara), ello, en razón al título otorgado por el Ministerio de Agricultura (título que obra en autos a fojas 7). Así mismo, se infiere que al margen de que el demandante de autos habría adquirido la totalidad del predio matriz mediante donación de la señora Marta



Susana Jara Salas (hija de Don Celestino Jara Alvarado y de Doña Celina Viuda de Jara y madre del demandante) en fecha 22 de julio del año 2015, lo cierto es que mucho antes a dicha fecha, la señora Celina Viuda de Jara ha vendido la totalidad del referido predio rural matriz de mayor extensión en **fecha 06 de junio del año 1973** a favor de **Dionisio Mamani Banda** conforme se visualiza en el referido documento privado obrante en autos a fojas 77 y que dentro de dicho predio matriz se encuentra la fracción por el cual el demandante peticiona su desalojo.

- 8.5. En esa misma línea del fundamento que antecede, se tiene que las posibilidades de que se torne fructífero el presente proceso de desalojo en favor del demandante se disminuye, toda vez que estando al medio probatorio adjuntado por los demandados de autos (documento privado de compraventa de predio rural de mayor extensión) mencionado, toda vez que al fallecimiento de Don Celestino Jara Alvarado (titular primigenio del predio rural de mayor extensión) la señora Celina Viuda de Jara no podía haber dispuesto de la totalidad del predio matriz, toda vez que en ese entonces aún estaba vigente el **código civil de 1936, en donde en su artículo 700°** señalaba expresamente que sólo se podía disponer del tercio de libre disposición de los bienes o bien del cónyuge y máxime si ambos habrían procreado a su hija de nombre Marta Susana Jara Salas (madre del ahora demandante de autos), infiriéndose que la deposición total respecto del predio matriz de 34 hectáreas dada en donación favor del demandante por su señora madre Marta Susana Jara Salas sería un imposible jurídico (por lo ya mencionado líneas arriba), **en todo caso si el demandante considera que por derecho a heredar le corresponde una parte del bien matriz podría reclamar su derecho en la vía de acción correspondiente o por su parte los demandados podrían plantear o cuestionar los documentos adjuntados por el demandante en la vía de acción que corresponda o plantear su derecho que considere pertinente.**
- 8.6. En conclusión, éste despacho colige que NO se tiene convicción respecto de la titularidad de propiedad del demandante Enrique Antonio Yamasaki Jara, respecto de los 16.000m<sup>2</sup> con un perímetro 560m.l. del predio denominado Fundo Tino ubicado en el Centro Poblado Menor La Joya, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios, y, mucho menos se tiene convicción respecto de la titularidad de propiedad del predio rural Denominado "Tino" con una extensión de 34 hectáreas, así como también no se ha logrado tener convicción respecto de que los codemandados sean los titulares propietarios del Sub Lote N°06 de 16.000m<sup>2</sup> y con un perímetro 560m.l. del predio denominado

Fundo Tino, ubicado en el Centro Poblado Menor La Joya, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios, empero los referidos demandados de autos SÍ han venido acreditando tener la posesión sobre dicha fracción del sub lote N°06, conforme a las constancias adjuntadas a su escrito de contestación de demanda, lo cual, bien podrían también reclamar su derecho en la vía de acción que corresponda.

**Respecto si la fracción de predio materia de litis corresponde al Lote N° 6 de la Asociación de Pequeños Agricultores Alas del Sur Oriente.**

9. Estando a los medios probatorios aportados por las partes procesales de autos y estando a la pericia judicial que obra en autos a fojas 224 y siguientes, se puede visualizar que efectivamente el predio materia de ésta presente litis, esto es, la fracción de predio materia de litis SÍ corresponde al Lote N° 6 de la Asociación de Pequeños Agricultores Alas del Sur Oriente. No existiendo duda respecto a ello.

**Respecto si los demandados ostentan o no título o cualquier acto jurídico que justifique la posesión del área de 16.000m<sup>2</sup> con un perímetro 560m.l. del predio denominado Fundo Tino ubicado en el Centro Poblado Menor La Joya, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios.**

10. Si bien es cierto que a fojas 45 y siguientes obra el Acta de Conciliación de Reconciliación y Ejecución, suscrito por Juez de Paz No Letrado, en fecha 10 de abril del año 2009, **en donde se señala que aparentemente (conforme a su cláusula sexta que corre en autos a fojas 47)** los codemandados de autos serían poseionarios de un sub lote N°06 del predio de mayor extensión precedentemente descrito; empero nótese que en dicha acta de conciliación de reconciliación y ejecución se hace expresa mención que los codemandados serían poseionarios del Sub Lote N°06, por ser socios de la Asociación “Alas del Sur”, empero, nótese que dicha Asociación a la que se hace referencia recién fue fundada en fecha 10 de noviembre del año 2011 y presentada a la Oficina Registral de Madre de Dios recién en fecha 15 de noviembre del año 2011, conforme así se puede apreciar en autos a fojas 206 y siguientes; lo que no resulta totalmente veraz y/o real respecto a que los codemandados de autos hayan venido en posesión desde el año 2002 en calidad de asociados de la asociación mencionada líneas arriba. Sin embargo, éste despacho verifica que los codemandados Teresa Gutiérrez Grifa y Domingo Guillermo Taco Valdivia han adjuntado copia legalizada de constancia de posesión de fecha 30 de abril del año 2010, así como también han adjuntado copia legalizada de constancia de posesión de fecha 20 de octubre del año 2015, constancia de posesión de fecha 18 de julio del año 2016, 2018 y del 2020 (que obran en

autos a fojas 56 y siguientes), siendo que dichos medios probatorios se han admitido mediante resolución número cuatro de fecha 24 de mayo del año 2021 mediante audiencia única (obrante en acta a fojas 111 y siguientes) en la cual los codemandados acreditarían tener la titularidad de la posesión fáctica sobre la fracción por el cual el demandante Enrique Antonio Yamasaki Jara reclama, empero, estando a la naturaleza del presente proceso de desalojo, en la cual se debería acreditar fehacientemente la titularidad de propiedad sobre el bien inmueble que se reclama el desalojo (por parte del demandante), sin embargo al no tener convicción y certeza de la titularidad del demandante por sobre la fracción de 16.000 metros cuadrados del predio de mayor extensión (conforme a lo esbozado y analizado precedentemente) y que en ese sentido para éste proceso no se ha podido acreditar tal titularidad de ser propietario del total del bien inmueble matriz de 34 hectáreas por la existencia de un contrato privado de fecha y por haberse advertido que se habría vendido un inmueble por el cual no podía haberse enajenado en su totalidad y máxime si los demandados Teresa Gutiérrez Grifa y Domingo Guillermo Taco Valdivia habrían acreditado tener posesión sobre la fracción Sub Lote N°06 (fracción que reclama la parte demandante) mediante constancias descritas anteriormente; y, máxime también si **el Cuarto Pleno Casatorio en materia Civil–contenido en la Casación 2195-2011-UCAYALI– en su fundamento 54 precisa que** “*queda claro que la figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno; esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer*” y más aún si en su precedente vinculante segundo se menciona que: “*cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer*”<sup>1</sup>.

11. En conclusión, estando a lo señalado, se infiere que **SÍ** se justificaría y se encontrarían en posesión del área de 16.000m<sup>2</sup> con un perímetro 560m.l. del predio denominado Fundo Tino ubicado en el Centro Poblado Menor La Joya, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios, siendo que muy bien los codemandados (si lo estiman pertinente) pueden reclamar su derecho en la vía de acción que corresponda.

**Respecto si la fracción de área de 16.000m<sup>2</sup> con un perímetro 560m.l. del predio denominado Fundo Tino ubicado en el Centro Poblado Menor**

---

<sup>1</sup> IV Pleno Casatorio Civil. Precedente Vinculante 2, la misma que se establece de la siguiente manera: “*cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer*”

**La Joya, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios corresponde su propiedad a terceras personas.**

12. Estando al desarrollo de la audiencia complementaria de fecha 22 de abril del año 2022 y que obra inserta mediante acta en autos a fojas 295 y siguientes, el abogado de la parte demandante ha afirmado que dentro del predio fracción de un de área de 16.000m<sup>2</sup> con un perímetro 560m.l. del predio denominado Fundo Tino ubicado en el Centro Poblado Menor La Joya, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios está ocupada por los codemandados conjuntamente con un grupo de personal civil de la fuerza aérea en donde cada uno se habrían repartido a razón de hectárea y media aproximadamente, ello en base al acta de reconciliación y ejecución que obra en autos a fojas 45 y siguientes, empero que como ya se ha señalado precedentemente dicho medio probatorio adjuntado por el abogado de los demandados NO logra generar convicción y certeza de veracidad, toda vez que los posesionarios que figuran en dicha acta presuntamente habrían sido posesionarios de dicha fracción en calidad asociados de la Asociación “Alas del Sur”, ya que dicha Asociación a la que se hace referencia recién fue fundada en fecha 10 de noviembre del año 2011 y presentada a la Oficina Registral de Madre de Dios recién en fecha 15 de noviembre del año 2011, conforme así se puede apreciar en autos a fojas 206 y siguientes; lo que no resulta totalmente veraz y/o real respecto a que las terceras personas antes aludidas conjuntamente con los codemandados hayan venido en posesión desde el año 2002 en calidad de asociados de la asociación mencionada líneas arriba.

**Respecto si los demandados tienen o no la calidad de ocupantes precarios del área de 16.000m<sup>2</sup> con un perímetro 560m.l. del predio denominado Fundo Tino ubicado en el Centro Poblado Menor La Joya, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios.**

13. Tal y como ya se ha señalado anteriormente, el Acta de Conciliación de Reconciliación y Ejecución, suscrito por Juez de Paz No Letrado, en fecha 10 de abril del año 2009, **se describe que (conforme a su cláusula sexta que corre en autos a fojas 47)** los codemandados de autos serían posesionarios de un sub lote N°06 del predio de mayor extensión precedentemente descrito; empero nótese que en dicha acta de conciliación de reconciliación y ejecución aludida se hace mención que los codemandados serían posesionarios del Sub Lote N°06, por ser aparentemente socios de la Asociación “Alas del Sur”, empero, nótese que dicha Asociación a la que se hace **referencia recién fue fundada en fecha 10 de noviembre del año 2011** y presentada a la Oficina Registral de Madre de Dios recién en **fecha 15 de noviembre del año 2011**, conforme así se puede apreciar en autos a fojas 206 y siguientes; lo que no resulta

totalmente veraz y/o real respecto a que los codemandados de autos hayan venido en posesión desde el año 2002 en calidad de asociados de la asociación mencionada líneas arriba. Sin embargo, éste despacho verifica que los codemandados Teresa Gutiérrez Grifa y Domingo Guillermo Taco Valdivia han adjuntado a su escrito de contestación de demanda copia legalizada de constancia de posesión de fecha 30 de abril del año 2010, así como también han adjuntado copia legalizada de constancia de posesión de fecha 20 de octubre del año 2015, constancia de posesión de fecha 18 de julio del año 2016, 2018 y del 2020 (que obran en autos a fojas 52 y siguientes), otorgadas por el Juzgado de Paz del Centro Poblado La Joya, ello de conformidad a las **funciones notariales conferidas por el numeral 5) del artículo 17° de la Ley N°29824–Ley de la misma regala: “En los centros poblados donde no exista notario, el juez de paz está facultado para ejercer las siguientes funciones notariales: 5. Otorgamiento de constancias, referidas al presente, de posesión, domiciliarias, de supervivencia (...)”<sup>2</sup>.**

14. Siendo que dichos medios probatorios consistentes en constancias de sesión, se han admitido mediante resolución número cuatro de fecha 24 de mayo del año 2021 mediante audiencia única (obstante en acta a fojas 111 y siguientes) en la cual los codemandados en ésta estadia de análisis del presente punto controvertido, para éste despacho SÍ acreditan tener la titularidad de la posesión fáctica sobre la fracción por el cual el demandante Enrique Antonio Yamasaki Jara reclama y en efecto para éste presente proceso sobre desalojo los demandados NO tendrían la calidad de precario sobre la fracción Sub Lote N°06 (fracción que reclama la parte demandante); y, máxime si la Corte Suprema ya ha establecido cuándo una persona es que se encuentra en calidad de precaria, **siendo que, el IV Pleno Casatorio en materia Civil–contenido en la Casación 2195-2011-UCAYALI– en su fundamento 54 ha precisado lo siguiente: “queda claro que la figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno; esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer”** y más aún si en su precedente vinculante segundo se menciona que: “cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, **sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer**”<sup>3</sup>; por lo que estando a ello, éste despacho concluye que los demandados Teresa Gutiérrez Grifa y el

<sup>2</sup> Numeral 5) del artículo 17° de la Ley N°29824–Ley de la misma regala: “En los centros poblados donde no exista notario, el juez de paz está facultado para ejercer las siguientes funciones notariales: 5. Otorgamiento de constancias, referidas al presente, de posesión, domiciliarias, de supervivencia (...)”.

<sup>3</sup> IV Pleno Casatorio Civil. Precedente Vinculante 2, la misma que se establece de la siguiente manera: “cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”

codemandado Domingo Guillermo Taco Valdivia **NO** ostentan y/o **NO** tienen la calidad de ocupantes precarios del área de 16.000m<sup>2</sup> con un perímetro 560m.l. del predio denominado Fundo Tino ubicado en el Centro Poblado Menor La Joya, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios.

**Respecto si procede ordenar el desalojo y restitución de la posesión del área de 16.000m<sup>2</sup> con un perímetro 560m.l. del predio denominado Fundo Tino ubicado en el Centro Poblado Menor La Joya, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios.**

15.A fin de **NO** evitar el abundamiento en la motivación de sentencias, y, estando a las precisiones ya esbozadas detalladamente por éste despacho en los considerandos precedentes, he llegado a la conclusión que **NO** procede ordenar el desalojo y restitución de la posesión del área de 16.000m<sup>2</sup> con un perímetro 560m.l. del predio denominado Fundo Tino ubicado en el Centro Poblado Menor La Joya, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios a favor del demandante Enrique Antonio Yamasaki Jara.

#### **De los Costos y Costas.**

16.El artículo 412 del Código Procesal Civil prevé que los costos y costas los paga la parte vencida en este caso la demandante, con excepción de los costas y costos generados respecto al trámite de excepciones, en tanto al ser desestimada la misma no corresponde su pago a cargo de la demandante, lo cual se deberá tomar en cuenta en ejecución al liquidar los costos y costas.

### **III. DECISIÓN**

En consecuencia, estando a los fundamentos expuestos la Juez del Juzgado Civil Permanente de Tambopata de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios **RESUELVE:**

- A) DECLARAR INFUNDADA** la pretensión principal de desalojo por la causal de ocupante precario interpuesta por **ENRIQUE ANTONIO YAMASAKI JARA** en contra de **DOMINGO GUILLERMO TACO VALDIVIA y TERESA GUTIÉRREZ GRIFA.**
- B) EXONÉRESE** del pago de **COSTOS y COSTAS** del presente proceso.
- C) DISPONER** que una vez **consentida y/o ejecutoriada** la presente sentencia, se remitan los autos al **ARCHIVO CENTRAL** de esta Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, de manera **DEFINITIVA**, para su custodia. **T.R. y H.S.**





PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRE DE DIOS**  
**JUZGADO CIVIL PERMANENTE**  
**DE TAMBOPATA**



JUZGADO CIVIL - SEDE TAMBOPATA

EXPEDIENTE : 00550-2021-0-2701-JR-CI-01  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : CORNEJO VALDERRAMA ANGELA JOANNA  
ESPECIALISTA : MARGARETH CAHUA GALLEGOS  
PERITO : HERNANDEZ TATAJE, EDGARD IVAN  
DEMANDADO : TARIFA MAMANI, FELICIANA  
DEMANDANTE : PFURO SAIRE, FRANCISCO

**SENTENCIA**

**(Civil)**

**Resolución N° 13.-**

Puerto Maldonado, veintiocho de abril

Del año dos mil veintitrés.-

**I. VISTOS:** El presente proceso tramitado con ocasión de la demandada que contiene la pretensión de desalojo –por la causal de ocupante precario–instada por **PFURO SAIRE FRANCISCO** apoderado de doña **FELICIANA CHARCA LISARASO** contra **FELICIANA TARIFA MAMANI** que una vez admitida (folio 33) se realizó el emplazamiento respectivo a la demandada contestando la demanda y deduciendo nulidad (folio 49), en cuyo contexto se convocó a audiencia preliminar, a fin de cumplir con el saneo el proceso (folio 64), se fijaron los puntos controvertidos, se admitieron los medios de prueba, así como los alegatos de los abogados de las partes , en cuyo contexto se emite la presente sentencia en atención a los siguientes,

**II. FUNDAMENTOS:**

**ANTECEDENTES Y ACTIVIDAD JURISDICCIONAL**

1. Los argumentos que sustentan las pretensiones de la parte demandante (folio 20-32) son:
  - 1.1. Refiere el recurrente; que; su poderdante en fechas 14 de marzo del 2007 obtuvo el Título de Propiedad de Terreno Urbano ubicando en el Asentamiento Humano “EL SOLAR” adjudicado por la Municipalidad Provincia de Tambopata en favor de doña FELICIANA CHARCO LISARASO, quien en fechas 30 de diciembre del 2020, realizó la Sub-División del sub-lote 16-B1 y 16-B2 de acuerdo al Exp N° 11899 de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, aprobada por la Municipalidad Provincia de Tambopata.
  - 1.2. Que, la demandada se ha posesionado del bien inmueble materia de litis, aprovechando que el predio se encontraba con fácil ingreso



(cerco de polietileno) utilizando una construcción rustica de madera para abrir una tienda de refrigerio, impidiendo el ingreso a la propiedad desde el año 2018.

- 1.3. Que, de acuerdo a la Partida Registral N° 11158948, emitido por la SUNARP se tiene la Inscripción de Propiedad de inmueble Urbano MZ 12-R Lote 16-B AA.HH EL SOLAR, en el RUBRO: PARTIDA DE INDEPENDIZACION G00001, doña FELICIANA CHARCA LISARASO es propietaria del predio descrito, al haberse independizado del predio inscrito en la Partida N° 11143982 del Registro de Predios.
  - 1.4. Por lo antes descrito solicita que prospere la Demanda de Desalojo Por Ocupante Precario, además de que el actor debe acreditar su derecho a la restitución del bien al tener la condición de propietario.
2. Los argumentos que sustentan la contestación de la demanda y la nulidad deducida (folio 49 y 52) son:
- 2.1. Deduce Nulidad, conforme al artículo 424° del Código Procesal Civil, el apoderado de la demandante no ha cumplido con precisar el domicilio de su representada ni menos lo ha identificado, que ya no procesa el N° del DNI, así mismo, solicitando que se declare INDAMISIBLE por incumplimiento a los requisitos de la demanda.
  - 2.2. Refiere, **1)** La demandante doña FELICIANA CHARCA LISARASO ha tenido dos hijos; doña JUANA PAULA CCOLQUE CHARCA y don FRANCISCO JAVIER CCOLQUE CHARCA
  - 2.3. Que, en fecha 6 de septiembre del 2006 DOÑA FELICIANA CHARCA LISARASO otorga un anticipo de legítima a favor de sus dos hijos y que el actuar apoderado de la demandante, fue testigo presencial de dicho anticipo, debido a que es yerno de la demandante y conviviente de doña JUANA PAULA CCOLQUE CHARCA.
  - 2.4. Que, don JAVIER FRANCISCO CCOLQUE CHARCA en condición de legítimo propietario por haber adquirido el bien en anticipo de legitima por parte de su señora madre, vende el lote a la demandada en fecha 18 de mayo del 2009 notarialmente, al haber pactado el precio de S/ 20.000 (VEINTE MIL CON 00/100 SOLES), es por ello que ha solicitado la Prescripción Adquisitiva Notarial para regularizar mi propiedad, siendo ahí donde se enteran de este hecho, formulando la presente demanda para paralizar mi tramite.
3. Mediante resolución N° 2 (folio 53), se resuelve **a)** Declarar INADMISIBLE la nulidad formulada por la demandada **b)** Téngase por contestada la demanda, y se ha convocado a audiencia preliminar en la cual se ha saneado el proceso, se ha, se han fijado los puntos controvertidos, se han admitido los medios de prueba, –en cuyo contexto se ha recabado la propuesta de valoración probatoria de las documentales, los alegatos de



las partes y peritos judiciales – por lo que al no haber diligencias pendientes es que se procede a emitir la presente sentencia.

### **MATERIA POR ANALIZAR**

Previamente es pertinente anotar que en audiencia se ha fijado como punto controvertido los siguientes.

Corresponde determinar:

- Si la demandada FELICIANA TARIFA MAMANI ocupa el inmueble ubicado en el Lote N° 16-B2 de la Mz 12-R del AA.HH. El Solar, del Distrito y Provincia de Tambopata – Madre de Dios, con un área de 120.00 metros cuadrados en forma precaria;
- Determinar si la demandada FELICIANA TARIFA MAMANI cuenta con un documento que permita determinar la posesión en el bien inmueble materia de Litis.
- Determinar el derecho de la demandante FELICIANA CHARCA LISARASO, representada por su apoderado FRANCISCO PFURO SAIRE, de reclamar la propiedad del bien inmueble ocupado por la demandada ubicado en el Lote N° 16-B2 de la Mz 12-R del AA.HH. El Solar, del Distrito y Provincia de Tambopata – Madre de Dios, con un área de 120.00 metros cuadrados;
- Si el contrato de transferencia de posesión y venta de mejoras otorgado por JAVIER FRANCISCO CCOLQUE CHARCA a FELICIANA TARIFA MAMANI constituye un justo título.

### **ANALISIS.**

#### **RESPECTO SI LA DEMANDADA FELICIANA TARIFA MAMANI OCUPA EL INMUEBLE UBICADO EN EL LOTE N° 16-B2 DE LA MZ 12-R DEL AA.HH. EL SOLAR, DEL DISTRITO Y PROVINCIA DE TAMBOPATA – MADRE DE DIOS, CON UN ÁREA DE 120.00 METROS CUADRADOS DE FORMA PRECARIA**

4. El artículo 911 del Código Procesal Civil prevé que *"la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido"*, de lo cual se desprende que si la demandada acredita tener un título que legitime su posesión corresponderá desestimar la pretensión.
  - 4.1. Precisamente ante ello, es pertinente señalar que el área que es objeto de desalojo de acuerdo a lo manifestado por la demanda es un bien inmueble que tiene un área de 120.00 cuadrados ubicado en el Lote N° 16-B2 de la Mz 12-R del AA.HH. El Solar, del Distrito y Provincia de Tambopata – Madre de Dios, respecto a la cual el demandante afirma



que su poderdante sigue siendo propietaria del bien, de acuerdo a la Partida Registral N° 11158948, emitido por la SUNARP (folio 19) y que lo habría adquirido por la Municipalidad Provincia de Tambopata, cuyo contenido no ha sido cuestionado por la parte demandada, sin embargo, ella precisa que ya no tendría poder ante el bien inmueble materia de Litis, debido a que en fecha 06 de septiembre del 2006 doña FELICIANA CHARCA LISARAZO otorga en anticipo de legítima a favor de sus dos hijos Juan paula Ccolqqe Charca y JAVIER FRANCISCO CCOLQUE CHARCA este último su ex conviviente; quien al haber adquirido el bien inmueble en fecha 18 de mayo del 2009 habría realizado un Contrato de Transferencia de posesión y venta de mejoras a favor de la hoy demandada FELICIANA TARIFA MAMANI, quien habría sido su conviviente durante años, por lo que no se puede considerar como ocupante precario, debido a la existencia de una Contrato de Transferencia realizado a favor de ella.

4.2. Bajo tal línea de razonamiento evidenciado que la demandada, no puede ser considerada como poseedor precario, al tener derechos sobre el bien, que impide considerar que alguno de los demás propietarios pretendan poseer de forma exclusiva la propiedad del bien respecto a un área específica, es que este despacho considera que se debe desestimar la pretensión de desalojo por ocupante precario.

4.3. Este razonamiento es compatible con el Cuarto Pleno Casatorio materia Civil contenido en la Casación 2195-2011-UCAYALI- que en su fundamento 54 precisa "*queda claro que la figura del precario se va a presentar cuando se este poseyendo **sin título alguno**; esto es, sin la presencia y acreditación **de ningún acto o hecho que justifique el derecho** al disfrute del derecho a poseer*"(el énfasis es agregado) de lo cual se colige que por título la Corte Suprema **NO** solo lo identifica con un documento que reconozca un derecho de posesión sino también un hecho –necesariamente un hecho jurídico se entiende– o un acto –se entiende acto jurídico– que puede justificar su posesión. Posesión que en el presente caso está justificada en el Contrato de Transferencia de posesión y venta de mejoras

**RESPECTO SI LA DEMANDADA CUENTA CON UN DOCUMENTO QUE PERMITA DETERMINAR LA POSESIÓN EN EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LITIS.**

5. El argumento fáctico planteado en la demanda respecto a esta pretensión tiene como base argumentativa que la demandada no es propietaria del bien, por ello la considera como poseedor precario, sin embargo, la parte



demandada habría presentado un Contrato de Transferencia de posesión y venta de mejoras, dicho contrato fue realizado por don JAVIER FRANCISCO CCOLQUE CHARCA en su condición de legítimo propietario por adquirir el bien inmueble materia de Litis en anticipo de legítima de parte de su señora madre FELICIANA CHARCA LISARASO, quien éste TRANSFIERE su posesión a su entonces conviviente FELICIANA TARIFA MAMANI, por lo que si cuenta con un documento que permita aclarar que su posesión es legítima.

6. En tal virtud si corresponde desestimar la pretensión, debido a que la señora FELICIANA TARIFA MAMANI se encuentra en posesión del bien a través de un Contrato de Transferencia de posesión y ventar de mejoras.

**RESPECTO A LA DEMANDANTE TIENE DERECHO A RECLAMAR LA PROPIEDAD MATERIA DE LITIS OCUPADA POR LA DEMANDADA.**

7. Si bien es cierto, doña FELICIANA CHARCA LISARASO, en fecha 14 de marzo del 2007 obtuvo el Título de Propiedad de Terreno Urbano ubicado en el Asentamiento Humano "EL SOLAR" adjudicado por la Municipalidad Provincia de Tambopata, dicho bien inmueble cuenta con un área de 370.00 metros cuadrados, siendo sus medidas perimétricas lo siguiente **a)** Por el Frente con la Av. La Joya con 14.80 ml **b)** Por la Derecho con el Lote N° 17 con 25.00 ml **c)** Por la Izquierda con el Lote N° 15 con 25.00 ml y **d)** Por el fondo con el Lote N° 3 con 14.80 ml, cuyo inmueble se encuentra inscrito en la Partida N° 11158948 de Registros Públicos de la Zona Registral N° X – Sede Cusco del Distrito y Provincia de Madre de Dios, sin embargo, al momento que realizó el anticipo de legítima a favor de JAVIER FRANCISCO CCLOQUE CHARCA otorgándole la una Fracción de Lote Matriz, signado como Mz "12-R" Lote N° 16-B con un área de 123.33 m<sup>2</sup>, cuya fracción fue entregada mediante transferencia de posesión y venta de mejoras a favor de FELICIANA TARIFA MAMANI, quien hasta la fecha se encontraba en posesión del bien inmueble materia de Litis.
8. Si bien es cierto corresponde el derecho de reclamar a FELICIANA CHARCA LISARASO el bien materia de litis por tener inscrito el bien inmueble en Registros Públicos a su nombre, sin embargo, al momento de otorgar del anticipo de legítima a JAVIER FRANCISCO CCOLQUE CHARCA en fecha 06 de septiembre de 2006 este en su calidad de propietario de manera legítima trasfiere la posesión a FELICIANA TARIFA MAMANI mediante una Transferencia de Posesión y Venta de Mejoras de fecha 18 de mayo de 2009, quien hasta la fecha de su adquisición se encuentra en posesión del inmueble conforme se puede apreciar en el Informe Pericial de fecha 05 de julio de 2022, realizado por el Ing. EDGAR IVAN HERNANDEZ TATAJE (fojas 97 y siguientes) evidenciándose una posesión legítima por la parte demandada y un

tracto sucesivo, Cuanto más que desconoce el anticipo de legítima respecto de su hijo, sin embargo respecto de su hija Juana Paula Ccolque Charca inclusive permitió ya la sub división de su predio lo cual causa extrañeza a este Juzgado, mas a un que su apoderado en este proceso sirvió de testigo de la referida transferencia de posesión en anticipo de legítima.

**DETERMINAR SI EL CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE POSESIÓN Y VENTA DE MEJORAS OTORGADO POR JAVIER FRANCISCO CCOLQUE CHARCA A FELICIANA TARIFA MAMANI CONSTITUYE UN JUSTO TÍTULO.**

9. Conforme a los hechos, se aprecia que la demandada se encontraría en posesión del bien materia de Litis a consecuencia de un contrato de transferencia de posesión y venta de mejoras de fecha 18 de mayo de 2009, realizado con JAVIER FRANCISCO CCLOQUE CHARCA quien habría adquirido el bien mediante un anticipo de legítimo otorgado por su madre FELICIANA CHARCA LISARASO (demandante) en fecha 06 de septiembre de 2006, por lo que; doña FELICIANA TARIFA MAMANI se encontraría en posesión debido a la presencia de un contrato de transferencia que le otorgan, por lo que si se constituye un justo título.

**Precisiones finales.**

10. El artículo 412 del Código Procesal Civil prevé que los costos y costas los paga la parte vencida en este caso la parte demandante, con excepción de los costos y costos generados respecto al trámite de excepciones, en tanto al ser desestimada la misma no corresponde su pago a cargo de la demandante, lo cual se deberá tomar en cuenta en ejecución al liquidar los costos y costas.

**III. DECISIÓN**

Por lo expuesto: al amparo de las facultades conferidas a este despacho por el artículo 138 de la Constitución Política del Estado, se resuelve;

**A. DECLARAR INFUNDADA** la demanda de desalojo por la causal de ocupante precario interpuestas por FRANCISCO PFURO SAIRE apoderado de FELICIANA CHARCO LISARASO contra FELICIANA TARIFA MAMANI.

**B. DISPONER** que una vez consentida o ejecutoriada la presente sentencia se autoriza la reasignación del mismo a la secretaria de ejecución para su **ARCHIVAMIENTO DEFINITIVO** en la Dependencia correspondiente.

**T.R. y H.S.**





## TRANSFERENCIA DE POSESIÓN EN ANTICIPO DE LEGÍTIMA

Conste por el presente documento de TRANSFERENCIA DE POSESIÓN Y MEJORAS EN ANTICIPO DE LEGÍTIMA, que celebran de una parte Doña: FELICIANA CHARCA LISARASO, peruana, su casa, declara ser viuda, con D.N.I. N° 05071762, domiciliada en el AA.HH El Solar, Lote 16, Mz. 12-R, de esta ciudad de Puerto Maldonado, documento que lo celebra en su condición de LA ANTICIPANTE, y de otra parte Don: JAVIER FRANCISCO CCOLOUE CHARCA, peruana, taxista, con D.N.I. N° 23005783, soltero, domiciliado en el AA.HH El Solar, Lote 16, Mz. 12-R, de esta ciudad de Puerto Maldonado, quien en adelante se denominará como EL ANTICIPADO, y que lo celebran en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO.- Doña: Feliciana Charca Lisaraso, declara ser dueña y poseionaria del Lote de Terreno signado como lote N° 16, de la Manzana 12-R, ubicado en la Av. La Joya, del AA.HH El Solar, de esta ciudad de Puerto Maldonado, de un área original de 370.00 m<sup>2</sup> y un perímetro de 79.60 m. acredita la posesión según Constancia expedido por el Presidente del AA.HH el Solar, de fecha 07 de Noviembre del 2005-

SEGUNDO.- Con el derecho que le asiste a la Anticipante, ha fraccionado el Lote de terreno descrito en la Primera Cláusula y con este derecho conviene en transferir en Anticipo de Legítima a favor de El Anticipado una fracción cuyos linderos y medidas perimétricas son las siguientes:

- Por el Frente, con La Av. La Joya, con 4.933.00 m.l.
- Por el Costado Derecho con la Anticipante, con 25.00 m.l.
- Por el costado Izquierdo con doña: Juana P. Ccolque Charca, con 25.00 m.l
- Por el fondo, con el Lote 03, con 4.933.00 m.l

Y que esta fracción de terreno encierra un área de 123.33 m<sup>2</sup>, perímetro 59.86.m.l.-

TERCERO.- Los celebrantes han valorado la fracción de lote de terreno en el importe de S/3.300.00 (TRES MIL TRESCIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES) dejando expresa constancia que este importe es solo la valorización del bien inmueble, va que no se paga importe alguno.

CUARTO.- La Anticipante, declara que sobre la fracción del lote de terreno materia de la presente transferencia de posesión y mejoras en anticipo de legítima, no pesa medida judicial ni extrajudicial que en alguna forma limite su libre disponibilidad, no obstante se compromete a su evicción y saneamiento conforme a Ley.

QUINTO.- La Anticipante, declara que la entrega del bien inmueble a favor del Anticipado, se realizó antes de celebrarse el presente documento, dejando expresa constancia que se trata de una fracción de lote de terreno con mejoras una vivienda de 4x5 mts, de pared de madera, piso de Tierra, techo de calamina, cuenta con el servicio de luz eléctrica y agua potable.

SEXTO.- La Anticipante, declara que renuncia a la posesión de la fracción de lote de terreno en forma definitiva, a favor de





El Anticipado y que en adelante El Anticipado es el nuevo titular de la fracción del lote de terreno quien acepta este anticipo por parte de la propietaria, quien viene a ser su madre.

SEPTIMO.- La Anticipante declara que en adelante el Anticipado, está facultado a realizar los trámites para su titulación ante las Autoridades competentes, en base al presente documento que se ha celebrado.

OCTAVO.- Los celebrantes declaran que celebran el presente documento en pleno uso de sus facultades físicas y mentales, y que en su elaboración no ha mediado vicio, intimidación ni dolo, es mas por el contrario este contrato es la fiel expresión de las partes contratantes, por lo que ratificándose en su contenido lo firman.

Puerto Maldonado, 06 de Setiembre del 2006.

.....  
Feliciano Charca Lisaraso

*Javier F. Ccolque Charca*  
Javier F. Ccolque Charca

*Francisco Puro Saire*  
Francisco Puro Saire

Testigo

CERTIFICO:

Que la huella digital que antecede corresponde a Doña: **FELICIANA CHARCA LISARASO** firmado a ruego de esta por ser iletrada firma su testigo Don: **FRANCISCO PFURO SAIRE**, con D:N.I. 04804085, Domiciliado en el AA.HH. El Solar Pasaje Santiago S/N de esta ciudad, corre otra firma y huella digital de Don: **JAVIER FRANCISCO CCOLQUE CHARCA**. Quienes han firmado en mi presencia. De lo que doy Fé. Puerto Maldonado, 06 de Setiembre de 2006.-



JUAN MANUEL PANTIGOSO HERRERA  
ABOGADO NOTARIO  
INSCRIPCIÓN N° 19  
Pto. Maldonado - Madre de Dios - Perú





# LEGALIZACION A LA VUELTA

## TRANSFERENCIA DE POSESION Y VENTA DE MEJORAS

Conste por el presente documento de Transferencia de Posesión y Venta de Mejoras, que celebran de una parte Don: **JAVIER FRANCISCO COLQUE CHARCA**, peruano, taxista, identificado con D.N.I. N° 23005783, soltero, domiciliado en el AA.HH. el Solar, Av. la Joya Lote 16-B, de la ciudad de Puerto Maldonado, Distrito y Provincia de Tambopata, Dpto. de Madre de Dios, documento que lo celebran en su condición de **TRANSFIRIENTE**, y de otra parte Doña: **FELICIANA TARIFA MAMANI**, peruana, soltera, su casa, con DNI. N° 04814444, domiciliada en el AA.HH. el Solar, Pje. Santiago lote 13, de esta ciudad de Puerto Maldonado, documento que lo celebran en su condición de **COMPRADORA**; y lo celebran en los términos y condiciones siguientes:

**PRIMERO.-** El Transfiriendo declara ser dueño y Poseedor de un LOTE DE TERRENO signado como Mz "12-R" lote N° 16 B, ubicado en el Asentamiento Humano El Solar, que esta ubicado, de esta ciudad de Puerto Maldonado, Distrito y Provincia de Tambopata, Dpto. de Madre de Dios, de un area de 123.33 metros cuadrados, y un perímetro de 59.86 ML. El Transfiriendo acredita la Propiedad con la **CONSTANCIA DE POSESION**, de fecha 13 de Mayo del 2009, otorgado por el Presidente del Asentamiento Humano El Solar-Sr. Eliseo Gamarra Mamani con DNI. N° 04800326, Cuyos linderos y medidas perimétricas son las siguientes:

Por el Frente: con la Av. la Joya-con 4.933.00 m.l.  
Por la Derecha: con el Lte. N° 16A-con 25.00 m.l.  
Por la Izquierda: con el lte.16-C, con 25.00 m.l.  
Por el Fondo: con el lte.16 y lte.03, con 4.933.00 m.l.

**SEGUNDO.-** Con el derecho que le asiste al Transfiriendo convienen en transferir a favor de los **COMPRADORA** la totalidad del terreno materia de este contrato, por el precio pactado y convenido de **S/.20,000.00 (VEINTE MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES)**, precio que ha sido cancelado en su totalidad por la **COMPRADORA** favor de el transfiriendo, quien declara estar conforme del pago del precio.

**TERCERO.-** Los contratantes declaran que el precio pactado y convenido es el justo y real precio, por lo que cualquier diferencia de mas o de menos no se observará hasta el momento de firmar este contrato por lo que se condonan mutuamente.

**CUARTO.-** El Transfiriendo declara que sobre el lote de terreno que transfiere no pesa medida judicial ni extrajudicial que en alguna forma limite su libre disponibilidad no obstante se compromete a su evicción y saneamiento conforme a Ley.

**QUINTO.-** El Transfiriendo declara que renuncia a la posesión de lote de terreno a favor de la compradora, en su totalidad, y que en adelante la compradora es la nueva titular legal, y asume todos los derechos y deberes del lote de terreno que se transfiere.

**SEXTO.-** El Transfiriendo declara que en adelante la **COMPRADORA** esta facultada a realizar los trámites para su acreditación y/o titulación ante las Autoridades competentes como nueva titular y dueña del lote enajenado, en base al presente documento que se ha celebrado.

**SÉPTIMO.-** Por el presente documento, los contratantes declaran que en caso de incumplimiento del presente contrato se procederá conforme a ley en favor del perjudicado.

**OCTAVO.-** Los contratantes declaran que celebran el presente



contrato en pleno uso de sus facultades físicas y mentales, y que en su elaboración no ha mediado vicio, intimidación ni dolo, sino por el contrario este contrato es la fiel expresión de las partes contratantes. Por lo que ratificándose en el contenido del mismo lo firman.

Puerto Maldonado, 18 de Mayo del 2009.

*Javier F. Colque Charca*  
JAVIER F. COLQUE CHARCA

*Feliciano Tarifa Mamani*  
FELICIANA TARIFA MAMANI

CERTIFICO:

Que las firmas y huellas digitales que anteceden corresponden a Don: JAVIER FRANCISCO COLQUE CHARCA, y a doña: FELICIANA TARIFA MAMANI, Quienes han firmado en mi presencia. De lo que doy Fé. Puerto Maldonado, 18 de Mayo del 2009.



*[Handwritten signature]*



CERTIFICO: QUE LA COPIA FOTOSTATICA ANVERSO Y REVERSO ES CONFORME AL ORIGINAL QUE HE TENIDO A LA VISTA.  
PUERTO MALDONADO, 20 ENE 2022



*[Handwritten signature]*  
LOURDES MADALEINE GARCIA MEDINA  
ABOGADA - NOTARIA DE TAMBOPATA





**INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE  
URBANO MZ 12-B LOTE 16-B1 A.L.BB EL SOLAR  
TAMBOPATA**

REGISTRO DE PREDIOS

RUBRO: PARTIDA DE INDEPENDIZACIÓN

G00001

**A) ANTECEDENTE REGISTRAL:** partida electrónica N° 11143982 del Registro de Predios.

**B) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:** URBANO, Sub Lote N° 16-B2 de la manzana 12R del Asentamiento Humano El Solar, ubicado en el distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, cuenta con un área de 120.00 m<sup>2</sup> y un perímetro de 59.60 m.l. LINDEROS: Por el frente, con la Av. La Joya, en línea recta de 4.80 m.l., Por la derecha entrando, con el lote 16-B1 en línea recta de 25.00 m.l., Por la izquierda entrando, con el sub lote 16-A en línea recta de 25.00 m.l. y por el fondo, con el lote N° 03 en línea recta de 4.80 m.l.

**C) TÍTULOS DE DOMINIO:** FELICIANA CHARCA LISORASO, soltera, identificada con D.N.I N° 05071762, es propietaria del predio descrito en el rubro B) al haberse independizado del predio inscrito de la partida 11143982 del Registro de Predios. Adjunta al título plano, memoria descriptiva y Resolución de Sub Gerencia N° 178-2020-MPT-GDIR-SGATPYHU de fecha 30/12/2020 suscritas por el D<sup>to</sup>. Cornelio Martiriana Cartuarupay en su condición de Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial, Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Provincial de Tambopata, así como 02 certificados catastrales de fecha 25/03/2021 suscritos por Arq. Rosmery Roxana García Cuba en condición de Sub Gerente de Catastro. El presente título cuenta con informe técnico favorable de catastro N° 004965-2021-ZRNPX-SEDE-CUSCO/UREG/CAT de fecha 07/04/2021 suscrita por especialista catastral de Oficina Registral de Madre de Dios Ivelin Dione Pimentel Luque.

**D) CARGAS Y GRAVÁMENES:** Ninguna.

**E) CANCELACIONES:** Ninguna.

**F) OTROS:** Ninguna.

El título fue presentado el 05/02/2021 a las 12:01:59 PM horas, bajo el N° 2021-00351111 del Tomo Diario 0086, Derechos cobrados S/ 170.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00003527-19-TAMBOPATA, 09 de Abril de 2021.



**REGISTRAR**  
OFICINA REGISTRAL  
MADRE DE DIOS

JUZGADO CIVIL - SEDE TAMBOPATA

EXPEDIENTE : 00209-2021-0-2701-JR-CI-01

MATERIA : DESALOJO

JUEZ : CORNEJO VALDERRAMA ANGELA JOANNA

ESPECIALISTA : MARGARETH CAHUA GALLEGOS

DENUNCIADO : BOTICAS MULTIMEGAFARMA EIRL ,

DEMANDADO : MAMANI GUTIERREZ, DORIS

DEMANDANTE : HUALLPA QUISPE, FRANCISCO



## **SENTENCIA** **(Civil)**

RESOLUCION N° 12

Puerto Maldonado, treinta de mayo  
de dos mil veintidós.-

**I. VISTOS:** la demanda de fojas 18 y siguientes  
interpuesta por **FRANCISCO HUALLPA QUISPE** sobre demanda de **DESALOJO POR  
OCUPANTE PRECARIO** en contra de **DORIS MAMANI GUTIERREZ**.-

- **Pretensión Principal.**- Se ordene el desalojo de la demandada respecto al bien inmueble ubicado en la Av. León Velarde con Jr. Cajamarca N° 1090 de esta ciudad de Puerto Maldonado, del distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, parte integrante del bien inscrito en la Partida N° 11001087 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Madre de Dios.
- **Pretensión Accesorio.**- El pago de renta adeudada por el monto de S/. 5.000,00, en mérito a los siguientes fundamentos de hecho y derecho:

### **1. FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA**

- a) El demandante junto a su cónyuge Demetria Porras Bazan son propietarios del predio denominado Lote 7 de la Manzana Z con un área de 500.00 M2, ubicado en la Avenida León Velarde von Jirón Cajamarca N° 1090 de la ciudad de Puerto Maldonado del distrito y provincia de Tambopata del departamento de Madre de Dios, inscrito en la Partida Registral N° 11001087.
- b) El 30 de septiembre de 2014 su persona realizó el contrato de arrendamiento, y como arrendador entregó la posesión de un área de 55.00 M2 a favor de Doris Mamani Gutiérrez quien debía pagar mensualmente la suma de S/. 2000.00 con vigencia de dos años, que inició el 01 de octubre del 2014 y finalizó el 01 de octubre del 2016.
- c) El 23 de abril del 2021, entre otras cosas, vía notarial, requirió a la demandada la entrega del inmueble arrendado por haber fenecido el contrato de arrendamiento.
- d) La demandada le adeuda pagos pendientes desde el mes de febrero, marzo y abril del 2021 que ascienden a la suma de S/. 5,000.00.

**Fundamentación de derecho de la demanda:** Ampara su demanda en lo dispuesto por los artículos 911, 923, 949, 969 y 979 del Código Civil; en los artículos 547, 585, 586, 597 del Código Procesal Civil, y, en la jurisprudencia civil.-

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:**

**Contestación de la codemandada Doris Mamani Gutiérrez:** A fojas 49 y siguientes, contesta la demanda señalando lo siguiente:

- a) Es cierto que, mediante el Contrato de Arrendamiento de fecha 30 de septiembre de 2014 el demandante le dio en arrendamiento el local de 55m2, que fue descrito por el demandante en su escrito de demanda.
- b) Pero, carece de legitimidad para obrar pasiva debido a que quien viene ejerciendo la posesión del bien objeto de arrendamiento es la codemandada Boticas Multimegafarma E.I.R.L. con RUC N° 20542858258 desde el mes de febrero del 2015, de cuya realidad, el demandante tendría conocimiento.

**Contestación de codemandada Boticas Multimegafarma E.I.R.L. con RUC N° 20542858258:** A fojas 97 y siguientes, contesta la demanda señalando:

- a) Reconoce el documento de arrendamiento, pero, precisa que, el demandante sabía perfectamente que el local iba a ser destinado a una botica cuyo propietario es una persona jurídica , y que el contrato debería ser modificado pues la persona jurídica recién se iría a crear, tal como ocurrió mediante escritura de fecha 18 de noviembre del 2014 por notario Gavin Alfredo Ríos Pikmann, tal como corre en la Partida Registral 11133740, la cual ha sido presentada por el demandante al responder las excepciones planteadas en el presente; asimismo la Autorización Sanitaria que autoriza la autoridad competente para el inicio de actividades de las boticas, se inició el 25 de noviembre del 2014, tal como corre de la Resolución Directoral 330-2014-GOREMAD .DRS-DIREMID, instrumentos públicos que tienen como titular a mi representada BOTICAS ULTIMEGAFARMA EIRL, todo ello con pleno conocimiento del demandante, por tanto desde dicha fecha quién ejerce posesión plena de derecho de dicho local es mi representada, y no la persona natural .
- b) Su representada Boticas Multimegafarma EIRL, ha tenido un contrato verbal con el demandante, por el cual le entregó la posesión del bien para una botica por el plazo de 10 años, tiempo suficiente para poder recuperar nuestra inversión, pues si se tiene en cuenta que, tan solo la apertura de una botica tiene un costo de S/ 15,000.00 sería ilógico pactar un arrendamiento de menos tiempo. Este contrato verbal debía ser formalizado, pero lamentablemente por descuido y por la pandemia no se pudo concretar; es por el referido contrato verbal que, los pagos de los alquileres han sido realizados por mi representada, y nunca han sido objeto de observación por el demandante.
- c) Considera que no tiene la condición de ocupante precario porque no le cursaron ninguna carta notarial, tal como expresa, el demandante.

**ACTIVIDAD JURISDICCIONAL**

2. Mediante resolución número cero uno que corre de fojas 27 y siguientes se admite a trámite la demanda en la vía de proceso sumarísimo. Mediante resolución número cero tres que corre de fojas 57 y siguientes, se tiene por deducida la

excepción de falta de legitimidad de obrar pasiva de la propia demandada, se tiene por formulada la denuncia civil en contra de Boticas Multimegafarma EIRL; se tiene por contestada la demanda de la demandada Doris Mamani Gutiérrez y se fijó fecha para la audiencia única; a fojas 75 y siguientes obra el **Acta de Audiencia Única** en el cual se declaró infundada la excepción de falta de legitimidad de obrar pasiva de la propia demandada y declara fundada la denuncia civil y por ende se emplaza a la Boticas Multimegafarma EIRL y otorga plazo para que conteste la demanda; mediante la resolución número cero ocho de las páginas 116 y siguientes se tiene por contestada la demanda por parte de la codemandada y fija fecha para una nueva audiencia única; a fojas 120 y siguientes obra el **Acta de Audiencia Única** en el cual se mediante la resolución número cero nueve se sana el proceso, se fija los puntos controvertidos, se admiten y actúan los medios probatorios quedando expedito para emitir sentencia.

**PUNTOS EN CONTROVERSIA:**

3. En audiencia única que corre de fojas 120 y siguientes se fija los siguientes puntos controvertidos:
  - Determinar si el demandante, Francisco Huallpa Quispe, resulta ser propietario del inmueble ubicado en la Av. León Velarde con Jirón Cajamarca N°1090 de la ciudad de Puerto Maldonado, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios.
  - Determinar si existe un vínculo contractual vigente entre el demandante Francisco Huallpa Quispe y los demandados Doris Mamani Gutiérrez así como Boticas Multimegafarma Eirl a partir del 01 de octubre del 2016.
  - Determinar si a la parte demandada Doris Mamani Gutiérrez y Boticas Multimegafarma EIRL, corresponde restituir el inmueble ubicado en la Av. León Velarde con Jirón Cajamarca N°1090 de la ciudad de Puerto Maldonado, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios al demandante Francisco Huallpa Quispe
  - Determinar si la parte demandante tiene la calidad de ocupante precario, del inmueble ubicado en la av. León Velarde con Jirón Cajamarca N°1090 de esta ciudad y si corresponde la restitución de dicho bien a su propietario.

4. **MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIA VINCULANTE:**

El artículo 911 del Código Civil señala que *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”*

El IV Pleno Casatorio Civil<sup>1</sup> ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante que *“1.Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a*

---

<sup>1</sup> Casación N° 2195-2011 Ucayali, sobre desalojo por posesión precaria, que sentó precedente vinculante en el Cuarto Pleno Casatorio Civil publicado por la Corte Suprema de Justicia el miércoles 14 de agosto de 2013 en el diario oficial El Peruano.-

*ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.*

## 5. Otras consideraciones sobre la posesión precaria:

**5.1.-** En reiterada y uniforme jurisprudencia, se ha establecido que para la procedencia del desalojo por ocupación precaria debe probarse dos condiciones copulativas: **i)** Que la parte demandante sea el titular del bien cuya desocupación pretende y, **ii)** Que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que se tenía ha fenecido. El "título" a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que se detenta; siendo que la posesión precaria es aquella que se ejerce de facto, sin contar con título que justifique la posesión. También se ha establecido "al precario" como la posesión del bien con ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante. Así: "Para amparar una acción de desalojo por ocupación precaria, el demandante debe acreditar dos condiciones copulativas; tales son: la titularidad sobre el bien cuya desocupación pretende y que el emplazado ocupa el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido" (Cas. N° 3148-98-Lambayeque)<sup>2</sup>; como también en la Casación N° 2474-99-La Libertad<sup>3</sup>, cuando señala "Reiteradas ejecutorias expedidas por esta Sala Suprema tienen establecido que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria, el demandante debe acreditar fehacientemente su derecho de propiedad con relación al bien sub litis y que la parte demandada ejerce una posesión sin título que la respalde o habiéndolo tenido éste ha fenecido”.

**5.2.-** Sin perjuicio de lo anterior, es necesario señalar que la Corte Suprema recientemente, mediante la Casación N° 2156-2014-Arequipa<sup>4</sup> ha precisado que para que prospere la acción de desalojo por ocupación precaria, se requiere la concurrencia de cuatro presupuestos esenciales que son: "(...) **i)** Que, el actor acredite su derecho a la restitución del bien al tener condición de propietario o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil que otorgan derecho a la restitución del predio; **ii)** Que, no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado; **iii)** Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada; y, **iv)** Que, ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado esta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajusta a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: a) que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido; b) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y, c) que se adquiera de aquél que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo.". Del cual se puede desprender que los dos primeros presupuestos, son que **el actor acredite su derecho a la restitución** del bien, al tener condición de propietario o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil que otorgan derecho a la restitución del predio; y que **no exista vínculo contractual** alguno

<sup>2</sup> **Casación N° 3148-98-Lambayeque**, publicada en el diario El Peruano en fecha 9 de setiembre de 1999, página 3894.

<sup>3</sup> **Casación N° 2474-99-La Libertad**, publicado en el diario El Peruano en fecha 11 de enero del 2000, página 4526.

<sup>4</sup> **Casación N° 2156-2014-Arequipa**, publicada en la separata de Casaciones del diario oficial El Peruano del martes 2 de mayo de 2017.-

entre demandante y demandado; el tercer presupuesto es que existe **ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute** del bien inmueble por la parte demandada. Y, finalmente, que, ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado, esta resulte ineficaz, es decir, que **la posesión sea ilegítima, que no se ajusta a derecho** y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: a) que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido; b) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y, c) que se adquiriera de aquel que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo.-

### **ANALISIS**

**La carga de la prueba** Conforme lo establecen los artículos 188, 196 y 197 del Código Procesal Civil, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones. La carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos, salvo disposición legal diferente y que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada.-

#### **6. ANÁLISIS DEL PRIMER PUNTO CONTROVERTIDO:**

El primer punto controvertido es *“1.- Determinar si el demandante, Francisco Huallpa Quispe, resulta ser propietario del inmueble ubicado en la Av. León Velarde con Jirón Cajamarca N°1090 de la ciudad de Puerto Maldonado, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios”*, esto es, en relación a la titularidad sobre el bien cuya desocupación se pretende, en el presente caso, conforme a la copia de la Partida registral N° 11001087 el demandante y su cónyuge aparecen como propietarios del inmueble objeto de arrendamiento, cuya realidad es reconocida por las partes demandadas, sin cuestionamiento alguno.

#### **7. ANÁLISIS DEL SEGUNDO PUNTO CONTROVERTIDO:**

El segundo punto controvertido es *“Determinar si existe un vínculo contractual vigente entre el demandante Francisco Huallpa Quispe y los demandados Doris Mamani Gutiérrez, así como Boticas Multimegafarma Eirl a partir del 01 de octubre del 2016”*.

- 7.1. Al respecto, igualmente las partes del proceso coinciden en indicar que mediante el Contrato de Arrendamiento del 30 de septiembre del 2014 el demandante arrendó a la codemandada el inmueble ubicado en la Av. León Velarde con Jirón Cajamarca N° 1090 de la ciudad de Puerto Maldonado, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios; y que conforme a dicho Contrato la vigencia de ésta venció el 01 de octubre del 2016.
- 7.2. Ahora, si bien es cierto que la demandada Doris Mamani Gutiérrez expresa que quien ejerce la posesión del inmueble objeto de arrendamiento actualmente es la codemandada Boticas Multimefarma EIRL, sin embargo, el titular de dicha persona jurídica es la misma demandada Doris Mamani Gutiérrez, lo que significa que, en la realidad de los hechos la demandada Doris Mamani Gutiérrez mantiene la posesión del inmueble en cuestión, pues, la existencia de



esa persona jurídica es irrelevante porque no afecta su condición de arrendataria, tanto así, que dicha persona jurídica, conforme a la Partida Registral N° 11133740 que obra en las páginas 07 y siguientes, se constituyó (creó) el 18 de noviembre del 2014, esto es, a menos de dos meses de haberlo arrendado el inmueble en cuestión, quiere decir, durante la vigencia del contrato, y prueba de ello la propia arrendataria, conforme al citado Contrato (Cláusula quinto) declaró que destinará el inmueble a uso único de COMERCIO. Se aprecia que la demandada Doris Mamani Gutiérrez, luego de constituir su empresa, hizo y viene haciendo funcionar en el inmueble que ella ha arrendado.

- 7.3. La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la Casación N° 908-2016, del Santa del 15 de noviembre del 2016, en su fundamento décimo expresó lo siguiente:

**DECIMO.**- *De lo antes precisado se colige que la instancia de mérito no ha infringido el artículo 1700 del Código Civil, por cuanto tal como se expresa claramente en la norma y como lo ha interpretado la Corte Suprema de la República en el IV Pleno Casatorio, se presume la continuación del contrato de arrendamiento hasta el requerimiento de la devolución del bien, lo cual ha sido probado a criterio de las instancias de mérito; debiéndose precisar que el pago, de lo que el demandado denomina “renta mensual” realizado luego del vencimiento del contrato y del requerimiento de entrega del bien; no puede ser considerado como un elemento que implica la continuación del contrato de arrendamiento; en mérito a lo establecido en el referido Art. 1700 del CC y en atención a que, conforme a lo establecido en el Art. 1704 del CC, una vez vencido el contrato de arrendamiento o cursado el aviso de conclusión del mismo, si el demandado no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir la devolución y cobrar una penalidad o, en su defecto una prestación igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva, sin que dicho cobro importe la continuación del contrato de arrendamiento. Debiéndose considerar que la recepción de dicha prestación por parte del arrendatario, es realizado al amparo de la norma antes citada, pues el decaimiento de la relación contractual e encuentra plenamente acreditado con el transcurso de tiempo y las cartas notariales cursadas a su arrendador; por lo cual la infracción normativa material invocada también debe ser desestimada y declarada infundado el recurso de casación.*

- 7.4. En consecuencia, desde que feneció la vigencia del contrato de arrendamiento, el demandante tiene expedito su decisión de solicitar la devolución de su inmueble y consecuentemente la demandada Doris Mamani Gutiérrez el deber de entregar el inmueble que, ocupada precariamente, debiendo trasladar su empresa a nueva dirección, precisando que el hecho de que, si bien, vino pagando las mensualidades similares a la renta que pagaba cuando el contrato estaba vigente.

## **8. ANÁLISIS DEL TERCER PUNTO CONTROVERTIDO**

El tercer punto controvertido es “Determinar si a la parte demandada Doris Mamani Gutiérrez y Boticas Multimegarfama Eirl, corresponde restituir el inmueble ubicado en la Av. León Velarde con Jirón Cajamarca N°1090 de la ciudad de Puerto Maldonado, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios al demandante Francisco Huallpa Quispe”; al haberse determinado que el contrato de arrendamiento ya no está vigente, conforme a la Casación N° 908-2016, del Santa del 15 de

noviembre del 2016, antes descrita, corresponde que la demandada restituya el inmueble que fuera arrendada.

### **9. ANÁLISIS DEL CUARTO PUNTO CONTROVERTIDO**

El cuarto punto controvertido es “*Determinar si la parte demandante tiene la calidad de ocupante precario, del inmueble ubicado en la av. León Velarde con Jirón Cajamarca N° 1090 de esta ciudad y si corresponde la restitución de dicho bien a su propietario*”; Teniendo en cuenta la vigencia del Contrato de Arrendamiento, el cual ya feneció como se tiene descrito, y considerando la Carta Notarial de fecha 23 de abril del 2021, sobre requerimiento de la devolución del inmueble arrendado, desde esa fecha la parte demandada tiene la condición de ocupante precaria.

**10.** La pretensión de desalojo es aquella que tiene por objeto recuperar el uso y goce del inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título alguno para ello, o cuando el que se tenía ha fenecido, en concordancia con el artículo 911 del Código Civil. Al estar probado que los demandados se encuentran aún en posesión del inmueble; es más, posesión de manera precaria, corresponde declarar la restitución de la posesión del inmueble *sublitis*.-

**11.** Respecto de la pretensión accesorio consistente en el pago de renta adeudada por el monto de S/. 5.000,00 que exige el demandante no habiendo evidenciado la parte demandada el cumplimiento de pago alguno entre los meses de febrero, marzo y abril del 2021 por concepto de alquileres u otro a favor del demandante, independientemente de la deuda contraída por alquileres impagos este extremo debe ser amparado, pues la parte demandada conforme se ha evidenciado hasta la fecha se encuentra en posesión del bien sin pago alguno.

**12. De las costas y costos del proceso:** El artículo 412 del Código procesal civil prevé que los costos y costas los paga la parte vencida. En cuanto a la naturaleza jurídica de las costas y costos del proceso, toda la obligación de pagarlas nace de la intervención de las partes, en nuestro ordenamiento jurídico para el pago de estos gastos adopta la Teoría del vencimiento, la misma que establece que las costas y costos procesales no constituyen una sanción impuesta a la parte vencida, ni tiene una finalidad de ser indemnizatoria, sino que procura solo el reembolso de los gastos en los que incurrió el vencedor durante todo el proceso. Conforme a la doctrina, el reembolso se origina en el hecho objetivo de la derrota, y no en base a temas subjetivos, tales como la mala fe o el reconocimiento de un derecho; en consecuencia, el monto a reembolsar se limita exclusivamente a los gastos ocasionados dentro del proceso, y excluye cualquier forma de indemnización al vencedor Por lo que corresponde a la parte demandada el pago de costas y costos del proceso.

### **III.- DECISIÓN**

Por estos considerandos al amparo de las facultades conferidas a este Despacho por el artículo 138 de la Constitución Política del estado; apreciando la prueba en forma conjunta y razonada e impartiendo Justicia a Nombre de la Nación **RESUELVO:**

**A. DECLARAR FUNDADA** la pretensión principal contenida en la demanda de fojas a fojas 18 y siguientes interpuesta por **FRANCISCO HUALLPA QUISPE**



---

sobre demanda de **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO** en contra de **DORIS MAMANI GUTIERREZ y BOTICAS MULTIMEGAFARMA E.I.R.L., REPRESENTADA POR DORIS MAMANI GUTIERREZ**. Con expresa condena de costas y costos del proceso a la parte demandada.

- B. ORDENO** que los demandados **DORIS MAMANI GUTIERREZ y BOTICAS MULTIMEGAFARMA E.I.R.L., REPRESENTADA POR DORIS MAMANI GUTIERREZ** procedan **EN EL PLAZO DE CINCO DÍAS** a restituir a la parte actora **FRANCISCO HUALLPA QUISPE** ubicado en la Av. León Velarde con Jr. Cajamarca N° 1090 de esta ciudad de Puerto Maldonado, del distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, parte integrante del bien inscrito en la Partida N° 11001087 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Madre de Dios, **bajo apercibimiento** de imponerle **multa de SURP** en caso de incumplimiento y de ser el caso disponerse el lanzamiento con descerraje si fuere necesario contra todos los que se encuentren en el bien.
- C. DECLARO FUNDADA** la pretensión accesoria respecto del pago de renta adeudada por el monto de S/. 5.000,00 conforme a lo descrito en el considerando décimo primero de la presente resolución.
- D. IMPONGO** a los demandados **DORIS MAMANI GUTIERREZ y BOTICAS MULTIMEGAFARMA E.I.R.L., REPRESENTADA POR DORIS MAMANI GUTIERREZ** el pago de costas y costos del proceso a favor del demandante **FRANCISCO HUALLPA QUISPE**, los mismos que serán liquidados en ejecución de sentencia.
- E. CUMPLA** el secretario y asistente judicial con notificar la presente sentencia teniendo en consideración lo previsto por el artículo 155-E del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, bajo responsabilidad.
- F. DISPONGO** que consentida y/o ejecutoriada que sea la presente ingrese el proceso a etapa de ejecución **T.R. y H.S.**

**EXPEDIENTE** : 00212-2022-0-2701-JR-CI-01  
**MATERIA** : DESALOJO  
**JUEZ** : CORNEJO VALDERRAMA ANGELA JOANNA  
**ESPECIALISTA** : MARGARETH CAHUA GALLEGOS  
**DEMANDADO** : ALTAMIRANO SALINAS, DINA  
**DEMANDANTE** : MANRIQUE ZUÑIGA, ANTONIO EPIMACO

**SENTENCIA**  
**(Civil)**

**Resolución N°05.-**

Puerto Maldonado, veinticinco de octubre  
Del año dos mil veintidós.-

**I. VISTO:** El presente proceso sobre **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**, instada por **ANTONIO EPIMACO MANRIQUE ZUÑIGA**, en contra de **DINA ALTAMIRANO SALINAS**, en la Vía del Proceso Sumarísimo. Siendo que, estando al estadio del proceso, se emite la presente sentencia en atención a los siguientes fundamentos;

**II. FUNDAMENTOS:**

**1. ANTECEDENTES Y ACTIVIDAD JURISDICCIONAL.**

- 1.1.** Se tiene el escrito de demanda sobre Desalojo Por Ocupante Precario, la misma que obra en autos a fojas 21 y siguientes, siendo esta proveída y consecuentemente admitida a trámite mediante resolución número uno de fecha 25 de mayo del año 2022, siendo la demandada notificada con el escrito de demanda, anexos de la demanda y Resolución Admisoria N°01, mediante cédula de notificación N°9959-2022 obrante en autos a fojas 28.
- 1.2.** Por otro lado, se tiene el escrito de contestación de demanda por parte de la demandada Dina Altamirano Salinas que obra en autos a fojas 52 y siguientes, siendo proveída y por contestada la demanda mediante resolución número dos.
- 1.3.** Por último, mediante Audiencia Única (Preliminar Y Juzgamiento) de fecha 28 de setiembre del año 2022, se han desarrollado lo siguiente: Exposición fáctica inicial de las partes procesales; NO se ha llevado a cabo el desarrollo de la etapa de conciliación dándose por superada dicha etapa (conciliatoria); se ha declarado en dicha audiencia saneado el proceso; se han fijado los puntos controvertidos; se ha desarrollado el saneamiento probatorio; se han admitido los medios probatorios; se ha llevado a cabo también el desarrollo de la declaración testimonial de la Persona Suady Ventura Ataucuri; también, se ha llevado a cabo los

alegatos finales por los abogados del demandante y demandado; y, se ha señalado que los autos se encuentran expeditos para emitir sentencia, siendo plasmados dichos actos procesales en Acta de Audiencia que obra en autos a fojas 60 y siguientes.

## **2. FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA INSTADA POR EL DEMANDANTE ANTONIO EPIMACO MANRIQUE ZUÑIGA.**

En el presente caso, la parte actora insta la pretensión de Desalojo Por Ocupante Precario, en atención a los siguientes argumentos:

- 2.1.** Señala que el inmueble materia de la demanda lo ha adquirido mediante título de Dación en Pago luego del desalojo producido el 23 de julio del 2021, en el Exp. 004-2010, fecha en la que sus propietarios le otorgaron la Posesión de la propiedad de 800 m<sup>2</sup>, ubicado en la Av. Prolog. Av. León Velarde -Ex Brizas del Tambopata, a título de dación en pago, siendo que inmediatamente refiere que realizó la construcción perimétrica, con portón de ingreso de fierro para ocuparlos, con su garaje respectivo donde tenía guardado su carro.
- 2.2.** Refiere que Luego del Desalojo donde tomó posesión, la dejó como cuidantes a los hermanos Kening Cárdenas Chilicasepa y Berna Cárdenas Chilicasepa quienes han estado viviendo hasta el 15 de marzo del 2022, fecha en la que la demandada se introdujo y desalojó a sus cuidantes aprovechándose que dichas personas son sus parientes lejanos y paisanos, a quienes le había hecho trabajar sin pagar, desalojándolos y todo con la finalidad de no pagar su deuda que les tenía por haber hecho préstamo y no pagar el trabajo ni devolver el préstamo de dinero en efectivo.
- 2.3.** Alega que Cuando pretendió recuperar la posesión la demandada ya se había instalado con un grupo de sus familiares, donde se ha posesionado aduciendo hechos y conceptos maliciosos, como que es su conviviente desde el 2017 y no obstante que el proceso lo ganó en el 2010, tal como consta en el Exp. N° 004-2010, la misma que acredito con la resolución de consentida de la sentencia que declaró fundada la demanda, sin embargo la demandada se ha posesionado ilegalmente de su terreno ilegalmente, no acudiendo incluso a la invitación al Centro de Conciliación.

## **3. FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA POR PARTE DE LA DEMANDADA DINA ALTAMIRANO SALINAS.**

- 3.1.** Indica que al respecto del primer fundamento de hecho de la demanda del demandante, si bien es cierto adquirió la propiedad por dación en forma

de pago, debe referir que todo el apoyo de gastos de materiales a fin que la propiedad este cerrada, invirtió su dinero en la propiedad en los arreglos cercando con construcción perimétrica, gastó sus ahorros a fin que los bienes que tenía con él demandante sean de ambos, ya que vivía con el señor, era su conviviente, brindo su apoyo, su tiempo y dedicación, y los que refiere el demandante es falso, y que el demandante trata de ocultar la convivencia que tenían, cumpliendo deberes y obligaciones similares a los del matrimonio, durante más de 05 años continuos y en forma pública.

- 3.2.** Señala que al respeto del segundo fundamentó de la demanda planteado por el demandante, es totalmente falso que dejó cuidadores a sus hermanos mencionados en la demanda, por lo que niega por completo, que durante todos estos 5 años de vida convivencia, dice que ha obtenido con tanto esfuerzo la propiedad, con una estabilidad familiar sólida,, que produjo determinados efectos personales y patrimoniales (bienes muebles), habiendo fijado su domicilio de común acuerdo con don Antonio Epimaco Manrique Zúñiga, en el Jr. Moquegua 750 y del domicilio Prolongación león Velarde, lote 18, del Distrito de Tambopata, Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios, lugar en donde en forma permanente y habitual desarrollamos nuestras vidas en común por 05 años, y me causa inaudito que el demandante exprese como si la demandada fuera una persona desconocida para él demandante.
- 3.3.** Señala que en la propiedad que está ubicado en la prolongación León Velarde lote 18 su actual domicilió, le acompaña en calidad de cuidador la señora Suady Ventura Ataucuri, con DNI N° 77126159, quien comenzó a cuidar el bien desde mediados del mes de marzo del 2022, fecha aproximada en la que su ex pareja desocupó él citado lote.
- 3.4.** Precisa que a efecto de acreditar que ha estado viviendo en común con el Señor Antonio Manrique Zúñiga y que recibió el trato de pareja por parientes y familiares tanto de don Antonio Epimaco Manrique Zúñiga así como los suyos, vecinos, amigos en general ante la sociedad y en forma pública, tal es el caso de Suady Ventura Ataucuri quien fue testigo de la relación convivencial que mantuve con el Sr. Antonio Manrique Zúñiga.
- 3.5.** Refiere que el demandante no puso el conocimiento a este despacho, la situación constante de estado de convivientes con don Antonio Epimaco Manrique Zúñiga, que mantenía una relación de convivencia, y que nunca ocupó un bien ajeno, se encentraría debidamente probado con los documentos que está ofreciendo como medios probatorios, con lo cual quedaría virtualmente comprobada.
- 3.6.** Así también indica que como lo reitero, se encuentra debidamente acreditada con los argumentos de hecho y de derecho que la sustenta y corroborado con los argumentos testimoniales ofrecidos como medios probatorios por la recurrente: por lo que debe declararse infundada su petición de demanda de desalojo, y pongo en conocimiento que el señor

está siendo demandado por el reconocimiento de unión de hecho, y por evadir su responsabilidad está aduciendo fundamentos que me causa extraños sobre lo que narra en su demanda.

#### **AUDIENCIA ÚNICA (PRELIMINAR Y JUZGAMIENTO):**

4. Mediante Audiencia Única (Preliminar Y Juzgamiento) de fecha 28 de setiembre del año 2022, se han desarrollado lo siguiente: Exposición fáctica inicial de las partes procesales; NO se ha llevado a cabo el desarrollo de la etapa de conciliación dándose por superada dicha etapa (conciliatoria); se ha declarado en dicha audiencia saneado el proceso; se han fijado los puntos controvertidos; se ha desarrollado el saneamiento probatorio; se han admitido los medios probatorios; se ha llevado a cabo también el desarrollo de la declaración testimonial de la Persona Suady Ventura Ataucuri; también, se ha llevado a cabo los alegatos finales por los abogados del demandante y demandado; y, se ha señalado que los autos se encuentran expeditos para emitir sentencia, siendo plasmados dichos actos procesales en Acta de Audiencia que obra en autos a fojas 60 y siguientes.

#### **MATERIA POR ANALIZAR:**

Corresponde:

- Determinar, el demandante Antonio Epimaco Manrique Zúñiga tiene el derecho a reclamar la restitución del inmueble ubicado, ubicado en la Av. León Velarde Lote 18 - Ex Brizas del Tambopata, de un área de 800 m<sup>2</sup>.
- Determinar si la demandada Dina Altamirano Salinas, cuenta con documento que acredite su posesión legítima en el predio ubicado en la Av. León Velarde Lote 18 - Ex Brizas del Tambopata, de un área de 800 m<sup>2</sup>.

#### **MARCO NORMATIVO:**

El **inciso 3), artículo 139° de la Constitución Política del Perú** consagra como derecho fundamental la Tutela Jurisdiccional, asimismo el artículo I, Título Preliminar del Código Procesal Civil dice *“Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”*; así como los artículos 138° y 139° numeral 5) de la Constitución Política del Estado.

El **artículo 923° del Código Civil** prevé lo siguiente: *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.*

*Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.*

El **artículo 586° del Código Procesal Civil** señala que: *“Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución”.*

#### **ANALISIS.**

**Pronunciamiento respecto al Primer Punto Controvertido concerniente a Determinar si el demandante Antonio Epimaco Manrique Zúñiga tiene el derecho a reclamar la restitución del inmueble ubicado, ubicado en la Av. León Velarde Lote 18 - Ex Brizas del Tambopata, de un área de 800 m2.**

5. Estando a la revisión minuciosa del presente expediente judicial, se tiene que este despacho visualiza que a fojas 08 obra un Contrato de Dación en Pago de Lote de Terreno Urbano, de **fecha 02 de agosto del año 2021**, en donde el demandante de autos recibe en **Dación de Pago** el **Lote 18** que tiene un área de 800 metros cuadrados ubicado en la Ex Brizas de Tambopata, la misma que se encuentra dentro de los **11,362.94 metros cuadrados**, conforme así se desprende de la cláusula segunda, ello en razón a que el demandante ha realizado labores profesionales como abogado de la propietaria Noemí Lazo de Herrera tal y como se advierte en la Resolución N°115 de fecha 16 de junio del año 2021 en el Proceso sobre Reivindicación 00004-2010-0-2701-JM-CI-01; y, que conjuntamente dicha propietaria con el Señor Enrique Herrera Miranda han dado expresa manifestación de voluntad y consentimiento en suscribir dicho contrato y entregar el bien inmueble mencionado precedentemente de un área de 800 metros cuadrados de dichos inmueble conforme así se visualiza en la cláusula tercera de dicho Contrato de Dación en Pago que obra a fojas 08.
6. Adicionalmente a lo señalado en el considerando precedente, se tiene que de dicha revisión del documento denominado Contrato de Dación en Pago que obra a fojas 08 se advierten las rubricas de los Señores Noemí Lazo De Herrera y del Señor Enrique Herrera Miranda, en tanto que según se señala en dicho Contrato los mismos serían cónyuges, por lo que habrían actuado en calidad de Cónyuges y en calidad de Propietarios; en ese sentido, efectivamente se tiene que dichos celebrantes (Noemí Lazo De Herrera y del Señor Enrique Herrera Miranda) son los verdaderos Propietarios del inmueble descrito en la cláusula primera y segunda y por tanto han sido los verdaderos propietarios del inmueble materia de



Desalojo, toda vez que mediante Resolución N° 115 de fecha 16 de junio del año 2021 en el Proceso sobre Reivindicación 00004-2010-0-2701-JM-CI-01 se ha resuelto declarar fundado el pedido de “nuevo lanzamiento” solicitado por la señora Noemí Lazo De Herrera en dicho proceso, por lo que nótese que en la parte de Autos y Vistos de dicha Resolución Judicial mencionada, se tiene que el demandante de autos interviene como abogado de la señora Noemí Lazo De Herrera por el cual el demandante (como abogado de la mencionada) solicita fecha para la diligencia ampliatoria y que es por ello se resuelve declarar fundada dicho pedido de nuevo lanzamiento, ya que mediante Resolución N° 11 de fecha 16 de noviembre del 2010 de dicho proceso judicial mencionado líneas arriba, se resuelve declarar consentida la Resolución N° 10 (Sentencia) de fecha 24 de setiembre del año 2010, que declara fundada la demanda de ese proceso;

- 7. Así mismo,** se tiene que a efectos de poder corroborar y contrastar y en efecto este despacho tenga plenitud, convicción y certeza del contenido del Contrato que obra en autos a fojas 08, esto es respecto a la identificación del inmueble conforme se describe en la cláusula primera y segunda del contrato, respecto de un área de 11,362.49 metros cuadrados que habría recuperado la señora Noemí Lazo De Herrera; efectivamente, revisando el SIJ (Sistema Integral de Justicia) se advierte que estando al Proceso sobre Reivindicación 00004-2010-0-2701-JM-CI-01 en dicho sistema judicial, a través de la Resolución número uno se le ha admitido a trámite la demanda de reivindicación en donde efectivamente se hace referencia en sus considerando segundo que el inmueble consiste en la Fracción Uno, ubicado en el límite del río Tambopata, con una extensión de once mil trescientos setentidos punto cuarenta y nueve metros cuadrados, conforme se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N° 07000769, de los Registros Públicos de Tambopata , así como también al revisar este despacho el SIJ advierte que en la Sentencia de dicho Proceso también se hace expresa mención a la extensión de **11,362.49 metros cuadrados**, y que dicha propiedad se encuentra inscrita en la **Partida Electrónica N° 07000769**, y que incluso se ha declarado fundada su demanda en favor precisamente de la señora Noemí Lazo De Herrera, la misma que celebra el Contrato de Dación en Pago con el ahora demandante de autos (abogado de la misma); por lo que estando a ello, se tiene por verificado que dicho inmueble descrito con 20 Lotes con un área de **11,362.49 metros cuadrados** identificada en la cláusula primera y segunda del referido Contrato e inscrita en la Partida Electrónica N° 07000769, de los Registros Públicos de Tambopata de Madre de Dios es de Propiedad de la referida celebrante (Noemí Lazo De Herrera). Precizando este despacho que el Contenido del SIJ (Sistema Integral de Justicia) pueden incluso tener acceso las partes procesales de autos, si así creen conveniente a fin de

poder corroborar lo señalado por este despacho, a fin de no generar dudas, precisando que sólo y únicamente se ha verificado en dicho Sistema Judicial a efectos de que este despacho tenga certeza en el medio probatorio aportado por la parte demandante de autos, ello de conformidad con lo estipulado en el **artículo 188° del Código Procesal Civil**, la misma que prevé lo siguiente: *“Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones”*<sup>1</sup> en concordancia con el artículo 197° del aludido código adjetivo.

8. Así también, a efectos poder advertir de la eficacia de dicho contrato de Dación en Pago, toda vez que los celebrantes – clientes (Noemí Lazo De Herrera y del Enrique Herrera Miranda) del demandante, de autos se ha acreditado en el Proceso Judicial sobre Reivindicación N°00004-2010 que la actora es casada con Enrique Herrera Miranda, desde el diecinueve de enero de mil novecientos sesenta y tres, conforme así aparece en el Sistema Integral Judicial, por lo tanto dicha celebración del acto jurídico (contrato de Dación en Pago a favor del demandante de autos) es legal.
9. En ese sentido, estando a lo anterior, este despacho infiere que el demandante **Antonio Epimaco Manrique Zúñiga SÍ** tiene el derecho a reclamar la restitución del inmueble ubicado, ubicado en la Av. León Velarde Lote 18 - Ex Brizas del Tambopata, de un área de 800 m<sup>2</sup>, en razón a dicho documento denominado Contrato de Dación en Pago, que por cierto tiene fecha cierta conforme al numeral 3) del artículo 245° del Código Procesal Civil<sup>2</sup>, toda vez que el Notario Público ha procedido en certificar y dar que las firmas y huellas digitales corresponden a las personas de Noemí Lazo De Herrera, Enrique Herrera Miranda y Epimaco Manrique Zúñiga (demandante), por lo tanto dicho Contrato a la que el demandante adjunta a su demanda tiene eficacia jurídica. Máxime si ya la Corte Suprema ha señalado en la Casación N°4343-2017, Lima Este en su fundamento décimo primero lo siguiente: *“(...) A decir de González Barrón, el demandante del desalojo, según la jurisprudencia que interpreta el Código Procesal Civil, puede ser el propietario, el arrendador, el administrador y cualquier otro que tenga derecho a la restitución del predio (...)”*<sup>3</sup>.

**Pronunciamiento respecto al Segundo Punto Controvertido concerniente en: Determinar si la demandada Dina Altamirano Salinas, cuenta con**

<sup>1</sup> Artículo 188° del Código Procesal Civil, la misma que prevé lo siguiente: *“Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones”*.

<sup>2</sup> Numeral 3) del artículo 245° del Código Procesal Civil, que estipula que: *“3.- La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas”*

<sup>3</sup> Casación N°4343-2017, Lima Este en su fundamento décimo primero señala lo siguiente: *“(...) A decir de González Barrón, el demandante del desalojo, según la jurisprudencia que interpreta el Código Procesal Civil, puede ser el propietario, el arrendador, el administrador y cualquier otro que tenga derecho a la restitución del predio (...)”*.



**documento que acredite su posesión legítima en el predio ubicado en la Av. León Velarde Lote 18 - Ex Brizas del Tambopata, de un área de 800 m2.**

- 10.** Estando a que si bien la demandada alega en su escrito de contestación de demanda tener una relación de convivencia por 05 años, empero **NO** acredita con plenitud o certeza con algún medio probatorio idóneo a fin de que este despacho tenga convicción y pueda este despacho verificar si efectivamente durante la Dación en Pago (concerniente en la entrega del bien inmueble mencionado anteriormente a favor del demandante) o previo a dicha celebración del Contrato de Dación en Pago haya tenido una relación convivencia, por lo que si bien la emplazada ha adjuntado fotografías en donde aparecería el demandante conjuntamente con la demandada, empero, eso no es razón suficiente para acreditar fehacientemente dicha relación convivencial; así también la demandada adjunta a su escrito de contestación de demanda, una copia de una Resolución N°01, emitida por el Segundo Juzgado de Familia de Tambopata en donde en dicha resolución se resuelve otorgar medidas de Protección a favor de la señora (demandada en este proceso) Dina Altamirano Salinas y en contra de la Persona de Antonio Epimaco Manrique Zúñiga, siendo que si bien en dicha parte resolutive se menciona como ex conviviente al ahora demandante, empero nótese que dicha Resolución del Segundo Juzgado de Familia es de reciente data, es decir es de fecha 31 de marzo del 2022.
- 11.** Por otro lado, se tiene que la demandada ha adjuntado a su escrito de contestación, una copia de la Resolución N°02 de fecha 11 de mayo del 2022 del Proceso sobre Unión de Hecho, en el Proceso Judicial N°00824-2022-0-2701-JR-FC-01, en donde las partes de ese proceso son las mismas partes procesales del presente expediente, en la cual si bien se visualiza admite a trámite la demanda sobre unión de hecho, empero es de advertirse que dicho proceso aun recién esta en trámite, por tanto no puede este despacho emitir opinión de un proceso sobre unión de hecho que aun esta en inicio, lo que sí es pertinente mencionar que en este proceso sobre Desalojo por Ocupante Precario, la demandada **NO** está acreditando en qué forma ha tenido una relación de convivencia con el demandante, pues conforme al artículo 5° de la Constitución de 1993, la convivencia estable entre dos personas libres de impedimento matrimonial (unión de hecho) genera los efectos de una sociedad de gananciales. Por ello, al poner sobre la mesa el argumento de la convivencia mantenida con la Demandante, lo que la Demandada pretende indicar es que la propiedad del Inmueble le pertenecía (de forma comunitaria) a ambos, como si se tratase de una sociedad conyugal, lo cual justificaba su permanencia en el bien.

12. Sin embargo al adjuntar copia de la existencia de un proceso judicial sobre Unión de Hecho que aún está en trámite, se advierte que la demandada tendría todavía un derecho todavía **“expectaticio”** sobre un derecho de unión de hecho que podría tener o no con el hoy demandante de autos; **es así que**, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de La República, mediante la **Casación N° 2129-2017, Lima Norte**, en la parte de su sumilla ha señalado lo siguiente: *“Sumilla. Ocupante precario: No estando acreditado que el demandado tenga título alguno que justifique la posesión del inmueble sublitis, pues no ha logrado probar la alegada unión de hecho con la demandante, su situación es la de ocupante precario”*<sup>4</sup>; la demandada Dina Altamirano Salinas **NO cuenta con documento que acredite su posesión legítima en el predio ubicado en la Av. León Velarde Lote 18 - Ex Brizas del Tambopata, de un área de 800 m2.**, por lo tanto, la aludida demandada tiene la calidad de ocupante precario.
13. Por lo que adicionalmente a lo anterior, se tiene que *“una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”*<sup>5</sup>; en ese sentido, la parte demandada sólo ha adjuntado a su contestación una resolución de un proceso sobre unión de hecho, empero que aún se encuentra en trámite y tal y como este despacho a referido precedentemente, se advierte que la demandada tendría todavía un presunto derecho todavía **“expectaticio”** sobre un presunto derecho de unión de hecho que podría tener o no con el hoy demandante de autos, así como una resolución sobre otorgamiento de medidas de protección y tomas fotográficas que no causan convicción en este despacho, por cuanto dichos medios de prueba adjuntados **NO** configuran un título para **NO** ser considerado como precaria, *Pues al existir un proceso de declaración de unión de hecho paralelo a uno de desalojo, el Juzgado no podría analizar si en efecto la demandada fue conviviente del demandado, en ese sentido al análisis de las pruebas adjuntadas, en alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en*

---

<sup>4</sup> Casación N° 2129-2017, Lima Norte, en la parte de su sumilla ha señalado lo siguiente: *“Sumilla. Ocupante precario: No estando acreditado que el demandado tenga título alguno que justifique la posesión del inmueble sublitis, pues no ha logrado probar la alegada unión de hecho con la demandante, su situación es la de ocupante precario”*.

<sup>5</sup> IV Pleno Casatorio Civil. Precedente Vinculante 1, la misma que se establece de la siguiente manera: *“1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”*

*disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer*<sup>6</sup>, por lo que en efecto, el **artículo 911 del Código Procesal Civil** prevé que *"la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido"*, de lo cual se desprende que la demandada **NO** ha tenido la diligencia de tener por justificada la posesión por la que afirma tener derecho, sin ningún título que la justifique.

14. En consecuencia, estando al artículo 923°, 911° y estando al **artículo 586° del Código Procesal Civil**, la misma que señala que: *"Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución"*; siendo que, este despacho considera a bien en amparar la demanda de desalojo, y en su virtud, disponer que la demandada dentro del quinto día de notificado con la resolución que consiente la sentencia o la que declara ejecutoriada, cumpla con entregar la posesión de los ambientes materia de litis, **bajo expreso apercibimiento de procederse al lanzamiento, con ayuda de la fuerza pública y contra todos los que se encuentren en el bien inmueble materia de litis.**

#### **Respecto a las costas y costos.**

15. El artículo 412° del Código Procesal Civil prevé que los costos y costas los paga la parte vencida –en este caso la demandada– los que serán liquidados en ejecución.

### **III. DECISIÓN**

Por estas consideraciones la señora Juez del Juzgado Civil Permanente de Puerto Maldonado - Tambopata de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, **RESUELVE:**

- A) DECLARAR FUNDADA** la pretensión de **DESALOJO** por la causal de **OCUPANTE PRECARIO** interpuesta por **ANTONIO EPIMACO MANRIQUE ZUÑIGA**, contra **DINA ALTAMIRANO SALINAS**; en consecuencia,
- B) DISPONER** que una vez consentida o ejecutoriada la presente sentencia ingrese el proceso a fase de ejecución, por el cual, se le **REQUERIRA** a la demandada **DINA ALTAMIRANO SALINAS** que dentro del **QUINTO**

<sup>6</sup> IV Pleno Casatorio Civil. Precedente Vinculante 2, la misma que se establece de la siguiente manera: "cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer"

día de notificada con el auto que declara consentida o ejecutoriada la presente sentencia, deberá **CUMPLIR** en entregar la posesión de la propiedad de 800 m2, ubicado en la Av. Prolongación Av. León Velarde - Ex Brizas de la Provincia de Tambopata, Región de Madre de Dios; **bajo expreso apercibimiento de procederse al lanzamiento de dichos ambientes con ayuda de la fuerza pública y contra quinee se encuentren en dicho inmueble. T.R. y H.S**

**C) IMPONGO** a la demandada, el pago de **COSTAS** y **COSTOS** del proceso a favor de la ejecutante, los mismos que serán liquidados en ejecución y serán pagadas en forma solidaria.

**D) DISPONGO** que consentida y/o ejecutoriada que sea la presente se proceda al archivamiento definitivo del proceso.- **T.R. y H.S.**

JUZGADO CIVIL - SEDE TAMBOPATA

EXPEDIENTE : 00210-2021-0-2701-JR-CI-01  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : CORNEJO VALDERRAMA ANGELA JOANNA  
ESPECIALISTA : RODOLFO CATUNTA CORAHUA (JC)  
PERITO : PAUCAR KCANA, MARTIN  
FERNANDEZ BACA BELLOTA, CESAR ROLANDO  
DEMANDADO : CAMACHO QUISPE, ELENA  
DEMANDANTE : AYMA QUISPE, PAULINO

**SENTENCIA**  
**(Civil)**

**Resolución N°24.-**

Puerto Maldonado, dos de febrero  
Del año dos mil veintitrés.-

**I. VISTO:** El presente proceso sobre **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**, instada por **PAULINO AYMA QUISPE**, en contra de **ELENA CAMACHO QUISPE**, en la Vía del Proceso Sumarísimo. Siendo que, estando al estadio del proceso, se emite la presente sentencia en atención a los siguientes fundamentos;

**II. FUNDAMENTOS:**

**1. ANTECEDENTES Y ACTIVIDAD JURISDICCIONAL.**

- 1.1.** Se tiene el escrito de demanda sobre Desalojo Por Ocupante Precario, la misma que obra en autos a fojas 41 y siguientes, siendo esta proveída y consecuentemente admitida a trámite mediante resolución número 02 de fecha 20 de julio del año 2021, siendo la demandada notificada con el escrito de demanda, anexos de la demanda y Resolución Admisoria N°02, mediante cédula de notificación N°11253-2021 obrante en autos a fojas 77.
- 1.2.** Se tiene la resolución N° 03, de fecha 11 de agosto del 2021, que declara rebelde a la demandada Elena Camacho Quispe y se fije fecha para la audiencia única obrante en autos a fojas 81 y siguientes.
- 1.3.** Se tiene el Acta de Audiencia Única, y la resolución N° 04,05 de fecha 25 de octubre del 2021 donde se fija los puntos controvertidos, se declara saneado el proceso, se admite los medios probatorios y se admite como prueba de oficio el informe pericial que debe realizar un perito en la especialidad de Ingeniería Civil obrantes en autos a fojas 88 y siguientes.
- 1.4.** Se tiene la resolución N° 06, de fecha 23 de noviembre del 2021, que resuelve tener por aceptado la designación como perito judicial a Cesar

Fernández Baca Bellota y se fija la continuación de la audiencia única obrante en autos a fojas 101 y siguientes.

- 1.5. Se tiene la resolución N° 08, de fecha 15 de diciembre del 2021, que resuelve dar por apersonado a la demandada ELENA CAMACHO QUISPE obrante en autos a fojas 116 y siguientes.
- 1.6. Se tiene el escrito de nulidad de actos procesales de fecha 20 de diciembre del 2021, interpuesta por la demandada Elena Camacho Quispe obrante en autos a fojas 148 y siguientes.
- 1.7. Se tiene la resolución N° 14, de fecha 20 de abril del 2022, que resuelve aprobar el informe pericial emitido por el perito judicial Cesar Fernandez Baca Bellota obrante en autos a fojas 275 y siguientes.
- 1.8. Se tiene la resolución N° 15, de fecha 24 de mayo del 2022, que resuelve declarar fundada la nulidad formulada por Elena Camacho Quispe, en consecuencia declarando nulo todo lo actuado hasta el acto procesal del emplazamiento de la demanda, obrante en autos a fojas 280 y siguientes.
- 1.9. Mediante escrito de fecha 30 de mayo del 2022, el abogado del demandante Paulino Ayma Quispe interpone apelación en contra de la resolución N° 15, obrante en autos a fojas 288 y siguientes.
- 1.10. Se tiene la resolución N° 20, 21 de fecha 23 de setiembre del 2022, donde se vuelve a fijar los puntos controvertidos, se convalida la resolución N° 05, admitiendo los medios probatorios de la parte demandante y no admitiendo los medios probatorios ofrecidos de parte de la demandada Elena Camacho Quispe, obrante en autos a fojas 324 y siguientes.
- 1.11. Mediante escrito de fecha 26 de setiembre del 2022, Luciano Chacnami Huaman, solicita intervención listisconsorcial pasiva de Elena Camacho Quispe y mediante resolución N° 22, de fecha 10 de noviembre del 2022 resuelve declarar improcedente la solicitud de intervención litisconsorcial, obrante en autos a fojas 348 y siguientes.
- 1.12. Se tiene la resolución N° 02, de fecha 05 de setiembre del 2022 (auto de vista), que declara infundada el recurso de apelación y confirman la resolución N° 15, de fecha 24 de mayo del 2022, obrante en autos a fojas 354 y siguientes.
- 1.13. Se tiene el Acta de Audiencia de Juzgamiento, fecha 16 de noviembre del 2022, mediante el cual la Jueza pone en conocimiento de las partes que el proceso se encuentra expedito para dictar sentencia, obrante en autos en fojas 362 y siguientes.

## **2. FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA INSTADA POR EL DEMANDANTE PAULINO AYMA QUISPE.**

En el presente caso, la parte actora insta la pretensión de Desalojo Por Ocupante Precario, en atención a los siguientes argumentos:



- 2.1.** Señala, que la demandada Elena Camacho Quispe, con fecha 15 de Setiembre del 2019, le transfirió la propiedad y tenencia del inmueble sub litis, ubicado en Jirón Faustino Maldonado con calle Amapolas, manzana "H", Lote 2, de 200 metros cuadrados y la edificación o fábrica consistente en vivienda de dos pisos de material noble levantado en 96 metros cuadrados, que se encuentra en la Asociación de Viviendas los Trabajadores del Ministerio de Agricultura, (AVITAMA), de la ciudad de Puerto Maldonado, del distrito de Tambopata, provincia de Tambopata, del departamento de Madre de Dios, pero lo viene ocupando, negándose a entregar la posesión y ha remitido la carta notarial entregada a la destinataria demandada, con fecha 9 de abril del 2021, por la Notaria García, en consecuencia, ha adquirido la calidad de ocupante precaria.
  
- 2.2.** Se acredita con los documentos que viene pagando regularmente los tributos municipales, como autoavaluo y arbitrios, asimismo, ha citado a la demandada a una conciliación Extra Judicial, la misma que por inasistencia de la demandada ha fracasado con fecha 10 de mayo del año 2021, ante el Centro de Conciliación J.B.Franco de Tambopata.
  
- 2.3.** La demandada, ha venido negando la autenticidad de las firmas y huellas y a su costa, ha hecho faccionar por el perito Ricardo David Quispe Zuñiga, un Informe Pericial Dactiloscópico y un Informe Pericial Grafotécnico sobre el documento denominado; el Contrato Privado de compraventa del lote terreno urbano, cuyas conclusiones dan autenticidad a las firmas.

**AUDIENCIA ÚNICA (PRELIMINAR Y JUZGAMIENTO):**

- 3.** Mediante Audiencia Única (Preliminar Y Juzgamiento) realizados en fecha 25 de octubre del año 2021, 17 de febrero del 2022 y 20 de abril del 2022, se han desarrollado lo siguientes: Exposición fáctica inicial de la parte demandante; no se ha llevado a cabo el desarrollo de la etapa de conciliación, atendiendo a la incomparecencia de la parte demandada; se ha declarado en dicha audiencia saneado el proceso; se han fijado los puntos controvertidos; se ha desarrollado el saneamiento probatorio; se han admitido como prueba de oficio el Informe Pericial que debe realizar un perito en la especialidad de ingeniería civil, se ha llevado a cabo también el informe pericial, alegatos finales por los abogados del demandante y demandado.
  
- 4.** Mediante Acta de Audiencia Preliminar, de fecha 23 de setiembre del 2022 y 16 de noviembre del 2022; en mérito a la resolución N° 15, se han desarrollado lo siguientes: Exposición fáctica breve; no se ha llevado a cabo el desarrollo de la etapa de conciliación, se ha declarado saneado el

proceso; se han fijado los puntos controvertidos; se han admitido los medios probatorios de la parte demandante, de la parte demandada no se puede hacer saneamiento por su calidad de rebelde y como prueba de oficio se debe realizar un informe pericial de ingeniería civil, respecto a la ubicación, medidas perimétricas, colindancias y demás datos, también se convalida la resolución N° 05 en lo que respecta a la admisión de medios probatorios, se ha llevado a cabo también los alegatos finales por el abogado de parte del demandante, y se ha señalado que los autos se encuentran expeditos para emitir sentencia.

**MATERIA POR ANALIZAR:**

Corresponde:

- Determinar si el demandante Paulino Ayma Quispe tiene el derecho de solicitar el desalojo del inmueble urbano ubicado en el Jirón Faustino Maldonado con calle Amapolas, manzana H, lote 02, de 200,00 m<sup>2</sup>, ubicado en la en la Asociación de Vivienda Los Trabajadores del Ministerio de Agricultura, de la ciudad de Puerto Maldonado, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios a mérito del contrato de compra y venta suscrito por la demandada Elena Camacho Quispe en fecha 15 de setiembre del 2019.
- Establecer si corresponde la restitución del inmueble por parte de la demandada Elena Camacho Quispe al demandante Paulino Ayma Quispe y si esta cuenta con documento o justo título que evidencian la posesión del referido inmueble.
- Determinar si la demandada Elena Camacho Quispe, al momento de celebración del contrato de compraventa de fecha 15 de setiembre del año 2019, tenía la libre disposición del inmueble ubicado en el Jirón Faustino Maldonado con Calle Amapolas, Manzana H, Lote 02, de 200,00m<sup>2</sup>, ubicado en la Asociación de Vivienda Los Trabajadores del Ministerio de Agricultura, de la ciudad de Puerto Maldonado, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios.
- Establecer si la demandada Elena Camacho Quispe, mantenía vínculo contractual con el demandante Paulino Ayma Quispe, a efectos de mantener la posesión del inmueble materia de litis.

**MARCO NORMATIVO:**

El **inciso 3), artículo 139° de la Constitución Política del Perú** consagra como derecho fundamental la Tutela Jurisdiccional, asimismo el artículo I, Título Preliminar del Código Procesal Civil dice *“Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos*



*o intereses, con sujeción a un debido proceso”; así como los artículos 138° y 139° numeral 5) de la Constitución Política del Estado.*

El **artículo 923° del Código Civil** prevé lo siguiente: *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.*

El **artículo 586° del Código Procesal Civil** señala que: *“Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución”.*

#### **ANALISIS.**

**Pronunciamiento respecto al Primer Punto Controvertido concerniente a Determinar si el demandante Paulino Ayma Quispe tiene el derecho de solicitar el desalojo del inmueble urbano ubicado en el Jirón Faustino Maldonado con calle Amapolas, manzana H, lote 02, de 200,00 m<sup>2</sup>, ubicado en la en la Asociación de Vivienda Los Trabajadores del Ministerio de Agricultura, de la ciudad de Puerto Maldonado, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios a mérito del contrato de compra y venta suscrito por la demandada Elena Camacho Quispe en fecha 15 de setiembre del 2019.**

5. Estando a la revisión minuciosa del presente expediente judicial, se tiene que este despacho visualiza que a fojas 03 obra un Contrato Privado de Compra Venta de Lote de Terreno Urbano, de fecha 15 de setiembre del 2019, en donde la demandada, declara ser propietaria y conductora directa del inmueble consistente en terreno URBANO de una area de, 200.00 M<sup>2</sup>., y de un perímetro de 66.00 ml., ubicado en la Asociación de Vivienda de los trabajadores del Ministerio de Agricultura (AVITAMA), de esta ciudad de Puerto Maldonado., del distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios.
6. Dicho terreno, la demandada transfiere los derechos que tiene, sobre el referido bien inmueble en calidad de compra-venta, y el mismo que enajena a perpetuidad y el demandante adquiere y declaran que el lote de terreno se entrega a favor del demandado por la suma de S/ 40,000.00 (cuarenta mil y 00/100 soles), que en esa fecha ha recibido en su totalidad y a su entera satisfacción a la suscripción del presente documento, no quedando ninguna suma alguna por cobrar ni pagar. Han dado expresa manifestación de voluntad y consentimiento en suscribir dicho contrato y entregar el bien inmueble mencionado. En tanto que según se señala en

dicho Contrato el demandante sería el propietario de dicho inmueble descrito en la primera y segunda cláusula del contrato de compra venta.

- 7. Así mismo,** se tiene que a efectos de poder corroborar y contrastar y en efecto este despacho tenga plenitud, convicción y certeza del contenido del Contrato que obra en autos a fojas 03, esto es respecto a las firma y huella de la demandada, se tiene el Informe Pericial dactiloscopia e informe pericial grafotécnica, que han sido alcanzados por la parte demandante que obra en autos a fojas 25 y siguientes, cuyas conclusiones dan autenticidad a las firmas, de igual forma se tiene Informe Pericial emitido por el perito Cesar Rolando Fernandez Baca Bellota respecto de la ubicación, medidas perimétricas, colindancias y demás, que obra en autos a fojas 237 y siguientes, con lo que se acreditaría la ubicación y existencia de dicho terreno, precisando que sólo y únicamente se ha verificado estos medios probatorios a efectos de que este despacho tenga certeza en el medio probatorio aportado por la parte demandante y de oficio de autos, ello de conformidad con lo estipulado en el **artículo 188° del Código Procesal Civil**, la misma que prevé lo siguiente: *“Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones”*<sup>1</sup> en concordancia con el artículo 197° del aludido código adjetivo.
- 8.** En ese sentido, estando a lo anterior, este despacho infiere que el demandante **Paulino Ayma Quispe SÍ** tiene el derecho a reclamar la restitución del inmueble ubicado en Jirón Faustino Maldonado con calle Amapolas, manzana "H", Lote 2, de 200 metros cuadrados y la edificación o fabrica consistente en vivienda de dos pisos de material noble levantado en 96 metros cuadrados, que se encuentra en la Asociación de Viviendas los Trabajadores del Ministerio de Agricultura, (AVITAMA), de la ciudad de Puerto Maldonado, del distrito de Tambopata, provincia de Tambopata, del departamento de Madre de Dios, en razón a dicho documento denominado Contrato de Compra Venta, que por cierto tiene las firmas y huellas, y conforme se tiene los Informes Periciales acreditan que las firmas y huellas digitales corresponden a las personas de Elena Camacho Quispe, por lo tanto dicho Contrato a la que el demandante adjunta a su demanda tiene eficacia jurídica. Máxime si ya la Corte Suprema ha señalado en la Casación N°4343-2017, Lima Este en su fundamento décimo primero lo siguiente: *“(...) A decir de González Barrón, el demandante del desalojo, según la jurisprudencia que interpreta el Código Procesal Civil, puede ser el*

---

<sup>1</sup> Artículo 188° del Código Procesal Civil, la misma que prevé lo siguiente: *“Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones”*.

*propietario, el arrendador, el administrador y cualquier otro que tenga derecho a la restitución del predio (...)”<sup>2</sup>.*

**Establecer si corresponde la restitución del inmueble por parte de la demandada Elena Camacho Quispe al demandante Paulino Ayma Quispe y si esta cuenta con documento o justo título que evidencian la posesión del referido inmueble.**

9. Estando a que si bien la demandada ha sido declarado rebelde, al no haber contestado dicha demanda, por lo que no se ha admitido ningún medio probatorio. **Es así que,** la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de La República, mediante la **Casación N° 2129-2017, Lima Norte**, en la parte de su sumilla ha señalado lo siguiente: *“Sumilla. Ocupante precario: No estando acreditado que el demandado tenga título alguno que justifique la posesión del inmueble sublitis, pues no ha logrado probar la alegada unión de hecho con la demandante, su situación es la de ocupante precario”<sup>3</sup>*; la demandada Elena Camacho Quispe **NO cuenta con documento que acredite su posesión legítima en el predio** ubicado en Jirón Faustino Maldonado con calle Amapolas, manzana "H", Lote 2, de 200 metros cuadrados y la edificación o fábrica consistente en vivienda de dos pisos de material noble levantado en 96 metros cuadrados, que se encuentra en la Asociación de Viviendas los Trabajadores del Ministerio de Agricultura, (AVITAMA), de la ciudad de Puerto Maldonado, del distrito de Tambopata, provincia de Tambopata, del departamento de Madre de Dios, por lo tanto, la aludida demandada tiene la calidad de ocupante precario.
10. En consecuencia, estando al artículo 923°, 911° y estando al **artículo 586° del Código Procesal Civil, la misma que** señala que: *“Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución”*; siendo que, este despacho considera a bien en amparar la demanda de desalojo, y en su virtud, disponer que la demandada dentro del quinto día de notificado con la resolución que consiente la sentencia o la que declara ejecutoriada, cumpla con entregar la posesión de los ambientes materia de litis, **bajo expreso apercibimiento de procederse al lanzamiento, con ayuda de la fuerza pública y contra todos los que se encuentren en el bien inmueble materia de litis.**

---

<sup>2</sup> Casación N°4343-2017, Lima Este en su fundamento décimo primero señala lo siguiente: *“(…) A decir de González Barrón, el demandante del desalojo, según la jurisprudencia que interpreta el Código Procesal Civil, puede ser el propietario, el arrendador, el administrador y cualquier otro que tenga derecho a la restitución del predio (...)”*.

<sup>3</sup> Casación N° 2129-2017, Lima Norte, en la parte de su sumilla ha señalado lo siguiente: *“Sumilla. Ocupante precario: No estando acreditado que el demandado tenga título alguno que justifique la posesión del inmueble sublitis, pues no ha logrado probar la alegada unión de hecho con la demandante, su situación es la de ocupante precario”*.

**Determinar si la demandada Elena Camacho Quispe, al momento de celebración del contrato de compraventa de fecha 15 de setiembre del año 2019, tenía la libre disposición del inmueble ubicado en el Jirón Faustino Maldonado con Calle Amapolas, Manzana H, Lote 02, de 200,00m<sup>2</sup>, ubicado en la Asociación de Vivienda Los Trabajadores del Ministerio de Agricultura, de la ciudad de Puerto Maldonado, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios y Establecer si la demandada Elena Camacho Quispe, mantenía vínculo contractual con el demandante Paulino Ayma Quispe, a efectos de mantener la posesión del inmueble materia de litis.**

11. Reiteradamente, visualizaremos el Contrato de Privado de Compra Venta de Lote de Terreno Urbano, de fecha 15 de setiembre del 2019, en donde la demandada, declara ser propietaria y conductora directa del inmueble consistente en terreno urbano de una área de, 200.00 M2., y de un perímetro de 66.00 ml., ubicado en la Asociación de Vivienda de los trabajadores del Ministerio de Agricultura (AVITAMA), de esta ciudad de Puerto Maldonado., del distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, y donde han dado expresa manifestación de voluntad y consentimiento en suscribir dicho contrato y entregar el bien inmueble mencionado. En tanto que según se señala en dicho Contrato el demandante sería el propietario de dicho inmueble descrito en la primera y segunda cláusula del contrato de compra venta y reiteramos en decir que la demandada ha sido declarado rebelde, al no haber contestado dicha demanda, por lo que no se ha admitido ningún medio probatorio que acredite que no había libre disposición del inmueble.

12. Que, habiéndose acreditado que el demandante, tiene el derecho de propiedad respecto al terreno mencionado materia de desalojo, y además habiéndose concluido que la demandada no tiene título alguno que justifique su posesión por haber sido declarado rebelde, corresponde amparar la demanda de desalojo.

**Respecto a las costas y costos.**

13. El artículo 412° del Código Procesal Civil prevé que los costos y costas los paga la parte vencida –en este caso la demandada– los que serán liquidados en ejecución.

### **III. DECISIÓN**

Por estas consideraciones la señora Juez del Juzgado Civil Permanente de Puerto Maldonado - Tambopata de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, **RESUELVE:**

- A) DECLARAR FUNDADA** la pretensión de **DESALOJO** por la causal de **OCUPANTE PRECARIO** interpuesta por **PAULINO AYMA QUISPE**, en contra de **ELENA CAMACHO QUISPE**; en consecuencia.
  
- B) DISPONER** que una vez consentida o ejecutoriada la presente sentencia ingrese el proceso a fase de ejecución, por el cual, se le **REQUIERE** a la demandada **ELENA CAMACHO QUISPE** que dentro del **QUINTO** día de notificada con el auto que declara consentida o ejecutoriada la presente sentencia, deberá **CUMPLIR** en entregar la posesión de la propiedad de terreno urbano de una área de, 200.00 M2., y de un perímetro de 66.00 ml., ubicado en la Asociación de Vivienda de los trabajadores del Ministerio de Agricultura (AVITAMA), de esta ciudad de Puerto Maldonado., del distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios,; **bajo expreso apercibimiento de procederse al lanzamiento de dichos ambientes con ayuda de la fuerza pública y contra quinee se encuentren en dicho inmueble.**
  
- C) IMPONGO** a la demandada, el pago de **COSTAS** y **COSTOS** del proceso a favor de la ejecutante, los mismos que serán liquidados en ejecución y serán pagadas en forma solidaria. **T.R. y H.S.**

JUZGADO CIVIL - SEDE TAMBOPATA

EXPEDIENTE : 00369-2022-0-2701-JR-CI-01  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : CORNEJO VALDERRAMA ANGELA JOANNA  
ESPECIALISTA : RODOLFO CATUNTA CORAHUA (JC)  
DEMANDADO : CUELLAR RIOS, EDGAR RAUL  
HUAMANI AREVALO, SHEYLA YESSENIA  
DEMANDANTE : MALATESTA CARBAJAL, JAIME SANTINO

## SENTENCIA

(Civil)

### **Resolución N° 08**

Puerto Maldonado, veinte de mayo  
Del año dos mil veintitrés. –

**I. VISTOS:** El presente proceso tramitado con ocasión de la demandada que contiene la pretensión de desalojo –por la causal de ocupante precario– postulada por **JAIME SANTINO MALATESTA CARBAJAL** representando a la Sucesión Intestada de Q.E.V.F Jorge Humberto Malatesta Villamar, contra **EDGAR RAUL CUELLAR RIOS** y **SHEYLA YESSENIA HUAMANI AREVALO**; los actuados que anteceden y el estadio del presente proceso, se emite la presente sentencia, en atención a lo siguiente;

- a) Primera Pretensión Principal:** Se ordene que los demandados Edgar Raúl Cuellar Ríos y Sheyla Yessenia Huamani Arévalo, desalojen el inmueble de su representada Sucesión Intestada de QEVF Humberto Malatesta Villamar, ubicado en Pasaje Ungurahui, manzana C, lote 6 de la Urbanización Las Lucmas de esta ciudad de Puerto Maldonado, predio de un área de 290.85 metros cuadrados, Inscrito en la partida electrónica nro. 11149870 de los Registros Públicos de madre de Dios, por tanto se ordene que se le entreguen dicho predio.
- b) Segunda Pretensión Principal:** Se ordene que Edgar Raúl Cuellar Ríos y Sheyla Yessenia Huamani Arévalo cumplan con pagarnos los meses de arrendamiento impagos equivalentes a un mil cien soles mensuales, debiendo ello calcularse desde el mes de diciembre de 2021 hasta el mes de agosto de 2022, equivalente todo a 8/ 8,800.00 (Ocho Mil Ochocientos con 00/100 Soles), sin perjuicio de actualizarse dicho monto al momento de ejecución de la sentencia.

## II. FUNDAMENTOS:

### **ANTECEDENTES Y ACTIVIDAD JURISDICCIONAL.**

- 1. Los argumentos centrales que sustentan las pretensiones del JAIME SANTINO MALATESTA CARBAJAL representando a la Sucesión**



**Intestada de Q.E.V.F Jorge Humberto Malatesta Villamar, entre otros, son:**

- 1.1. Refiere que, en fecha 16 de agosto de 2021 habría fallecido su padre QEVF Jorge Humberto Malatesta Villamar quien en vida celebró con las personas de Edgar Raúl Cuellar Ríos y Sheyla Yessenia Huamani Arévalo, un contrato de arrendamiento del Inmueble signado como Pasaje Ungurahui, manzana C, lote 6 de la Urbanización Las Lucmas de esta ciudad de Puerto Maldonado, de un área de 290.85 metros cuadrados, inmueble inscrito en los Registros Públicos siendo su partida electrónica nro. 11149870.
- 1.2. Señala también que, el plazo del contrato de arrendamiento era cuatro meses, y estaba vigente desde el 12 de agosto de 2021 hasta el 12 de diciembre de 2021, siendo la merced conductiva un monto mensual de S/. 1,100.00; sin embargo, los inquilinos ya mencionados no cumplieron con pagar la mensualidad de diciembre 2021, y vencido el contrato tampoco hubo renovación, significando también que hasta el día de la fecha tampoco han cancelado los meses de este año 2022, y tampoco se han retirado de su inmueble.
- 1.3. Alega que, habiendo fallecido su progenitor JORGE HUMBERTO MALATESTA VILLAMAR, su persona tiene la condición de sucesores intestados, conforme la inscripción que obra en la partida electrónica 11162246 del registro de Sucesión Intestada, por tanto, han requerido a los demandados ya mencionadas que al haber vencido el contrato se retiren de su inmueble, ello aun mediante carta notarial del 05 de julio de 2022; empero estos continúan aun en posesión de su inmueble, no existiendo vínculo contractual ni título alguno que habilite la posesión que ellos precariamente vienen ejerciendo.
- 1.4. Por otro lado, señala que demandados vienen adeudando el uso de su inmueble desde el mes de diciembre de 2021 hasta la fecha de interposición de demanda (ocho meses) por tanto sumados al monto mensual por alquiler inicial (S 1,100.00 Un Mil con 00/100 Soles) hacen un total de S/. 8,800.00 (Ocho Mil Ochocientos con 00/100 Soles) de arriendo impago.

**2. Respecto de los argumentos de defensa por parte del demandado Edgar Raúl Cuellar Ríos**

- 2.1. Refiere que, el demandante no acredita la titularidad de ser propietario del inmueble inscrito, pues el bien continúa a nombre del que firmó dicho contrato, así mismo el demandante no ha presentado declaratoria de herederos, por lo que no tiene legitimidad para obrar y no ha cumplido con presentar el acta de conciliación.

- 2.2. Así mismo, precisa que la demanda es contradictoria y que la misma es por desalojo como ocupante precario y a la vez reclama el pago de alquileres.
- 2.3. Así también, señala que el demandante, no ha presentado la declaratoria de herederos, por lo que no tiene legitimidad para obrar, así como no ha presentado el acta de conciliación.

**Respecto de los argumentos de defensa por parte de la demandada Sheyla Yessenia Huamani Arévalo**

3. Precítese que la demandada Sheyla Yessenia Huamani Arévalo, NO ha procedido en contestar la demanda, pese a estar debidamente notificada con la demanda, anexos de la demanda y resolución N°01 y N°02, situación que respecto de la codemandada Sheyla Yessenia Huamani Arévalo, para este Despacho se presume relativamente cierto los hechos vertidos en la demanda, ello conforme al artículo 461° del código procesal civil, en tanto que este Juzgado **NO** encuentre elementos probatorios o circunstancias que no produzcan convicción en esta Judicatura.

**DE LA ACTIVIDAD JURISDICCIONAL.**

4. Mediante Resolución N°01, de fecha 12 de agosto del año 2022, se admite a trámite la demanda, así mismo mediante Resolución N°02 se corrige la Resolución 01.  
También, mediante Resolución N°03 de fecha 15 de setiembre del año 2022, se tiene por contestada la demanda, por parte de Edgar Raúl Cuellar Ríos.  
Con resolución N°04, se resuelve declarar la solicitud infundada la exclusión del proceso, formulada por la demandada SHEYLA YESSANIA HUAMANI AREVALO, y se declara rebelde.  
Por último, mediante audiencia preliminar de fecha 17 de marzo del año 2023, entre otros actos procesales, se resuelve declarar saneado el presente proceso; se han fijado los puntos controvertidos; se han admitido los medios probatorios; así como, los abogados han desarrollado sus alegatos finales; y, una vez concluida la oralización de los alegatos finales, la Judicatura pone de conocimiento a las partes que el proceso se encuentra expedito para dictar sentencia.

**MATERIA POR ANALIZAR**

**5. Corresponde determinar:**

- a) Determinar, si los demandados Edgar Raúl Cuellar Ríos y Sheyla Yessenia Huamani Arévalo, se encuentran en posesión del inmueble ubicado en el Pasaje Ungurahui, Manzana C, Lote 6 de la Urbanización Las Lucmas de esta ciudad de Puerto Maldonado, predio de un área de 290.85



metros cuadrados, Inscrito en la Partida Electrónica Nro.11149870 de los Registros Públicos de madre de Dios;

**b)** Determinar, si los demandados, tienen un título que legitime, su posesión, sobre el inmueble, materia de demanda;

**c)** Determinar, si es exigible que los demandados entreguen la posesión del referido inmueble a la sucesión de Jorge Humberto Malatesta Villamar; y,

**d)** Determinar, si corresponde el pago de alquileres impagos a los demandados a mérito del contrato de arrendamiento de fecha 16 de agosto del 2021.

### **AUDIENCIA PRELIMINAR.**

- 6.** mediante audiencia preliminar de fecha 17 de marzo del año 2023, entre otros actos procesales, se resuelve declarar saneado el presente proceso; se han fijado los puntos controvertidos; se han admitido los medios probatorios; así como, los abogados han desarrollado sus alegatos finales; y, una vez concluida la oralización de los alegatos finales, la Judicatura pone de conocimiento a las partes que el proceso se encuentra expedito para dictar sentencia.

### **MARCO NORMATIVO.**

El **inciso 3), artículo 139° de la Constitución Política del Perú** consagra como derecho fundamental la Tutela Jurisdiccional, asimismo el artículo I, Título Preliminar del Código Procesal Civil dice *“Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”*; así como los artículos 138° y 139° numeral 5) de la Constitución Política del Estado.

El **artículo 923° del Código Civil** prevé lo siguiente: *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”*.

El **artículo 586° del Código Procesal Civil** señala que: *“Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.”*

**ANALISIS.**

**Aspectos y/o precisiones preliminares.**

7. Anótese que el Artículo 923° del Código Civil prevé que *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”*, de lo cual la parte demandante debe acreditar tener un título que legitime su titularidad sobre el bien materia de Litis.
8. Así también, la Corte Suprema, mediante el IV Pleno Casatorio (Casación N°2195-2011, Ucayali), entre otros, ha fijado como precedente vinculante lo siguiente: *“1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo; 2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer (...)”*<sup>1</sup>, aspectos vinculantes que no pueden obviarse.
9. Así mismo, aunado a lo anterior, mediante la Casación 244-2017, Lima, se ha establecido que: **“Sumilla: Desalojo por ocupación precaria.** *El artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos: a) Que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; b) Que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, c) Que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada”*<sup>2</sup>.

**Respecto del Primer Punto Controvertido: Determinar, si los demandados Edgar Raúl Cuellar Ríos y Sheyla Yessenia Huamani Arévalo, se encuentran en posesión del inmueble ubicado en el Pasaje Ungurahui, Manzana C, Lote 6 de la Urbanización Las Lucmas de esta ciudad de Puerto Maldonado, predio de un área de 290.85 metros cuadrados, Inscrito en la Partida Electrónica Nro.11149870 de los Registros Públicos de madre de Dios.**

---

<sup>1</sup> IV Pleno Casatorio (Casación N°2195-2011, Ucayali). Precedente vinculante 1 y 2.

<sup>2</sup> Casación 244-2017, Lima.

- 10.** Previamente, precítese que el presente proceso electrónico, es de Desalojo por la causal de ocupante precario, ello en mérito a un contrato de arrendamiento, siendo que dicho contrato estaría vigente desde el 12 de agosto de 2021 hasta el 12 de diciembre de 2021, y que el mismo habría ya vencido, así como también, el demandante refiere que tampoco hubo renovación, y tampoco los demandados han cancelado los meses del año 2022.
- 11.** En ese sentido, estando a la revisión de los medios probatorios adjuntados por la parte demandante y estando a la contestación de demanda, esta Judicatura ha llegado a inferir que el demandado Edgar Raúl Cuellar Ríos **SÍ** se encuentran en posesión del inmueble ubicado en el Pasaje Ungurahui, Manzana C, Lote 6 de la Urbanización Las Lucmas de esta ciudad de Puerto Maldonado, predio de un área de 290.85 metros cuadrados, Inscrito en la Partida Electrónica Nro.11149870 de los Registros Públicos de Madre de Dios, y respecto de la codemandada Sheyla Yessenia Huamani Arévalo dicha ciudadana no se encontraría en posesión del bien materia de litis ello conforme a los siguientes fundamentos:
- i) Nótese del escrito de contestación de demanda, el demandante ha procedido en consignar el siguiente domicilio real, la cual, precisamente se encuentra directamente relacionado con el mismo bien inmueble materia de la presente causa: Pasaje Ungurahui, Manzana C, Lote 6 de la Urbanización Las Lucmas de esta ciudad de Puerto Maldonado, y es por ello que el referido emplazado ha procedido en contestar la demanda.
  - ii) Así mismo, precítese que el demandado Edgar Raúl Cuellar Ríos, en su escrito de contestación de demanda **NO** ha podido desacreditar lo señalado en la demanda y en audiencia preliminar, por parte del demandante de autos, respecto a que éste (demandado) se encuentra en posesión sobre el predio Pasaje Ungurahui, Manzana C, Lote 6 de la Urbanización Las Lucmas de esta ciudad de Puerto Maldonado, departamento de Madre de Dios; aún más, el abogado del referido demandado, en audiencia preliminar de fecha 17 de marzo del año 2023 –en sus alegatos finales– tampoco ha afirmado respecto a que su patrocinado no se encuentre en posesión sobre el inmueble descrito.
  - iii) Respecto de la codemandada, Sheyla Yessenia Huamani Arévalo, este Despacho infiere que la misma no se encontraría en posesión del predio materia de litis, si tomamos en cuenta que pese a que si bien es cierto su nombre aparece en el contrato de arrendamiento de fecha 16 de agosto del 2021, Sheyla Yessenia Huamani Arévalo no habría procedido a firmar dicho documento, por cuanto en el lugar

donde debería obrar su firmar se encuentra la firma del arrendador Q.V.F. Jorge Humberto Malatesta Villamar. Es más ha señalado en acto de audiencia que si bien es cierto ha sido pareja sentimental de Edgar Raul Cuellar Rios, la relación habría acabado por las denuncias de violencia familiar, lo que motivo que resida en otro domicilio sito en Jr. Miguel Grau Mz 11-H, lote 5, AAHH Micaela Bastidas, por lo que el Juzgado considera que la demandada no se encontraría en posesión sobre el predio antes mencionado.

**Respecto del Segundo Punto Controvertido: Determinar, si los demandados, tienen un título que legitime, su posesión, sobre el inmueble, materia de demanda**

**12.** De la revisión de los medios probatorios adjuntados en la demanda, este Despacho advierte que los demandados, **NO** tienen un título que legitime su posesión, sobre el inmueble materia de demanda de Desalojo por ocupante precario, ello, en mérito a los siguientes fundamentos:

- i) Previamente, éste Despacho precisa que, si bien es cierto que quien demanda en esta causa, no es la misma persona que ha celebrado el contrato de arrendamiento conjuntamente con los demandados de autos, esto es que, quien debería demandar en esta causa sería **Jorge Humberto Malatesta Villamar**; y que en ese sentido, bien se podría colegir también que el Señor Jaime Santino Malatesta Carbajal (demandante de autos) no tendría legitimidad en esta causa civil, conforme así lo ha señalado el demandado Edgar Raúl Cuellar Ríos; no obstante, quien demanda en esta causa, **SÍ** tiene legitimidad para accionar la presente causa, toda vez que ha adjuntado como medio probatorio la Sucesión Intestada de Q.E.V.F **Don Jorge Humberto Malatesta Villamar**, la misma que dicha sucesión se encuentra inscrita en el asiento A00002 de la Partida Electrónica N°11162246 del Registro de Sucesión Intestada de los Registros Públicos de Madre de Dios, coligiéndose así que el ahora demandante sí tiene legitimidad para poder interponer la demanda de Desalojo en mérito a dicha Sucesión Intestada, por lo que el único sustento de hecho y de derecho respecto de quién deba representarlo sería su sucesor Jaime Santino Malatesta Carbajal, quien se encuentra como único y universal heredero conjuntamente con sus demás hermanos y su madre Victoria Elizabeth Carbajal De Malatesta; **tanto más** si sus hermanos sucesores y su madre que pertenecen a la sucesión intestada, le han otorgado **poder especial con las facultades generales y especiales**, para que el demandante de autos ejerza derechos y acciones, para suscribir las solicitudes, escritos, reclamos, documentos, demandar, etc., conforme así obra dicho

poder inscrito en la Partida N°11272012 del Registro de Personas Naturales de la Oficina Registral de Cusco.

- ii) Siendo así, se tiene que, en autos obra el Contrato de Arrendamiento celebrado por Q.E.V.F **Don Jorge Humberto Malatesta Villamar** y por los demandados Edgar Raúl Cuellar Ríos y Sheyla Yessenia Huamani Arévalo, en fecha 16 de agosto del año 2021, sobre el bien inmueble ubicado en el Pasaje Ungurahui, Manzana C, Lote 6 de la Urbanización Las Lucmas de esta ciudad de Puerto Maldonado, predio de un área de 290.85 metros cuadrados, Inscrito en la Partida Electrónica Nro.11149870 de los Registros Públicos de madre de Dios, siendo que el plazo de arrendamiento ha tenido una duración de 04 meses, esto es desde el 12 de agosto al 12 de diciembre del 2021, con las precisiones de que al termino de dicho contrato los demandados se obligan a comprar dicho inmueble o de lo contrario de no hacerlo, los mismo, deberán desocupar el bien, conforme así se desprende detallado en la cláusula tercera (respecto del plazo).
- iii) En esa línea, este Despacho colige que dicho contrato ha sido finiquitado, en mérito a que dicho contrato mencionado, ha culminado el 12 de diciembre del año 2021, por lo que, a efectos de dilucidar jurídicamente tal situación de hecho, es necesario aplicar el **artículo 1699° del código civil**, la misma que reza lo siguiente: *“El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas”*<sup>3</sup>; sin embargo, el **artículo 1700°** de la misma norma sustantiva civil, menciona que: *“Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento”*; en ese sentido, ya **NO** existiría la continuidad y/o continuación a la que hace mención dicho artículo, toda vez que el demandante representante de la Sucesión Intestada de Q.E.V.F Don Jorge Humberto Malatesta Villamar, mediante Carta Notarial de fecha de fecha 05 de julio del 2022, ha procedido en solicitar a los demandados, el desalojo del inmueble antes descrito, la misma que dicha carta ha sido remitida a la misma dirección que ha sido materia de contrato de arrendamiento y la misma dirección en la cual se les ha notificado la demanda y Resolución N°01 y 02, de la cual el demandado ha

---

<sup>3</sup> Artículo 1699° del código civil, la misma que reza lo siguiente: “El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas”.

procedido a contestar la demanda. Aunado a ello, el demandado Edgar Raúl Cuellar Ríos **NO** ha procedido en refutar el contenido del contrato de arrendamiento, más bien, ha presentado los mismos medios probatorios adjuntados por la parte demandante, por el principio de adquisición.

- iv) En ese sentido, se ha dado cumplimiento con lo establecido por la Corte Suprema de Justicia, mediante la Casación 244-2017, Lima, en el extremo que ha precisado lo siguiente: **“Sumilla: Desalojo por ocupación precaria.** El artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos: **a)** Que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; **b)** Que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, **c)** Que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada
- v) En efecto, los demandados no han acreditado con algún documento que corrobore que aun siga vigente algún contrato de arrendamiento, y así se pueda inferir que no podría procederse en desalojarlos; por lo que, para este Despacho, estando a los fundamentos precedentes, los demandados no tienen sustento para continuar o seguir en posesión del inmueble materia de litis.

**Respecto del Tercer Punto Controvertido: Determinar, si es exigible que los demandados entreguen la posesión del referido inmueble a la sucesión de Jorge Humberto Malatesta Villamar**

- 13.** Estando a los fundamentos antes señalados y habida cuenta que los demandados no han acreditado con algún documento que corrobore que aun siga vigente algún contrato de arrendamiento, y así este Despacho haya podido inferir que no podría procederse en desalojarlos, en ese sentido, **SÍ** es exigible que el demandado Edgar Raúl Cuellar Ríos entregue la posesión del inmueble ubicado en el Pasaje Ungurahui, Manzana C, Lote 6 de la Urbanización Las Lucmas de esta ciudad de Puerto Maldonado, predio de un área de 290.85 metros cuadrados, Inscrito en la Partida Electrónica Nro.11149870 de los Registros Públicos de Madre de Dios, a la sucesión de Jorge Humberto Malatesta Villamar.

**Respecto del Cuarto Punto Controvertido: Determinar, si corresponde el pago de alquileres impagos a los demandados a mérito del contrato de arrendamiento de fecha 16 de agosto del 2021.**



- 14.** Estando al presente punto controvertido, se tiene que, la presente causa es de una de desalojo, en la cual sólo y únicamente se va a ventilar respecto de la existencia de una posesión precaria, esto es que dicha posesión se haya ejercido sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, ello, conforme a lo previsto por el **artículo 911° del código civil**, la misma que señala que: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*; así mismo la Corte Suprema de Justicia, mediante el IV Pleno Casatorio (Casación N°2195-2011, Ucayali), entre otros, ha fijado como precedente vinculante lo siguiente: *“1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo; 2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer (...)”*.
- 15.** Así mismo, mediante la Casación 244-2017, Lima, se ha establecido que: *“**Sumilla: Desalojo por ocupación precaria.** El artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos: **a)** Que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; **b)** Que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, **c)** Que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada”*.
- 16.** En efecto, si bien el presente proceso se ha desarrollado básicamente en mérito a la existencia de un contrato de arrendamiento; sin embargo, la esencia del presente proceso de Desalojo **NO** es dilucidar respecto de alguna obligación de pago que podrían tener los demandados para con el demandante, siendo que para dicha dilucidación, existen otros procesos independientes, en donde el demandante muy bien puede hacer uso de algún derecho que estime conveniente reclamarla y/o solicitarla, por lo que la segunda pretensión principal, concerniente en si corresponde o no el pago de alquileres que sería imputable a los demandados, a mérito del contrato de arrendamiento de fecha 16 de agosto del 2021, debe ser declarada infundada.

**De los Costos y Costas.**

17. Finalmente, con relación al pago de **costas y costos** del proceso, se precisa que las mismas no requieren ser demandados y son de cargo de la parte vencida, en virtud de lo dispuesto por el **artículo 412° del Código Procesal Civil**; siendo que la demanda que obra en el presente expediente electrónico, está declarándose fundada, por lo que corresponde, imputar al demandado, el pago de los costos y costas, las que serán liquidadas en ejecución de sentencia.

**III. DECISIÓN**

En consecuencia, estando a los fundamentos expuestos la señora Juez del Juzgado Civil Permanente de Tambopata de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios **RESUELVE:**

- A) DECLARAR FUNDADA en parte la demanda de DESALOJO por la causal de ocupante precario** interpuesta por la **Sucesión Intestada de Q.E.V.F Don Jorge Humberto Malatesta Villamar**, representada por el demandante de autos **Don JAIME SANTINO MALATESTA CARBAJAL**, dirigida contra el demandado **EDGAR RAUL CUELLAR RIOS**.
- B) DECLARAR INFUNDADA la demanda de DESALOJO por la causal de ocupante precario** interpuesta por la **Sucesión Intestada de Q.E.V.F Don Jorge Humberto Malatesta Villamar**, representada por el demandante de autos **Don JAIME SANTINO MALATESTA CARBAJAL**, dirigida contra la demandada **SHEYLA YESSENIA HUAMANI AREVALO; en consecuencia,**
- C) ORDENO** al demandado **EDGAR RAUL CUELLAR RIOS** que dentro del **QUINTO** día de notificado con la presente sentencia, deberá **CUMPLIR** con entregar el bien ubicado en Pasaje Ungurahui, manzana C, lote 6 de la Urbanización Las Lucmas de esta ciudad de Puerto Maldonado, predio de un área de 290.85 metros cuadrados, Inscrito en la partida electrónica nro. 11149870 de los Registros Públicos de Madre de Dios a la **Sucesión Intestada de Q.E.V.F Don Jorge Humberto Malatesta Villamar**, representada por el demandante de autos **JAIME SANTINO MALATESTA CARBAJAL**, *bajo expreso apercibimiento de procederse en su oportunidad, al lanzamiento del mencionado inmueble, con ayuda de la fuerza pública y contra quienes se encuentren en dicho bien.*
- D) DECLARAR INFUNDADA** la pretensión consisten en ordenar cumplan los demandados con pagar los meses de arrendamiento impagos



equivalentes a un mil cien soles mensuales, y que se debería calcular desde el mes de diciembre de 2021 hasta el mes de agosto de 2022, equivalente todo a S/ 8,800.00 (Ocho Mil Ochocientos Con 00/100 Soles).

**E) IMPONGO** al demandado **EDGAR RAUL CUELLAR RIOS**, el pago de **COSTAS** y **COSTOS** del presente proceso electrónico, a favor de la **Sucesión Intestada de Q.E.V.F Don Jorge Humberto Malatesta Villamar**, representada por el demandante de autos **Don JAIME SANTINO MALATESTA CARBAJAL**.

**F) DISPONGO** que **consentida y/o ejecutoriada** que sea la presente, se cumpla con lo ordenado en esta sentencia, y pasen al secretario de Ejecución, a efectos de que se inicien las diligencias correspondientes, bajo responsabilidad; y una vez cumplida la diligencia para el fin que conlleve el presente proceso, se remitan los presentes actuados al archivo definitivo. **T.R. y H.S**

DR. ELEUTERIO MUÑIZ HUAMAN



**DR. DENNYS AMIDEY NUÑEZ TEJADA**







DR. ROMAN CAÑAPATAÑA CANAHUIRI

