

UNIVERSIDAD PERUANA LAS AMERICAS

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

EXP. CIVIL N° 00952-2001 DESALOJO POR OCUPANTE
PREARIO PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

AUTOR: PARIONA QUISPE MARITZA PARIONA

ASESOR: DR. ELVIS JORGE ALCALDE MUÑOZ

LINEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO CIVIL Y PROCESAL
CIVIL

LIMA -2019

Dedicatoria

Dedico el presente trabajo a mis padres que con su enseñanza y valentía he aprendido a lograr mis metas, enfrentando con perseverancia y dedicación todos los retos que se me presentan, asimismo, a los docentes por la catedra brindada que hizo reforzar y ampliar mis conocimientos y así poder ser una profesional capaz, y a mi esposo e hijo por su comprensión y apoyo para alcanzar este logro.

Agradecimiento

Agradezco a Dios por ser mi guía espiritual y permitirme lograr esta meta, a mis padres, hermanos, esposo e hijo por su apoyo y comprensión que sin ellos no hubiera podido llegar a lograrlo, a mis profesores por sus enseñanzas y consejos para seguir adelante.

Resumen

El presente expediente tiene como tema el desalojo por ocupante precario, en el cual se determinará la posesión del inmueble materia de la litis. El demandante presenta una demanda y solicita se declare fundado su petición y ordene el desalojo de las demandadas quienes vienen ocupando el inmueble sin contrato alguno y sin pagar merced conductiva.

El Ad Quo - Primera Instancia – declara fundada la demanda y ordena a las demandadas que desocupen el inmueble en un plazo de 06 días. Posteriormente la parte demandada presenta recurso de apelación; en segunda instancia la Sala civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto, confirma la sentencia de primera instancia y en lo demás que contiene.

En atención a ello, la parte demandada interpone recurso de casación por mala interpretación de la norma y por la contravención de normas que garantizan el debido proceso, la cual es admitida a trámite y declarada procedente por la causal del inciso 3 del artículo 386 del Código Procesal Civil.

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema emite sentencia casatoria declarando fundado el recurso de casación, pronunciándose que se ha acreditado que habría enriquecimiento indebido por los demandantes al comprobarse que las dos edificaciones que son ocupadas por las demandadas no fueron edificadas por ellos, por lo que, las instancias de mérito no pueden soslayar el hecho comprobado y eximirse de emitir pronunciamiento, por ello, indica al Ad-quo debe considerar el artículo 912 del Código Civil y expedir nueva resolución, asimismo, declara nula la sentencia de vista e insubsistente la apelada.

El Ad-quo emite nueva sentencia en el cual declara improcedente la demanda pronunciándose sobre la fábrica del terreno en la cual indica que no se acreditado la propiedad sobre la fábrica, en vista que, la copia literal de dominio ha acreditado el derecho de propiedad de un terreno de dimensiones distintas al autovaluo ofrecido, en vista que, se ha registrado como lote de terreno sin construcción.

Palabras claves: Desalojo, ocupante precario, demandante, demandada, Ad-quo, Recurso de Casación, Recurso de Apelación, fábrica de terreno.

Abstract

The subject of this file is the eviction by precarious occupant, in which the possession of the property that is the subject of the dispute will be determined. The plaintiff files a lawsuit and requests that his petition be declared well founded and order the eviction of the defendants who have been occupying the property without any contract and without paying conductive allowance.

The Ad Quo - First Instance - declares the claim founded and orders the defendants to vacate the property within a period of 06 days. Subsequently, the defendant files an appeal; in second instance, the Mixed Civil Chamber of the Superior Court of Justice of Loreto, confirms the judgment of first instance and the rest it contains.

In response to this, the defendant files a cassation appeal for misinterpretation of the norm and for the violation of norms that guarantee due process, which is admitted for processing and declared admissible by the cause of paragraph 3 of article 386 of the Code Civil procedure.

The Transitory Civil Chamber of the Supreme Court issues a verdict declaring a well founded appeal for cassation, declaring that it has been proven that there would be undue enrichment by the plaintiffs when it was verified that the two buildings that are occupied by the defendants were not built by them, so , the instances of merit cannot ignore the proven fact and exempt themselves from issuing a pronouncement, for this reason, it indicates to the Ac-quo it must consider article 912 of the Civil Code and issue a new resolution, likewise, it declares the hearing judgment null and the appealed one unsubstantiated.

The Ad-quo issues a new judgment in which it declares the claim inadmissible, ruling on the factory of the land in which it indicates that the ownership of the factory has not been accredited since the literal copy of ownership has accredited the right of ownership of a land of dimensions other than the self-assessment offered, since it has been registered as a plot of land without construction.

Keywords: Eviction, precarious occupant, plaintiff, defendant, Ad-quo, Appeal, Appeal, land factory.

Tabla de Contenidos

	Página
Carátula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Resumen.....	iv
Abstract.....	vi
Tabla de Contenidos.....	viii
Introducción.....	xi
1. Síntesis de la demanda.....	12
1.1 Petitorio de la Demanda.....	12
1.2 Fundameo de Hecho.....	12
1.3 Fundamento de Derecho.....	12
1.4 Medios Probatorios.....	13
1.5 Vía Procedimental.....	13
1.6 Otro si Digo.....	13
1.7 Fotocopia (s) de la Demanda y recaudo (s).....	14
2. Síntesis de la calificación de la demanda.....	29
2.1 Emplazamiento.....	29
2.2 Fotocopia del auto admisorio.....	30
3. Síntesis de la Contestación de la Demanda.....	31
3.1 Contestación de la Demanda.....	31
3.2 Medios Probatorios.....	33
3.3 Calificación de la contestación de la demanda.....	32
3.4 Declaración de Rebeldía.....	33
3.5 Fotocopia de la contestación de la Demanda y recaudos.....	34
4. Síntesis de la Audiencia Unica.....	51
4.1 Síntesis del Saneamiento procesal	51
4.2 Síntesis de la Audiencia de Conciliación.....	51
4.3 Síntesis de la Fijación de Puntos Controvertidos.....	51
4.4 Síntesis de la audiencia de pruebas.....	51
4.5 Fotocopia de la audiencia única y lo actuado.....	54
5. Síntesis de la Sentencia del Juez Especializado.....	57

5.1 Fotocopia de la sentencia de Juez Especializado.....	58
6. Recursos de Apelación.....	64
7. Síntesis de Vista de la Causa en la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Lima.....	64
7.1 Fotocopia de la sentencia de la Sala Especializada de la Corte Superior.....	65
8. Recurso de Casación.....	68
9. Síntesis de la Vista de la Causa de Casación de la Corte Suprema.....	68
9.1 Fotocopia de la sentencia de la Corte Suprema Casación o sentencia del Tribunal Constitucional si fuera el caso.....	69
10. Resolución de Juez Especializado.....	71
10.1 Fotocopia de Resolución de Juez Especializado.....	72
11. Jurisprudencia.....	75
12. Doctrina.....	81
12.1 Posesión.....	81
12.2 Sujetos de la posesión.....	81
12.3 Objeto de la posesión.....	81
12.4 Teorías de la posesión.....	81
12.5 Tipos de posesión.....	83
12.6 Formas de Adquirir la posesión.....	84
12.7 Propiedad.....	84
12.8 Características de la propiedad.....	85
12.9 Calases de la propiedad.....	84
12.10 Formas de adquirir la propiedad.....	86
12.11 Formas de Protección de la propiedad.....	86
12.12 El proceso de desalojo.....	86
12.13 Procedimiento.....	87
12.14 Proceso de desalojo contra inquilinos.....	87
12.15 Desalojo por vencimiento de contrato.....	87
12.16 Desalojo por falta de pago.....	87
12.17 Desalojo derívalo de un contrato con clausula de allanamiento futuro.....	88
12.18 Desalojo conforme a lo regulado por el Decreto Legislativo N° 1177.....	89
12.19 Desalojo por ocupación precaria.....	89
13. Síntesis analítica del trámite procesal.....	90
14. Opinión analítica del tratamiento del asunto sub-materia.....	94

Conclusiones.....95
Recomendaciones.....96
Referencias.....97

Introducción

En el presente expediente se realiza un análisis y resumen del proceso civil, materia Desalojo por ocupante precario, proceso por el cual el demandante persigue que se le restituya el bien por quien lo posee sin su autorización o que le sea devuelto por la persona a quien él le cedió voluntariamente por haber fenecido el título.

En el presente caso, el demandante solicita se ordene el desalojo de su inmueble a las demandadas, en vista que lo vienen ocupando sin contrato alguno y sin pagar merced conductiva, cuya demanda es admitida y en primera instancia declarada fundada, asimismo, ratificada en segunda instancia, sin embargo, la parte demandada interpone recurso de casación, el cual es declarado procedente por la causal prevista en el inciso 3 del artículo 386 del Código Procesal Civil, por consiguiente, declara nula la sentencia de vista, insubsistente la apelada y ordena al Ad Quo expida nueva resolución teniendo en consideración el artículo 912 del Código Civil.

Al respecto, en el presente proceso se observa que la parte demandada ha demostrado que son propietarias de la fábrica del terreno, más no evidencian ser propietarias del terreno, sin embargo, el Juzgado Civil no se pronuncia al respecto, así como, la Sala Superior, ante esto la Corte Suprema manifiesta que las instancias de mérito no pueden soslayar el hecho comprobado y eximirse de emitir pronunciamiento respecto si la parte demandada tiene la calidad de precaria sobre la fábrica que existe en el terreno materia sublitis.

Por lo que, el Juzgado Civil en atención a lo resuelto por la Corte Suprema, revisa nuevamente el expediente y declara improcedente la demanda, en vista que, si bien se ha demostrado la titularidad del terreno, esto no acredita sean propietarios de la construcción existente, propiedad de las demandadas, más aún, cuando el Certificado de la Copia Literal de Dominio ha acreditado el derecho de propiedad de un terreno de dimensiones distintas al indicado en el autovaluo ofrecido.

1. SINTESIS DE LA DEMANDA

La presente demanda trata el tema de desalojo por ocupante precario en cuanto Arnaldo Vela Solsol y Nora Isabel Medina García de Vela solicitan la restitución del inmueble situado en Calle Atlántida, Lte. 32, Mz. F, Pueblo Joven Santa Rosa II Etapa, sector Sur Oeste, dividido en dos viviendas signadas con los números 424 y 424 A, a las señora Manuela Saldaña Cerrón y Elsa García de Failoc, en vista que vienen ocupando el inmueble sin contrato alguno y sin pagar merced conductiva.

1.1. Petitorio de la Demanda

Los demandantes representados por su abogado Calixto Hemerith Reategui, interpusieron demanda de Desalojo por ocupante precario contra las demandadas, a fin que se declare fundada, asimismo, se ordene la desocupación del inmueble situado en calle Atlántida, Lote 32, Mz. F, Pueblo Joven Santa Rosa II etapa, sector Sur Oeste el cual está dividido en dos viviendas signadas con los números 424 y 424 A,

1.2. Fundamento de Hecho:

- Que, el señor Arnaldo Vela Solsol y esposa son propietarios del inmueble sub litis, dividido en dos viviendas signadas con los números 424 y 424 A, según copia literal expedido por el Registro de Propiedad del Inmueble de Loreto, inscrito en el asentamiento 221, ficha N° 15667.
- Que las demandadas vienen ocupando el inmueble sin contrato alguno con los demandantes como propietarios y sin pagar merced conductiva, por consiguiente, son ocupantes precarios.

1.3. Fundamento de Derecho

- Código Civil Artículo 911.
- Código Procesal Civil Artículos 546, 547(tercer párrafo), 586

1.4. Medios Probatorios

- Título de propiedad del inmueble sub litis, inscrito en el Registro de Propiedad de Inmueble de Loreto.
- Partida de matrimonio de los esposos Vela Medina.
- Recibo de pago por concepto de auto valúo al día.
- Copia legible de DNI números 05338958 y 06761670.
- Certificado positivo de propiedad.
- Copia literal de dominio - certificado.

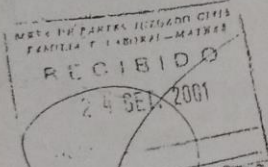
1.5. Via Procedimental.

Los demandantes solicitan que el presente proceso se vea vía el proceso sumarísimo conforme al artículo 546 del Código Procesal Civil.

1.6. OTROS SI DIGOS:

- 1.6.1** Primero, los Accionantes adjuntan copia simple de la demanda y sus anexos que la sustentan y ameritan (artículo 133 del Código Procesal Civil), para ser entregadas bajo cargo a las demandadas al momento de la notificación de la primera resolución que recaiga en el proceso en el domicilio del inmueble materia de la Litis (artículo 431 del Código Procesal Civil).
- 1.6.2** Segundo, manifiesta que adjunta recibo de tasa judicial, cédulas de notificación y pago por concepto de habilitación al C.A.L. de Loreto.
- 1.6.3** Tercero, requiere que el desalojo se dé de acuerdo a lo dispuesto al Código Civil, en vista que no existe contrato. Asimismo, manifiesta que el desalojo es procedente en inmuebles sin distinción alguna.
- 1.6.4** Que la ley procesal se refiere al tenedor precario quien en primer lugar ha entrado a ocupar el inmueble por efecto de la tradición.
- 1.6.5** Que el proceso de desalojo se da contra todo tenedor o precario pues el usurpador aspira a constituirse en titular de dominio.

Exp. N° :
 Sec. :
 Principal :
 Escrito N° : 01
 Sumilla : DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA.



SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO PROVINCIAL ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA PROVINCIA DE MAYNAS.

ARNALDO GUILLERMO VELA SOLSOL, identificado con D.N.I. N° 05338958 y doña NORA ISABEL MEDINA GARCIA DE VELA, identificada con D.N.I. N° 06761670, domiciliados realmente en la calle Misti N° 488, en distrito de Punchana y señalando domicilio común, para efectos procesales en la calle Tacna N° 341, de esta ciudad; a Ud. respetuosamente venimos a decir lo siguiente:

I. Haciendo uso del derecho que nos otorga la Ley, interponemos demanda de Desalojo contra las siguientes personas: MANUEL SALDAÑA CERRON, ELSA GARCIA DE FAILOC y demás que lo ocupan al momento del desalojo, para que desocupen el inmueble de nuestra propiedad situado en calle Atlántida Lote 32 Mz. "F" Pueblo Joven Santa Rosa II Etapa Sector Sur Oeste de esta ciudad. (el mismo que actualmente se encuentra dividido en dos viviendas signadas con los números 424 y 424A) el mismo que actualmente vienen ocupando sin contrato alguno con nuestra parte como propietarios, sin pagar merced conductiva alguna, teniendo por consiguiente la condición de OCUPANTES PRECARIOS.

II. FUNDAMENTOS DE HECHO.

Conforme consta del instrumento (copia literal) expedido por el registro de Propiedad del Inmueble de Loreto, el inmueble en el punto anterior está registrado a nuestro nombre, en el asentamiento 221 de la ficha N° 15667, el mismo que adjuntamos a la presente para efectos de mejor resolver.

15
Quir

III. FUNDAMENTO DE DERECHO

1. Nuestra demanda está sustentada en el Art. 586 y concordante con las demás normas del Código Procesal Civil, y de acuerdo con lo dispuesto en la Constitución Política del Estado que protege el derecho de propiedad de las personas.

2. Para nuestra Legislación Civil es precario quién ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Art. 811 del C.C.).

IV. VIA PROCEDIMENTAL.

Que a la presente demanda le corresponde la Via Procedimental del Proceso Sumarísimo que señala el Art. 546, concordante con el Art. 547 tercer párrafo, y siguiente del Código Procesal Civil.

V. MEDIOS PROBATORIOS

Amerito mi demanda y ofrezco como prueba los siguientes anexos.

- A. Nuestro Título de propiedad, sobre el inmueble materia de la presente debidamente inscrito en Los Registros de Propiedad de Inmueble de Loreto.
- B. La partida de matrimonio de nuestra parte. -
- C. El recibo de pago por concepto de Autoavaluo al día. -
- D. Copia legible de nuestros D.N.I. números 05338958 y 06761670, - respectivamente, para efectos de demostrar nuestra legitimidad.
- E. Certificado positivo de propiedad. -
- F. Copia literal de dominio - certificado. -

VI. PETITORIO

Por lo expuesto pido a Ud. señor Juez, admitir la presente demanda y tramitarla conforme a Ley, en su oportunidad declararla fundada en todas sus partes, ordenando la desocupación de dicho inmueble en el término de Ley y con expresa condena de costas y costos.

VII. ANEXOS.

- 16*
dece 2011
- λ - A. Nuestro Título de propiedad, sobre el inmueble materia de la presente debidamente inscrito en Los Registros de Propiedad de Inmueble de Loreto. *copias*
 - λ - B. La partida de matrimonio de nuestra parte. ✓
 - λ - C. El recibo de pago por concepto de Autoavaluo al día. ✓
 - λ - D. Copia legible de nuestros D.N.I. números 05338958 y 06761670, respectivamente, para efectos de demostrar nuestra legitimidad. ✓
 - λ - E. Certificado positivo de propiedad. ✓
 - λ - F. Copia literal de dominio - certificado. ✓
 - λ - G. Copia simple de la demanda y anexos para cada uno de los demandados. ✓

Primer otro sí digo: Que de conformidad por lo dispuestos en los Art. 133 y 431 del Código Procesal Civil, cumpla con acompañar copia simple del presente recursos y sus Anexos que la sustenta y ameritan, las mismas que se entregarán bajo cargo a los demandados al momento de notificárseles la primera resolución que recaiga en el presente proceso, en la dirección domiciliaria del inmueble materia de esta litis, bajo responsabilidad.

Segundo otro sí digo: Que en cumplimiento de Ley, adjunto el recibo de tasa judicial, las cédulas para efectos de notificaciones y el respectivo pago por concepto de habilitación al C.A.L. de Loreto.

Tercer otro sí digo: Que para efectos de mejor resolver sírvase tener presente lo siguiente:

1. Que no existiendo contrato se dará para el desalojo el término que acuerda el Código Civil, y que el proceso de desalojo es procedente sin ninguna duda, tratándose de inmuebles; sin distinción entre predios rústicos o urbanos, edificados o sin edificar.
2. Que al emplear el término de tenedor precario, cabe anotar que la ley procesal se refiere, en primer término, al tenedor que ha entrado a ocupar el inmueble por efecto de la tradición.
3. Que en el proceso de desalojo no se discute el mejor derecho de poseer, ni la posesión misma, ni siquiera la tenencia cuando se niega la obligación de restituir.

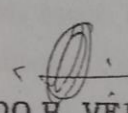
17
Huelo

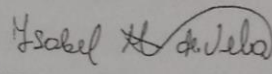
endo así en caso de intrusión debe ser considerado en caso
oportante una simple tenencia; así la ley resultaría consecuente con
principio enunciado de que la acción de desalojo se da contra todo
nedor o precario; pues el usurpador aspira a constituirse en titular
dominio.

Iquitos, 21 de Setiembre de 2001.

Estudio Jurídico S. I. R. L.

Calixto Hecceyth Redegui
ABOGADO
Reg. C.S.L. 415


ARNALDO B. VELA SOLSOL.


NORA . MEDINA GARCIA.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MAYNAS
IQUITOS

PROPIEDAD REGISTRADA
1/2

TITULO DEFINITIVO DE PROPIEDAD

La MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MAYNAS, debidamente representada por el Alcalde Provincial JORGE SAMUEL CUATRE HERINIA, Con L.E. N° 05249864, RUC N° 13606353 y L.M. N° 5039821581, es propietaria del área de 143,149.53 m2, ubicado en el Distrito de IQUITOS, Inscrito en el Tomo N° 115, Folio N° 223, Partida N° XLIX y Asiento N° 01 del Registro de la Propiedad Inmueble de Loreto sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano identificado como P.F. SANTA ROSA TI AYAPA, cuyo Plano Definitivo de Trazado y Lotización corre inscrito en el Tomo N° 226, Folio N° 337, Partida N° CLII y, Asiento N° 1 del Registro antes mencionado.

La MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MAYNAS es propietaria del citado terreno en virtud a lo dispuesto por la Ley Orgánica de Municipalidades 23853 y está facultada para Legalizar la Transferencia de Propiedad de los lotes a los habitantes que hayan acreditado una posesión personal y permanente de acuerdo a los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA.- Que don ARNALDO GUILLERMO VELA BOLSON, con L.E. N° 05389948, RUC N° XXXX y L.M. N° XXXX, doña ROSA ISABEL MEDINA GARCIA DE VELA, con L.E. N° 06761670, RUC N° XXXX, de Estado Civil CASADOS, que en lo sucesivo se denominará (n) como PROPIETARIO (S) ha (n) acreditado reunir los requisitos que establece la Ley para la adquisición de la Propiedad de los lotes que ocupa (n) en dicho Asentamiento Humano, habiendo cumplido además con su respectivo Empadronamiento, por lo que procede otorgarle (s) el presente TITULO DEFINITIVO DE PROPIEDAD del Lote N° 33 de la Manzana SUB-ORBITA del Sector SUB-ORBITA, cuyas características se señalan en la Cláusula segunda.

SEGUNDA.- El lote materia de este TITULO tiene un área de 303.00 m2, y los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- Por el FRENTE: Con la Calle Atlántida, con 10.20 m.l.
- Por el Costado Derecho Entrando: Con el Lote 31, con 30.00 m.l.
- Por el Costado Izquierdo Entrando: Con el Lote 33, con 30.00 m.l.
- Por el FONDO: Con parte del Lote 30, con 10.00 m.l.

TERCERA.- La presente Transferencia de propiedad del lote de terreno antes mencionado se otorga en aplicación de la Ley 23853 Artículo 70° (Inciso 5); 150° y 151° de la Ley Orgánica de Municipalidades y su Reglamento aprobado por D.S. N° 053-84-VC.

CUARTA.- Para los efectos legales a que se contrae esta Transferencia la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MAYNAS recibe como pago del terreno la cantidad de S/ 303.00 y suma de S/ 25.00 por concepto de gastos administrativos de Saneamiento Legal, más S/ XXXX por concepto de Alcabala.

QUINTA- Este TITULO otorga la Propiedad del lote ad corpus como cosa cierta y determinada e incluye aires, usos, cesambres y servidumbres sin reserva ni limitación alguna.

SEXTA- El lote de terreno del presente TITULO será revertido al dominio de la MUNICIPALIDAD DE MAYNAS, si ésta comprobara que el (los) propietario (s) tiene (n) otro (s) lotes de terreno en cualquier lugar del Departamento de Loreto.

SEPTIMA- Este TITULO DE PROPIEDAD constituye mérito suficiente para su primera inscripción de dominio en los Registros Públicos de Loreto, la misma que estará exonerada de los derechos de estudios de Títulos y de Inscripción, conforme a lo dispuesto por el Artículo 151º de la Ley Orgánica de Municipalidades, concordante con el Art. 23º del D.S. Nº 053-84-VC.

OCTAVA- La MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MAYNAS, emite el presente TITULO DEFINITIVO DE PROPIEDAD en armonía con los criterios señalados por los Ministerios de Justicia y de Vivienda y Construcción, cuyo texto y formato ha sido aprobado por el Decreto Supremo Nº 010-86-JUS del 01-08-86.

sup/sec.

Iquitos, 17 de Diciembre de 1996.

Municipalidad Provincial de Maynas
IQUITOS

Jorge S. Chávez Sibina
ALCALDE

PROPIETARIO

Jorge S. Chávez Sibina

... por los usos y costumbres en vigor en el momento de la adjudicación, el 17 de diciembre de 1996.

Alberto Ramos Castañeda
ALBERTO RAMOS CASTAÑEDA
NOTARIO PUBLICO
Res. No. 09-C.N. 6

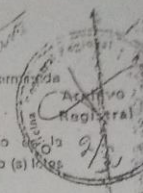
TITULO : LA ADJUDICACION

FICHA: 15,667 ASIENTO 1-C- - -

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LORETO :

... 13 de 01 de 1997

[Signature]
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LORETO
Registro Público
Región Loreto



OFICINA REGISTRAL DE LORETO N° Partida: 11001948
OFICINA MAYNAS

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE
CALLE ATLANTIDA MZ FLOTE 32
SANTA ROSA II ETAPA IQUITOS

VIENE DE LA FICHA 15667

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : DESCRIPCION DEL INMUEBLE
B 00002

Por RESOLUCION JEFATURAL No.012-2001-09C-UG-MMP del 18/02/2001 expedida por la Municipalidad Provincial de Maynas en la ciudad de IQUITOS, se asigna en forma definitiva con los Nos. 420 y 421 de la CALLE ATLANTIDA un inmueble inscrito en esta partida. El título fue presentado el 14/09/01 a las 12:34 horas, bajo el N° 2001-00002571 del 17 de Septiembre 2005. Derechos : S/ 17.00 con recibo N°00001431, MAYNAS, 17-09-2005.

CRECENCIO HUAMAN
Registrador
Oficina Registral
ORLC

Copia Certificada
Sin Inscripción al Dorsal
No hay Títulos Pendientes de Inscripción

[Handwritten signature]
Dr. Blin

IMPRESION : 18/09/2001 09:29:22 Pagina 1 de 1
Títulos Pendientes

OFICINA REGISTRAL REGIONAL
REGION LORETO

CERTIFICADO: COPIA LITERAL DE DOMINIO

OFICINA DE IQUITOS

1 Registrador Público que suscribe.
CERTIFICA:

bre el inmueble ubicado en :
ATLANTIDA LOTE 32 MZNA "F" P.J. "SANTA ROSA II ETAPA"
urbana consistente de terreno y construcción de: xxxxxx olantas
o con el número municipal: 420-424
edad de : VELA SOLSOL ARNALDO GUILLERMO
MEDINA GARCIA DE VELA NORA ISABEL

2: IQUITOS" DEPARTAMENTO: LORETO
CONYUGAL AREA: 303.00 M2.

3: a Foias xxxxxx del Tomo xxxxxx ó Ficha 13667 del Registro
edad Inmueble de esta Oficina.

4: scrito los asientos de dominio con años de antigüedad a la fecha
ores literales son como siquen :

5: IENTO HUMANO.- "SANTA ROSA II ETAPA"
6: TO: Loreto. PROVINCIA: Maynas. DISTRITO: Iquitos.
7: TE DOMINIAL.- TOMO 226. FOLIO 337.- Presentación - Diario: Fecha:
8: Horas: 10:22'. Tomo: 55. Asiento: 221.
9: CION DEL INMUEBLE.- UNO.- MANZANA "F". LOTE Nº32. AREA: 303.00m².
ntida. linderos. POR EL FRENTE: Calle Atlántida con 10.20ml.: DERECHA:
ote Nº31 con 30.00 ml.: IZQUIERDA: entrando lote Nº33 con 30.00ml.:
e del lote 30 con 10.00ml.-
DE DOMINIO.- UNO.- Título otorgado por el Concejo Provincial de
acio de venta: S/.303.00.- El 17-12-96. A FAVOR DE: ARNALDO GUILLERMO
y NORA ISABEL MEDINA GARCIA DE VELA (casados).- Der.S/.5.00.
Iquitos. 13-01-97.- PL.- Fdo.- Dr. Crecencio Huaman Carr.
Público.

12514 Derechos: S/. 24.00 Fecha: 18/09/2001

Eli...
AUXILIAR



[Handwritten Signature]
Dr. Bl...
REGISTRADOR PUBLICO

REGISTRAL REGIONAL
REGION LORETO

CERTIFICADO POSITIVO DE PROPIEDAD

OFICINA DE IQUITOS

El Registrador Público que suscribe,

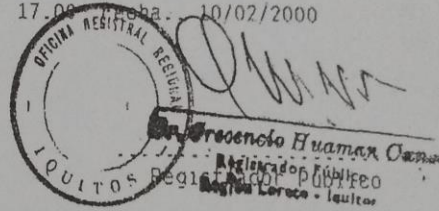
CERTIFICA:


Que a Fs. 0 del Tomo 0 o Ficha No. 15667 aparece inscrito a nombre de
VELA SOLSOL ARNALDO GUILLERMO
MEDINA GARCIA DE VELA NORA ISABEL
un inmueble urbano, sito en el Distrito de: IQUITOS
CALLE ATLANTIDA LOTE 32 MZNA "F" P.J. "SANTA ROSA II ETAPA"
No. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx con construcción de xxxxx plantas y superficie
de 303.00 M2.

Que, fuera de lo indicado no existe otro inmueble inscrito ni anotado preventivamente a nombre de la persona indicada.

Expido el presente certificado en La ciudad de Iquitos a las: 18:14:45 del día 10/02/2000

Recibo No.: 194666 Derechos: S/. 17.00 Fecha: 10/02/2000




TERESITA GARCIA
TECNICA REGISTRAL

Partida No. 94

Mariado Ronald Guillermo
Medina
 Hija Doña Isabel Medina

Partida NUMERO Noventa y cinco

Hoy a las once y cuarenta y cinco de la tarde del día veinte de Mayo de mil novecientos veintinueve años, de raza castiza, de Perú Libreta Electoral No. ... hijo legítimo de don Ronald Vela y de doña Blasenda Vela natural de esta ciudad y vecino de la misma domiciliado en la calle de Luis Batalla número diez y tres doña Doña Isabel Medina de veintinueve años, de raza castiza hija illegítima de don Guillermo Medina y de doña Marcelina natural de esta ciudad Libreta Electoral No. ... Presentándose en esta Sección de Registros del Estado Civil y Estadística del CONCEJO PROVINCIAL DE MAYNAS Iquitos, Perú. Manifestaron que el día de hoy a las once y cuarenta y cinco de la tarde contrajeron Matrimonio Civil; en esta ciudad en el Salón de Sesiones de este Concejo en conformidad con lo que prescribe el Artículo 101 del Código Civil, habiendo intervenido en la ceremonia el señor Jefe del Registro Civil Don Juan Vargas Huacapistán

Expusieron así mismo ser el nombre de sus padres, su edad, profesión, patria y domicilio los arriba indicados ser de Religión católica y estado civil anterior soltero el marido y de Religión católica y estado civil anterior soltera la mujer. Presentaron dos testigos del expresado matrimonio que lo son: Don José Realquín del Aguila de veintinueve años casado con Libreta Electoral No. ... domiciliado en la calle ... número ... y a Don Nigel Bonayre Moros de veintinueve años casado con Libreta Electoral No. ... domiciliado en la calle Loreto número trece y tres mil

En fé de lo actuado, y en conformidad con lo prescrito en el artículo 441 del Código Civil suscriben junto con los cónyuges, los testigos, el señor Alcalde y el Jefe de la Sección que extiende esta partida

EL CONTRAYENTE ... LA CONTRAYENTE ...

TESTIGO José Realquín del Aguila TESTIGO ...

EL ALCALDE ... EL JEFE DE LA SECCION José

RECEPCION DEL CONTRIBUYENTE
(FOJA RESUMEN)

DECLARACION JURADA

PAGINA :
PAQUETE :

IDENTIDAD: 18947 VELA SOL SOL ARNALDO GUILLERMO Y SRA.
 APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL: SOL SOL ARNALDO GUILLERMO Y SRA.
 LUGAR DE NACIMIENTO: LUGAR DE NACIMIENTO: GUILLERMO Y SRA.
 LUGAR DE NACIMIENTO: LUGAR DE NACIMIENTO: GUILLERMO Y SRA.

VA. CALLE - NUMERO - INTERIOR: 488
 TELEFONO: 511

DISTRITO: SAN ANTONIO
 URBANIZACION O LUGAR: SAN ANTONIO
 PREDIOS AFECTOS DESDE: 17933701

IMPUESTO ANUAL: 25.40
 CUOTA POR PERIODO: 6.35 0 PTA
 EXONERACION: 0

IPU	ANEXOS	UBICACION DE LOS PREDIOS	%	AUTON
14	14	424	00	2.697.4
QUITOS DE		SETTEMBRE	DE	2001

INSCRIPCION DEL 9%
 sobre la base de
 D.S. 146.004 - 97 - EP
 TOTAL AUTOAVALUO 2.697.4

DECLARACION JURADA 199 2001
CALCULO DETALLADO DE ANEXOS POR NIVELES
 (DL. 776)

IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE
 DOC IDENTIFICACION: 00000018947
 APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL: VELA SOL SOL ARNALDO GUILLENMO Y SRA.

UBICACION
 CALLE ATLANTIDA
 VA. CALLE - NUMERO - INTERIOR: 424 Mz. Lt.

CLAVE CATASTRAL
 DIST. CALLE NUM INTERIOR: 00015 424

CONDICIONES DE PROPIEDAD
 Propietario Unico

PAQUETE
 PAQUETE : 1

USO
 Casa Habitacion

CLASIFICACION - DEPRECIACION
 Casa Habitacion

VALORES RELATIVOS AL PREDIO
 TIPO: Predio Independiente

CATEGORIA	VALOR UNITARIO POR M2	INCREMENTO %	DEPRECIACION %	DEPRECIACION MONTO	VALOR UNITARIO DEPRECIADO	AREAS COMUNES		VALOR DE LA CONSTRUCCION				
						M2	VALOR					
1. PREDIO	198.00	00.00	45	84.60	103.40	64.00	6,617.60	6,617.60				
						AREA COMUN' TERRE	PREDIO INTER.	AREA DEL TERRENO	VALOR ARANCEL	VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION	VALOR DE OTRAS INSTALACIONES	VALOR DEL TERRENO
						360.00	16.00	0.00	0.00	6,617.60	0.00	6,617.60

INCREMENTO DEL 3% DE LA BASE IMPONIBLE DE LA LEY 004.97.01

AUTOVALUO
 12,697.60

TOTAL AUTOVALUO
 12,697.60

INDICACIONES DE COMO SE RECEPCIONA LA PRESENTE IMPRIMACION Y NO SE PRESENTA RECALCULO EN LA TERCERA TERCERA LOS EFECTOS DE LA MODIFICACION JURADA DE AUTOVALUO PARA EL AÑO 1999
 JULIOS * 14 DE SETIEMBRE DE 2,001

BANCO DE LA NACION

RECIBO DE PAGO DE TRIBUTOS
PODER JUDICIALES
MES DE FAMILIA Y LABORAL - MATRIM

TRIBUTO : 07900

OFREC. PRUEBAS O CALIF. ART. 6 EN EXCEP. PREVIA

DOCUMENTO: L.ELECT/DNI NRO: 05213923

DEPEN.JUD: 100160101

JUZ.CIVIL DIST.JUD. LBRETO

N.EXPOTE.: 2001.952

MONTO S/.: *****0.00

117976-1 15OCT2001 9680 1324 0521 12:56:34

RECIBIDO
CLIENTE

132400179

05407287

2. CALIFICACION DE LA DEMANDA.

El 26 de setiembre de 2001, el 1° Juzgado Provincial Especializado en lo Civil de Maynas, califica la demanda, le asigna el número 2001-952 y mediante Resolución N° 1 la admite a trámite sobre Desalojo por ocupante precario, por cumplir lo establecido en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil, asimismo, señala que será tramitada vía proceso Sumarísimo.

Asimismo, dispone el traslado de la demanda a las emplazadas en el termino de 05 días, bajo apercibimiento de seguirsele el proceso en su rebeldía.

2.1. Emplazamiento.

Mediante cedula de notificación N° 2001-017585, de fecha 26 de setiembre de 2001, el 1°Juzgado Civil de Maynas, procede a notificar a las demandadas, adjuntando copia de la demanda, anexos y admisorio, la misma que fue recibida el 08 de octubre de 2001 por una de las demandadas (Elsa García de Failoc).

Posteriormente, el 1° Juzgado Provincial Especializado en lo Civil de Maynas, con cedula de notificación 2001-018504, notifica a las demandadas el Auto N° 02 respecto a rectificación de nombre de Manuela Saldaña Cerron, anexando la Auto N°01, copia de la demanda y anexos.

EXP. N° 2001 - 952.

RESOLUCIÓN NÚMERO UNO.

Iquitos, veintiséis de setiembre del dos mil uno.-

AUTOS Y VISTOS; Dado cuenta con el escrito de demanda que antecede presentado por **Arnaldo Guillermo Vela Solsol y Nora Isabel Medina García de Vela**, teniéndose presente el domicilio procesal que indica adonde se notificará y estando a lo solicitado: Al principal, primero, segundo y tercer otrosí: **Y CONSIDERANDO: PRIMERO:** Que, la demanda ha cumplido con los requisitos de Admisibilidad contenidos en los artículos cuatrocientos veinticuatro y cuatrocientos veinticinco del Código Procesal Civil, no advirtiéndose la falta de ningún requisito de Procedencia establecido en el artículo cuatrocientos veintisiete del acotado cuerpo legal; en consecuencia, estando a lo dispuesto por los artículos quinientos cuarentiséis inciso cuatro, quinientos cuarentisiete tercer párrafo, quinientos ochenticinco y quinientos ochentiséis del Código Procesal Civil. **SE RESUELVE ADMITIR** la demanda interpuesta por **ARNALDO GUILLERMO VELA SOLSOL**, contra **MANUEL SALDAÑA CERRON Y ELSA GARCIA DE FAILOC**, sobre **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO** en la Vía de **PROCESO SUMARISIMO**; teniéndose por ofrecidos los medios probatorios que se indican los que se merituarán en su oportunidad, en consecuencia, confiérasele traslado a los demandados antes acotados, por el término improrrogable de cinco días, bajo apercibimiento de seguirseles el proceso en sus rebeldías, conforme lo dispone el artículo cuatrocientos cincuentiocho del Código Adjetivo

XC
27-9-01

3. SINTESIS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

3.1 Contestación de demanda.

El 15 de octubre de 2001 las demandadas contestan la demanda, solicitan se declare infundada, asimismo, plantean reconvencción para que se les abone la suma de S/. 20,000 soles a cada una, por los perjuicios causados.

Fundamentos Fácticos:

- Que los demandantes nunca han sido propietarios ni han tenido la posesión de la propiedad sub litis.
- Asimismo, indican que los instrumentales que adjuntan los demandantes como medios probatorios han sido obtenidos de manera ilegal, dado que la situación económica de los demandantes es holgada y es miembro de la Fuerza Aérea del Perú.
- Los demandantes han omitido mencionar que existen instrumentos públicos que acreditan la propiedad sobre el terreno a Porfirio Chumbe Acuña y esposa Edith Bancho Silvano.
- Que los esposos Chumbe Bancho, les transfirieron la propiedad mediante contrato de donación y contrato de compra – venta con firmas debidamente legalizadas.
- Que la Municipalidad Provincial de Maynas concedió a los esposos Chumbe Bancho posesión legal el 21 de febrero de 1983, posteriormente se les adjudica en propiedad con Resoluciones 338—87-DAT-M.P.M y R.D. N° 419-87-DAT-M.P.M.
- Que los demandantes han obtenido su título de propiedad induciendo a error a los funcionarios del Municipio de Maynas.

Fundamentos Jurídicos:

- Código Civil Artículo 221, inciso 2 y Artículo 1135.

3.2 Medios probatorios:

- Copia legalizada del Acta de posesión de terreno de fecha 21 de febrero de 1983, mediante el cual la Municipalidad Provincial de Maynas otorga la posesión legal del terreno a Don Porfirio Chumbe Acuña.
- Copia legalizada del documento de pago del impuesto de Autovaluo pagado por Porfirio Chumbe Acuña en su calidad de propietario del inmueble el 10 de mayo de 1989
- Copia legalizada de la Declaración Jurada de Autovaluo pagado por Porfirio Chumbe.
- Copia legalizada del documento de pago de Autovaluo pagado por Porfirio Chumbe Acuña en su calidad de propietario del inmueble el 26 de marzo de 1997.
- Copia de los Memoriales de fecha 22 de febrero del 1983, 09 de setiembre de 1988 y 07 de mayo de 1997, remitido por la Directiva del P.P. J.J. Santa Rosa.
- Copia del título de propiedad expedida por el Municipio de Maynas en favor del Demandante.
- Contrato privando de compra – venta celebrado entre la recurrente Elsa García de Failoc y los esposos Chumbe-Bancho.
- Contrato de donación celebrado entre la recurrente Manuela Saldaña Cerrón y los esposos Chumbe – Bancho.

3.3 Calificación de la Contestación de la Demanda

El 23 de octubre de 2001, el 1º Juzgado Civil de Maynas, emite un decreto con Resolución N° 03 declarando inadmisibile la contestación de la Demanda por incumplimiento a lo dispuesto en el Código Procesal Civil (artículo 133 y artículo 426, inciso 2) y la Ley 26497 - Ley Orgánica del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (artículo 29); y confiere el término de 03 días para subsanar las observaciones con la advertencia de tenerse por no apersonadas.

3.4 Declaración de Rebeldía.

El 06 de noviembre de 2001, las demandadas presentan un escrito subsanando las omisiones citadas en la Resolución N° 3.

El 08 de noviembre de 2001 el 1° Juzgado Civil de Maynas mediante Resolución N° 05, declara improcedente la reconvenición, en vista que, en los procesos tramitados en la vía sumarísima no procede la reconvenición (Artículo 559, inciso 1 del Código Procesal Civil).

Asimismo, declara por no absuelta la demanda, por Manuela Saldaña Cerrón en vista que no subsanó lo ordenado en la resolución N° 03, en consecuencia, la declara rebelde y da por absuelto la demanda por Elsa Victoria García de Failoc, asimismo, dispone la audiencia única para el 06 de diciembre de 2001.

Sin embargo, el 06 de diciembre de 2001 el 1° Juzgado Civil de Maynas emite el auto con Resolución N° 7, señalando que por paro regional no se realizaría la audiencia y dispone el 14 de enero de 2002 como nueva fecha.

Exp. N° : 2001-00952-0-1903-JR-CI-01
 Sec : Freddy Martín Garate Herrera
 Materia : Desalojo por Ocupante Precaria
 Cuaderno : Principal
 Escrito : N° 01
 Casilla : N° 59
 Sumilla : Contestación de Demanda y reconvencción

RECIBI
 17 OCT

SEÑOR JUEZ DEL PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE MAYNAS:

ELSA VICTORIA GARCIA DE FAILOC, debidamente identificada con Libreta Electoral N° 05270327, con domicilio real en calle Atlántida # 424, Pueblo Joven "Santa Rosa de Lima", de esta ciudad, y MANUELA SALDAÑA CERRON, debidamente identificada con Documento Nacional de Identidad #05213923, con domicilio real en la calle Atlántida # 420, Pueblo Joven "Santa Rosa de Lima", ambas señalando domicilio Procesal en la Casilla N° 59 de la Oficina de Notificaciones de la Corte Superior de Justicia de Loreto, en los seguidos por ARNALDO GUILLERMO VELA SOLSOL e ISABEL MEDINA GARCIA DE VELA, sobre DESALOJO, a Ud. respetuosamente decimos:

I. ABSOLUCION DE LA DEMANDA Y RECONVENCIÓN :

Que, dentro del término previsto en el Art 554° del Código Procesal Civil, venimos en contestar la DEMANDA, solicitando a vuestro Digno Despacho que en su debida oportunidad la declare infundada. Asimismo reconvenimos para que se nos abone la suma de S/20,000 a cada una por los perjuicios que se nos causa, para lo cual se contesta los hechos en que se funda la pretensión de los actores:

FUNDAMENTOS FACTICOS :

Al único fundamento de hecho :

- 1° Los demandantes jamás han sido propietarios ni mucho menos han tenido la posesión del Lote 32 de la Manzana "F" del Pueblo Joven "Santa Rosa de Lima".
- 2° Las instrumentales que adjuntan como medios probatorios han sido obtenidos de manera ilegal, valiéndose de medios que serán materia de una investigación penal y que se relacionan con la situación económica del demandante que es holgada, pues se desempeña como miembro de la Fuerza Aérea del Perú.
- 3° Los demandantes ha omitido -muy convenientemente- mencionar que existen innumerables documentos públicos que acreditan la propiedad de don Porfirio Chumbe Acuña y su

esposa Edith Bancho Silvano sobre ese terreno.

- 4° Son precisamente los esposos Chumbe-Bancho los que nos transfieren la propiedad de parte del Lote 32, signado con los números 420 y 424, mediante contratos de donación y compra-venta, respectivamente, con firmas debidamente legalizadas.
- 5° Para obtener título definitivo, los demandantes tenían necesariamente que haber poseído legalmente el bien del cual pretenden ser propietarios, pues la Municipalidad Provincial de Maynas no puede otorgar un Título de Propiedad a quien no ha ocupado jamás el terreno. Sin embargo los esposos Chumbe-Bancho si tuvieron la posesión legal del Lote 32 la misma que les fue concedida por la misma Municipalidad de Maynas el 21.FEB.83
- 6° Posteriormente, mediante Resoluciones N° 338-87-DAT-M.P.M. del 16 de JUNIO de 1987 y R.D. N° 419-87-DAT-M.P.M. la Municipalidad Provincial de Maynas le adjudicó en propiedad dicho Lote de terreno por reunir todos los requisitos de ley.
- 7° Consecuentemente los demandantes obtuvieron su título de propiedad induciendo a error a los funcionarios de la Municipalidad Provincial de Maynas.

III. FUNDAMENTACION JURIDICA :

1. Amparamos nuestro fundamento en lo previsto en el Art. 1135° del Código Civil.-
 "...Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito, o en su defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua..."
2. Art 221° Código Civil.- "...El acto Jurídico es anulable..."
 Inc. 2°.- Por vicio resultante de error, dolo, violencia o intimidación.

IV. MEDIOS PROBATORIOS:

1. La instrumental consistente en la copia legalizada del Acta de Posesión de Terreno de fecha 21.FEB.83 por el que la Municipalidad Provincial de Maynas otorga a don Porfirio Chumbe Acuña la posesión legal de Lote sub-litis. Anexo 1.B
2. La instrumental consistente en la copia legalizada del comprobante de pago del Impuesto

- de Autoavalúo que la Municipalidad Provincial de Maynas cobró a don Porfirio Chumbe Acuña en su calidad de propietario del bien, el 10.MAYO.89. Anexo 1.C
3. La instrumental consistente en la copia legalizada de la hoja resumen de la Declaración Jurada de Autoavalúo que la Municipalidad Provincial de Maynas cobró a don Porfirio Chumbe Acuña en su calidad de propietario del bien. Anexo 1.D
4. La instrumental consistente en la copia legalizada del comprobante de pago del Impuesto de Autoavalúo que la Municipalidad Provincial de Maynas cobró a don Porfirio Chumbe Acuña en su calidad de propietario del bien, el 26.MARZO.1997. Anexo 3.E
5. La instrumental consistente en la copia del memorial remitido el 22.FEB.83 por la Directiva del P.P.J.J. "Santa Rosa" al Alcalde de la Municipalidad de Maynas en la que dan cuenta de la legalidad del derecho de don Porfirio Chumbe Acuña. Anexo 1.F
6. La instrumental consistente en la copia del memorial remitido el 09.SET.88 por la Directiva del P.P.J.J. "Santa Rosa" al Alcalde de la Municipalidad de Maynas en la que dan cuenta de la legalidad del derecho de don Porfirio Chumbe Acuña. Anexo 1.E
7. La instrumental consistente en la copia legalizada del memorial remitido el 07.MAYO.97 por los Directivos y moradores del P.P.J.J. "Santa Rosa" al Alcalde de la Municipalidad de Maynas en la que dan cuenta de la legalidad del derecho de la recurrente. Anexo 1.H
8. La instrumental consistente en el título de propiedad expedida por la Municipalidad Distrital de Maynas en favor del demandante y que fuera ofrecido por este en su escrito de demanda.
9. La instrumental consistente en el contrato privado de compra-venta celebrado entre la recurrente Elsa García de Failoc y los esposos Chumbe-Bancho. Anexo 1.I
10. La instrumental consistente en el contrato de donación celebrado entre la recurrente Manuela Saldaña Cerrón y los esposos Chumbe-Bancho. Anexo 1.J
11. La instrumental consistente en el Exp. Civil # 98 -128 sobre Reivindicación de Dominio tramitado ante el Segundo Juzgado Civil de Maynas, Sec. Edmerson Gómez Bardales. Anexo 1.K

12. Las instrumentales consistentes en los recibos de luz y agua correspondientes a nuestros inmuebles. Anexo 1.L
13. Las instrumentales consistentes en las declaraciones juradas de autoavaliú del presente año expedidas a nombre nuestro por la Municipalidad Provincial de Maynas, en los que la sumatoria del metraje de nuestros terrenos NO COINCIDE con la del documento de los demandantes. Anexo 1.LL
14. Las instrumentales consistentes en los recibos de pago por autoavaliú efectuadas por las recurrentes. Anexo 1.M
15. La inspección judicial que deberá realizarse en el bien inmueble sublitis para comprobar que sobre el terreno de supuesta propiedad de los actores estan edificadas nuestras casas de material noble.
16. El informe que deberá emitir la Municipalidad Provincial de Maynas sobre la preexistencia del expediente técnico-administrativo que hubiera dado lugar a la expedición del título de propiedad a nombre de los actores. Para lo cual se deberá oficiar a dicha entidad pública.

V. ANEXOS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA:

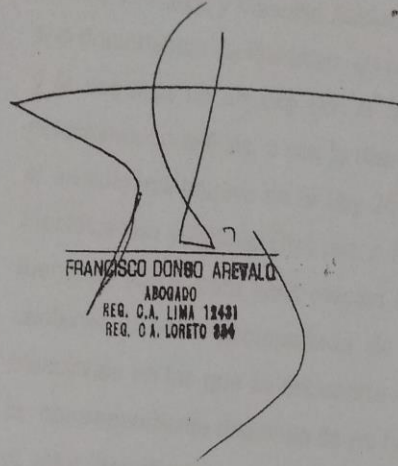
- 1.A Nuestros documentos de identidad nacional
- 1.B a 1.M Medios probatorios ofrecidos
- 1.N Copias para la otra parte.
- 1.O Tasas por ofrecimiento de pruebas
- 1.P Papaletas de habilitación
- 1.Q Cédulas de notificación

91
M... ..

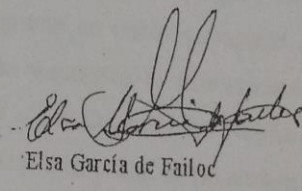
POR TANTO :

A Ud. Sr. Juez, sírvase tener por absuelto el traslado de la demanda,
tramitarla según corresponde y declarar fundada nuestra reconvencción en su oportunidad.

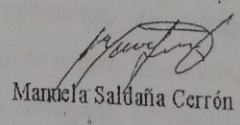
Iquitos, 15 de Octubre del 2001



FRANCISCO DONATO AREVALO
ABOGADO
REG. C.A. LIMA 12431
REG. C.A. LORETO 894



Elsa García de Failoc



Mandela Saldaña Cerrón

NOTA DE VENTAJA DE TERRENO
Alfonso ROSA
NOTARIO PUBLICO
N.º 17. 1970 n.m.

45
Cuarenta y cinco

En la ciudad de Iquitos, Distrito del mismo nombre, siendo el Pueblo ROSA DE LIMA, de propiedad Municipal, el Director de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Maynas Dr. SAUL LOPEZ DEL AGUILA... y el Jefe de Divi... para dar posesión le...
...del mencionado Pueblo Joven, a...
...por ser calificado como apto...
...de terreno de acuerdo a...
...cuyo lote tiene los linderos y medidas perimétricas:

- Con, 10.20 m.l.
- Con, 10.50 m.l.
- Con, 10.60 m.l.
- 24.40 m.l.

El terreno deberá ser ocupado de una manera personal y permanente... quien debe ocupar su vienes, no pudiendo dividirlo ni transf...
...de la presente Acta.

La adjudicación es provisional, y sus medidas de los linderos no...
...de acuerdo a los trabajos de tipo Técnico, hasta la entrega del...
...de propiedad, previo pago del terreno por el Adjudicatario de con...
...Decreto Ley Nº 21800 y su Reglamento D.S. Nº 001-80-...
...9.00 m.l.

...del mismo día, se dio por concluido el Acto, fir...
...documenta los Funcionarios de la Municipalidad de Maynas y al...
...señal de conformidad.

DE MAYNAS
Dirección de
Desarrollo
Urbano
IQUITOS

CONCEJO PROVINCIAL DE MAYNAS
Dirección de Desarrollo Urbano
Iquitos
ARQ. (B) ... SAGOTIA

LA LA VUELTA *Argüeso Obato*

MUNICIPALIDAD DE MAYNAS
 IMPUESTO AL VALOR DEL PATRIMONIO PRECATORIO
 LEY 23532
 DECLARACION JURADA DE AUTOAVALUO
 QUITOS
 MAYO 1989

3881
 TUCUITOS

PU
 (PREDIO URBANO)

ANEXO N° 2
 Añote los Datos a Máquina o con Letra de Imprenta

IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE
 APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL
CHUMBE ACUNA BARRERO

CONDICION DE PROPIEDAD (Coleque el N° correspondiente en el recuadro)
 3. Poseedor o Tenedor
 4. Sociedad Conyugal
 5. Condominio
 6. Otro (Especificar)

N° DE CONDOMINIOS

014203

DISTRITO
TUCUITOS

DENOMINACION
151 ATLANTIDA

RELATIVOS AL PREDIO: (Coleque el N° correspondiente en el recuadro)

21	USO	14	Cultural
1.	Casa Habitación	15.	Partido
2.	Comercio	16.	Asistencial Gratuita
3.	Industria	17.	Comunidad Laboral o de Compensación
4.	Servicio en General	18.	Monumento Histórico
5.	Educacional	19.	Otros.
6.	Gobierno Central, Institución Pública Descentralizada, Gobierno Local y Regional		
7.	Gobierno extranjero		
8.	Fundación o Asociación		
9.	Templo, Convento, Monasterio		
10.	Museo		
11.	Compañía de Bomberos		
12.	Organización Sindical		
13.	Comunidad Campesina Nativa		

SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO

22 LUZ (código del suministro)

23 AGUA (código contrato o usuario)

PONER un aspa (X) o Indique si el Predio Posee:

24 LICENCIA DE CONSTRUCCION
 1 si 2 no

25 CONFORMIDAD DE OBRA
 1 si 2 no

26 DECLARATORIA DE FABRICA
 1 si 2 no

RELATIVOS A LOS CONDOMINIOS:

28	APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL	29	cod. post.	30	DOMICILIO FISCAL DIRECCION	31	% CONDOMINIO

INAFECCION O EXONERACION

BASE LEGAL: INDICAR EL NUMERO DEL DISPOSITIVO LEGAL Y EL ARTICULO PERTINENTE QUE AMPARA SU INAFECCION O EXONERACION DEL IMPUESTO

34	EXPEDIENTE N°	35	RESOLUCION N°	36	Fecha de la Resolución dia / mes / año	37	Periodo de exoneración

Indicado en la tabla N° 2 del Formulario HR (Hoja Resumen)

Comprobante de Pago Libreta Tributaria No. de Recibo

030964

Nombre o Razón Social del Contribuyente
CHUMBE ACUNA PARRERO

Domicilio Fiscal
PASE ATLANTIA N° 424

Ubicación del Parque de Estacionamiento o Local Comercial, Industrial o Servicio

Asignar el Nombre del Tributo a pagar y el Código respectivo (Ver Tabla)
Imp. Predial 09

LÍQUIDACION DE PAGO (Consultar los montos en Intis) AÑO 85

PERIODO DE PAGO	CODIGO	MONTO	IMPORTE	TOTAL
Trimestral	13	1.00	1.00	
Mensual	07	0.00	0.00	
Mensual	24	0.00	0.00	
Mensual	81	0.00	0.00	
Trimestral	18	0.00	0.00	
Semanal	81	0.00	0.00	
Semanal	80	0.00	0.00	
Eventual	01	0.00	0.00	
Trimestral	04	0.00	0.00	
Mensual	12	0.00	0.00	
Semestral	08	0.00	0.00	
Trimestral	82	0.00	0.00	
Eventual	80	0.00	0.00	
Eventual	84	0.00	0.00	
Trimestral	06	0.00	0.00	
Mensual	05	0.00	0.00	
Trimestral	09	0.00	0.00	

PERIODO DE PAGO 3 **13 AGO 1985**

Total a Pagar 14.66

Forma No. 1202

LIBERTADOR SIMON BOLIVAR
 FUEBLO JOVEN "SANTARROSA DE LIMA"
 Fundado el 30 de Agosto de 1969
 Reconocido oficialmente según Resolución N° 218-72
 UBAMS V del 30 de Octubre de 1972
 A.H. DIRECTIVA CENTRAL

49
 Cuarenta y nueve



17

Iquitos, 22 de Febrero de 1983

INFORME no. 01

Para: Director de Desarrollo Urbano del
 Concejo Provincial de Maynas
 Asunto: Informe sobre la situación de la casa en la calle
 6 Pasaje Atlántida N°...136.

De nuestra Consideración

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. para poner de su conocimiento, la situación de la casa arriba mencionada, según el empadronamiento último se le conoce como Morador al señor Porfilio Chumbe Acuña, quien viene viviendo por espacio de una año en dicho Lote, anteriormente no era ocupado por ningún habitante de este P.J., nosotros los dirigentes hemos venido notando el vacío, ó lote abandonado, por más de 12 años, donde el señor Porfilio Chumbe, entró a vivir en dicho lote, en buena hora, porque ese lote a nosotros los dirigentes nos traía problemas, porque los vecinos a diario nos informaron que es un señor de mal vivir de la gente, cuando el señor Porfilio se acercó a esta directiva, de inmediato se lo consideró como Morador, desde esos tiempos el señor Porfilio demostró eficiencia en el cuidado de ese lote, también enve mencionar que el Lote en mención tiene un frente con una casa de fondo, nosotros los dirigentes que nos presentaron como dueños de este lote, como Morador, puesto que nunca se acercó a esta directiva para poder dialogar al respecto de dicho Lote, y tampoco en ningún padrón del Pueblo Joven Santa Rosa de

De la Directiva Central
 Gerente General
 Gerente de Organización

Gerente General
 Gerente de Organización

Director, hacemos propicio este informe al caso, y dé el veredicto a favor del señor Porfilio Chumbe Acuña, como Morador de dicho Lote. Es todo cuanto tenemos que

Gerente General



Gerente de Organización

Resolución N° 218-72
ORAMS IV del 30 de Octubre de 1972
DIRECTIVA CENTRAL

Iquitos 09 de Setiembre de 1988

MEMORIAL No 075 P.J.S.R.L. 88

15

Señor Alcalde del Consejo Provincial de Maynas, los abajo firmantes moradores del P.J. Santa Rosa de Lima de nuestra Ciudad, nos dirigimos ante Ud. y a los asesores municipales que te rodean dentro su comuna de Maynas, para irle presente que, en vista de no poder resolver un problema que fue causado desde el año 1983, tal y conforme resulta en sus archivos un informe de la sec. General del P.J. Santa Rosa de Lima, sediendo directamente el lote de terreno ubicado en el Barrio Atlántida MZ "F" Lote No 31, al Sr. PORFIRIO CHUMBE ACUÑA, al haberse encontrado en pleno abandono dicho terreno, donde los vecinos al diario se hacían a Directiva del P.J. a informar que dicho terreno se buscaban personas de mal vivir, hacen sus fechorrias antisociales, vendiendo Pasta Básica, fumando Marihuana, y mujeres de mal sentido social vivían en esa casa, después de varios años el señor Porfirio Chumbe Acuña, sufre un desalojo por el señor Arnaldo vela quién ara según ellos se desalojó de nuevo, recién se conosa quién es propietario de una casa en la Capital de la República, además es Militar de la fuerza Aérea, teniendo vivienda dado por los militares, realmente Señor Alcalde nosotres como Moradores estamos muy preocupado al saber de nuevo la están molestando al señor Porfirio Chumbe. El está viviendo en dicho domicilio porque le adjudicaron por medio de una Resolución Directoral No 338-27-DAT del 16 de Juni de 1987, y luego otra R.D. No 419-87 MPN.

y ahora con mucha sorpresa a éste Señor Morador don Porfirio Chumbe, que viene viviendo en lote arriba mencionado nuevamente le pretenden desalojar, con otra Resolución de Alcaldía No 1242-88-AM MPN. del cuál los moradores dejaremos que le quitan ésta vivienda a éste morador encontrarse viviendo en dicho lugar y no aceptamos la reunión que le pretenden hacer.

Por todo lo expuesto Señor Alcalde deroga Resolución más bien deja vivir al que necesita un honosadores que nuestro Gobierno es de los más pobre y de los que tienen vivienda en la Capital de la Repó-

NOTARIO PUBLICO
Nº. No. 09-C.N.A.

otario Público.

continua

Esperando que con conciencia al nuestro Memorial y evitar la movilización del pueblo nos suscribimos de

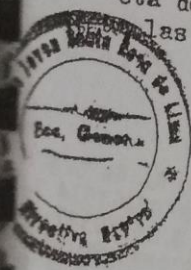
St
Florencia
16

Atentamente.

los abajos firmantes.

Adjuntamos

- 1.- Informe No 01 P.J.S.L del 22-283.
- 2.- Resolución Directoral No 338 DAT.MPM. del 16-6-87
- 3.- Resolución Directoral No 419 DAT.MPM.
- 4.- Acta de Desalojo A favor del Sr. Florencia Sumbe A.



CERTIFICO: QUE LA PRESENTE COPIA Y QUE
 IGUAL AL ORIGINAL
 DE 205 FOLIOS UTILES LAS QUE SELLO Y RUBICO
 DE ACUERDO A LEY.

IQUITOS:



FLORENTINO QUISPE RAMOS
 ABOGADO NOTARIO DE MAYNAS
 IQUITOS - PERU

Publicado
Fernandez Lopez
QUITOS
NOTARIO

CONTRATO DE COMPRA VENTA

Conste por el presente documento, el Contrato de Compra-Venta que celebran de una parte el Sr. PORFIRIO CHUMBE ACUÑA, peruano, debidamente identificado con L.E. # 05238014, y doña EDITHI BANCHE SILVANO, peruana, debidamente identificada con L.E. # 05261534, ambos con domicilio real en el Pasaje Atlántida 424 (Lote N° 31, de la Manzana F), de la ciudad de Iquitos, a quien en adelante se les denominará LOS VENDEDORES; y de la otra parte la Sra. ELSA GARCIA DE FAILOC, peruana, casada, debidamente identificada con L.E. N° 05270327, con domicilio real en el Pasaje Atlántida 424-A (Lote N° 31, de la Manzana F), de esta ciudad, a quien en adelante se le denominará LA COMPRADORA, de conformidad con las cláusulas y condiciones siguientes:

PRIMERO : EL presente contrato se celebra de conformidad con lo previsto en los Arts. 1529° al 1601° del Código Civil.

SEGUNDO: LOS VENDEDORES declaran ser propietario del bien inmueble, casa de material rústico construida con cerco de tablas usadas, techo de calaminas, piso de tierra compactada, que se encuentra ubicado en el Pasaje Atlántida 424-A (Lote N° 31, de la Manzana F), de esta ciudad, con una superficie de 400 mts. de frente por 33.00 mts. de fondo, con un área de 132.90 mts. cuadrados.

LEGITIMIDAD: Los firmantes son los propietarios de la propiedad descrita en el presente documento y en consecuencia los VENDEDORES transfieren en venta el bien inmueble descrito en la cláusula anterior a LA COMPRADORA.

CUARTO : Como contraprestación, LA COMPRADORA pagará a LOS VENDEDORES la suma de Cuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles (S/4.000,00) por concepto de precio, suma que LOS VENDEDORES declararan haber recibido a su entera satisfacción a la firma del presente contrato.

QUINTO : A la firma del presente documento LOS VENDEDORES entregan la posesión del bien inmueble, correspondiendo a partir de esa fecha los gastos de servicios públicos a LA COMPRADORA.

SEXTO : La casa en mención no cuenta con los servicios básicos necesarios para su mayor comodidad, sólo se hace constar la venta de la casa ubicada en el terreno de LOS VENDEDORES. No cuenta con Título Definitivo, sólo Certificado de Posesión expedido por la Municipalidad Provincial de Maynas.

SETIMO : Dentro de la posesión del terreno no se encuentra registrado otras personas que puedan llamarse posesionarios, de esta manera la la compradora podrá ingresar a habitar sin restricción o limitación alguna a partir de la firma del presente documento.

DONACION.

105
58
Cena
Cena

Conste por el presente documento, una de Donación que celebramos nosotros: PORFILIO CHUMBE ACUNA, peruano, soltero, con identificación LE N° 05238014, con domicilio en el PP.JJ. Santa Rosa de Lima, Mza. F, lote N° 31, de esta ciudad, como Donante; y de la otra parte: MANUELA SALDANA CERROH, peruana, soltera, identificada con LE N° 05213923, con domicilio en Almirante Guiso N° 202, de esta ciudad como Beneficiaria, en los términos siguientes: - - - - -

PRIMERO: Don PORFILIO CHUMBE ACUNA, declara ser posesionario de un lote de terreno, ubicado en el PP.JJ. Santa Rosa de Lima, Mza. F, lote N° 31, de esta ciudad, Provincia de Maynas, Región de Loreto, comprendido dentro de los linderos y medidas perimétricas siguientes: Por el frente con la calle Atlántida, con 10.20 ml. Por el costado derecho, con 12.50 ml. Por el costado izquierdo, con 10.50 ml. Por el fondo, con 10.60 ml. Con una área total de 244.40 ml. - Adquirió la posesión del lote de terreno asarita, en mérito al Acto de Posesión de Terreno, otorgado por el Concejo Provincial de Maynas, con fecha 21 de Febrero de 1983. - - - - -

SEGUNDO: En la fecha y por el presente documento, don PORFILIO CHUMBE ACUNA, donó en favor de doña: MANUELA SALDANA CERROH, parte del lote de terreno, descrito en la cláusula anterior, en la extensión superficial de 42.00 m², de fondo con el frente con 4.00 ml y con 10.50 ml, de fondo. - - - - -

TERCERO: La presente donación se hace a Título Gratuito, es decir, sin valor ni costo alguno. - - - - -

CUARTO: El donante, declara que sobre los Derechos Posesivos que dona, no pesan carga, gravamen, medida judicial ni extrajudicial, acto o contrato que limiten su libre disposición y dominio, obligándose en caso necesario a la evicción y saneamiento de Ley. Se deja constancia que, la presente donación, se hace con parte restante de la casa de material de ladrillo, con paredes de ladrillo, techo de calamina, cuenta con instalaciones de agua potable, luz eléctrica, desagües y los servicios serán de uso común entre ambas partes. - - - - -

QUINTO: Doña: MANUELA SALDANA CERROH, acepta la presente donación, declarando que conoce la situación jurídica del lote de terreno, y los Derechos Posesivos, que lo son donados y los recibe conforme a su satisfacción. - - - - - Las partes conformes con al tenor del presente instrumento firman por Triplicado por ante Notario Público.

Notario Público.

4. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA UNICA

4.1. Síntesis de Saneamiento Procesal

El presente caso se tramita vía el proceso sumarísimo por lo que el saneamiento del proceso, la formula conciliatoria y audiencia de pruebas se dan en audiencia única, de conformidad a los artículos 554 y 555 del Código Procesal Civil.

El 14 de enero de 2002, en audiencia única se declara saneado el proceso, en vista que, se ha acreditado una válida relación jurídica procesal entre las partes de acuerdo al artículo 465, inciso1, del Código Procesal Civil.

4.2. Sintesis de la Audiencia de Conciliación

Debido a que es un proceso sumarísimo el Juez de la causa, en presencia del Demandante Arnaldo Guillermo Vela Solsol y la co-demandada Elsa Victoria García de Failoc; procede a proponer formula conciliatoria (artículo 327, último párrafo Código Procesal Civil), para que la emplazada cumpla con desocupar el inmueble el 15 de abril de 2002, exonerándole los gastos judiciales y costas y costos del proceso; propuesta que es consentida por el demandante, pero no fue admitida por la demandada.

4.3. Fijación de puntos controvertidos. - Determinar

- Si las demandadas resultan ser o no poseedores legítimos del inmueble sub litis.
- Si las demandadas resultan ser o no precarios de la propiedad materia de Litis.

4.4. Síntesis de la Audiencia de Pruebas

La audiencia de pruebas se ve en audiencia única debido a que es un proceso sumarísimo por lo se detalla los medios probatorios admitidos y actuados:

4.4.1. Admisión de medios probatorios

Demandantes.

Se admitieron los siguientes:

- ✓ El Título de propiedad sobre el inmueble, inscrito en el Registro de Propiedad de Inmueble de Loreto.

- ✓ Recibo de pago de autoavaluo al día.
- ✓ Certificado positivo de propiedad.
- ✓ Certificado de Copia literal de dominio.

Cabe precisar, que los medios probatorios admitidos son los mencionados en los puntos A, C, E y F de la demanda.

4.4.2. Admisión de medios probatorios de la parte demandada.

Mediante Resolución N° 10, el juez de la causa declara improcedente las pruebas ofrecidas, de los numerales 15 y 16 de la absolución de la demanda no obstante se admitieron los siguientes medios probatorios:

- ✓ Copia legalizada del Acta de Posesión de Terreno de fecha 21 de febrero de 1983, otorgada por la Municipalidad Provincial de Maynas a Porfirio Chumbe Acuña.
- ✓ Copia legalizada del documento de pago de autoavaluo del 10 de mayo de 1989 pagado por Porfirio Chumbe Acuña
- ✓ Copia legalizada de la Declaración Jurada de Autoavaluo, pagado por Porfirio Chumbe Acuña.
- ✓ Copia legalizada del documento de pago de autoavaluo de fecha 26 de marzo de 19997, pagado por Porfirio Chumbe Acuña.
- ✓ Copia de Memorial presentado el 22 de febrero de 1983, por la Directiva del Pueblo Joven Santa Rosa a la Municipalidad de Maynas en el que se da cuenta de la legalidad del derecho de Porfirio Chumbe Acuña.
- ✓ Copia de Memorial presentado el 09 de setiembre de 1988, por la Directiva del Pueblo Joven Santa Rosa a la Municipalidad de Maynas en el que se da cuenta de la legalidad del derecho de Porfirio Chumbe Acuña.
- ✓ Copia legalizada de Memorial presentado el 07 de mayo de 1997, por la Directiva del Pueblo Joven Santa Rosa a la Municipalidad de Maynas en el que se da cuenta de la legalidad del derecho de las recurrentes.
- ✓ Título de propiedad expedido por el Municipio de Maynas en favor del demandante.
- ✓ Contrato privado de compra-venta celebrado entre Elsa García de Failoc y los esposos Chumbe Bancho.

- ✓ Contrato de Donación celebrado entre Manulea Saldaña Cerrón y los esposos Chumbe – Bancho.
- ✓ Expediente Civil 98-128, sobre reivindicación de dominio tramitado ante el Segundo Juzgado Civil de Maynas, Sec. Emerson Gómez Bardales.
- ✓ Recibos de luz y agua correspondientes a los inmuebles de las recurrentes.
- ✓ Declaraciones de autoavaluo a nombre de las recurrentes en el que la sumatoria del metraje de los terrenos no coincide con la indicada en el documento de los demandantes.
- ✓ Recibo de pago por concepto de autoavaluo efectuado por las recurrentes.

En este estado, habiéndose actuado las pruebas, la abogada de la parte demandante solicita el uso de la palabra, el Juez se la concede por el término de cinco minutos y se dispone expedir sentencia en el término de diez días.

AUDIENCIA UNICA
Exp. N° 2001 - 00952

En la ciudad de Iquitos, siendo las nueve y treinta de la mañana del día Lunes catorce de enero del dos mil dos, por ante el Despacho del Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Maynas doctor **OSCAR ANDRES FERNANDEZ CHAVEZ** y el Testigo Actuario **FREDDY GARATE HERRERA** se hizo presente el demandante **ARNALDO GUILLERMO VELA SOLSOL** identificado con documento Nacional de Identidad número 05338958, domiciliado en calle Misti número cuatrocientos ochentiocho - Punchana, acompañado de su Abogado Doctora **IRIS VIOLETA AREVALO DEL AGUILA** identificada con Carnet del Colegio de Abogados del Loreto número 571; encontrándose presente la demandada **ELSA VICTORIA GARCIA DE FAILOC** identificada con Libreta Electoral número 05270327, domiciliado en calle Atlántida Lote 32, Manaza F - Pueblo Joven Santa Rosa II Etapa sector Sur Oeste (Atlántida 424 - 424 A); acompañada de su abogado defensor Doctor **SERGIO MIGUEL MOREY RIOS** identificado con Registro del Colegio de Abogados de Loreto número 542; Dejándose constancia que no se encuentra presente la co demandante Nora Isabel Medina García de Vela y la co - demandada Manuela Saldaña Cerrón, pese a estar debidamente notificadas conforme las cédulas de notificación que obran en autos; con la finalidad de realizarse la Audiencia Unica señalada en la fecha, en los seguidos por **ARNALDO GUILLERMO VELA SOLOSOL contra ELSA GARCIA DE FAILOC Y OTRO sobre DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**, Exp. 2001 - 00952, en tal sentido se da por iniciado la presente y se procede a sanear el proceso.

RESOLUCION NUMERO OCHO: Y ATENDIENDO: PRIMERO: Que, por el saneamiento procesal el Juzgador tiene la facultad de efectuar una revisión de la demanda y de su contestación de ser el caso, a los efectos de verificarse si se ha cumplido con los requisitos previstos como presupuestos procesales, estos son requisitos de la demanda, competencia del Juez y capacidad de las partes; y los requisitos previstos como condiciones de la acción, estos interés de legitimidad para obrar y la voluntad de la ley.- **SEGUNDO:** Que, siendo ello así se ha verificado el cumplimiento de tales requisitos, y que en atención a ellos se ha dado cumplimiento a lo antes previsto, consecuentemente se encuentra acreditado una relación jurídica procesal válida entre las partes; por lo que en aplicación del inciso primero del artículo cuatrocientos sesenticinco inciso primero del Código Procesal Civil se declara **SANEADO EL PROCESO**.

CONCILIACION: En este estado escuchado las partes en su orden, el Juez de la causa en atención a la presencia solamente del demandante don Arnaldo Guillermo Vela Solsol y la co demandada Elsa Victoria García de Failoc, y en atención de lo previsto por el artículo 327 último párrafo del Código Procesal Civil, se procede a proponer formula conciliatoria, para que la demandada antes citada cumpla con desocupar el bien inmueble materia de restitución a mas tardar el quince de abril de presente año, exonerándosele de los gastos judiciales por tanto las costas y costos del proceso; formula conciliatoria que es aceptada por la parte demandante y no fue aceptada por la parte demandada.

FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS: Establecer si los demandados Elsa Victoria García de Failoc y Manuel Saldaña Cerrón resultan o no poseedores legítimos del bien materia de litis o en su caso si resultan o no precarios, observand para dicho efecto lo previsto por el artículo 911 del Código Civil.

OSCAR A. FERNANDEZ CHAVEZ
Juez Especializado del Juzgado
Civil de Maynas

PODER JUDICIAL
FREDDY M. GARATE HERRERA

ADMISION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS DE LA PARTE DEMANDANTE:-----
 Estando al punto B y D, se procede a resolver;: **RESOLUCION NUMERO NUEVE:** I

CONSIDERANDO: PRIMERO: El artículo 190 inciso 1 del Código Procesal Civil, establece que también improcedentes o impertinentes los medios probatorios que no tengan por objeto versar los puntos controvertidos.- **SEGUNDO:** En cuanto a la partida de matrimonio y documentos de identidad, estas tiene por objeto acreditar la legitimidad para obrar del patrimonio autónomo - Sociedad conyugal de los demandantes, en ese sentido los mismos no cumplen con la finalidad prevista por el artículo 18 de la norma procesal antes acotada, consecuentemente estando a los fundamentos expuestos, **SE RESUELVE DECLARAR IMPERTINENTE** dichos medios probatorios.

Acto seguido se preguntó a las partes si apelan o no a la presente resolución, dijo que se encuentran conforme.-----
 Estando a los puntos A, C, E y F. Admitase.-----

ADMISION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS DE LA PARTE DEMANDADA:-----

Estando al punto 15 y 16, se procede a resolver;: **RESOLUCION NUMERO DIEZ:** I
CONSIDERANDO: PRIMERO: El artículo 190 inciso 1 del Código Procesal Civil, establece que también improcedentes o impertinentes los medios probatorios que no tengan por objeto versar los puntos controvertidos.- **SEGUNDO:** En cuanto a la Inspección Judicial esta tendría por objeto comprobar que sobre el terreno del bien materia de litis se había edificado las casas que aluden los emplazados ser de su propiedad, sin embargo atendiendo a la naturaleza del presente proceso y punto controvertido fijado éste no tiene por objeto deslindar el derecho propuesto por los demandados, o en todo caso deberán hacer uso de los mecanismos que la ley sustantiva y procesal regulan.- **TERCERO:** Que asimismo, si bien se solicita un informe a la Municipalidad sobre la pre existencia del expediente técnico que hubiera dado lugar a la expedición del título de propiedad a nombre de los autores, tampoco cumplen con la finalidad recogida del considerando precedente, no constituyendo menos una instancia de meritar expedientes de esa índole, máxime aún, si en autos obran los documentos en las que se basa el demandante para interponer la presente acción, que es el título definitivo de propiedad expedida por la citada Municipalidad y la copia literal de dominio obrante a fojas 04 a 05 y de 06 a 08 respectivamente, constituyendo irrelevante dicha prueba, consecuentemente estando a los fundamentos expuestos y normas acotadas, **SE RESUELVE DECLARAR IMPROCEDENTE** las pruebas ofrecidas antes señaladas, previstas en los puntos 15 y 16 contenidas en el escritos de contestación de la demandada.

Acto seguido se preguntó a las partes si apela o no a la presente resolución, dijeron que se encuentran conforme.-----

Estando al punto 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 y 14. Admitase.-----

Estando al punto 11, y en atención a la referencia de la Abogado del demandante, en cuanto a la ubicación del expediente civil, 1998-128 tramitado por ante el Segundo Juzgado Civil de Maynas, ofíciase al Archivo Central de está Corte con el objeto que la misma se tenga presente al momento de resolver.-----

ACTUACION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS DE LA PARTE DEMANDANTE.- -

Téngase presente todas y cada una de las instrumentales admitidas.-----

ACTUACION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS DE LA DEMANDADA ELSA GARCIA DE FAILOC.-----

Téngase presente todas y cada una de las instrumentales admitidas.-----

En este estado actuadas las pruebas, en este estado, la abogada de la parte

OSCAR A. FERNANDEZ CHAVEZ
 Juez Especializado del Juzgado
 Civil de Maynas

ROGER JUDICIAL

KURANDY M. GARATE HERRERA

1337
Diciembre
1978

demandante solicita el uso de la palabra, la misma que es concedida por el término de cinco minutos y de conformidad con el artículo 555 ultimo párrafo del código Procesal Civil el Juez de la causa se reserva el derecho de expedir sentencia en el término de diez días.- Con lo que concluyo la presente diligencia, leída que se le fue a las partes, firmaron los presentes después que lo hizo el Señor Juez; De lo que doy fe.

[Handwritten signature]
OSCAR A. FERRER
Juez Especializado del Juzgado
Civil de Maynas

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]
PODER JUDICIAL
PODER JUDICIAL

FREDDY M. GARATE HERRERA
TESTIGO ACUPLADO
PRIMER JUZGADO CIVIL DE MAYNAS
PRIMER JUZGADO CIVIL DE MAYNAS

5. SÍNTESIS DE LA SENTENCIA DE JUEZ ESPECIALIZADO

El 21 de enero de 2002 el Juez de primera instancia, mediante Resolución N° 12, declara fundada la demanda en todos sus extremos y ordena que las emplazadas desocupen el predio dentro de 06 días sin costas y costos del proceso.

Esto en razón a que se ha acreditado la propiedad del terreno a Arnaldo Vela Solsol y esposa, en vista que el contrato de donación es nulo de pleno derecho porque no tiene las formalidades que la Ley establece para su validez, asimismo, no se ha probado que la sociedad conyugal Chumbe-Bancho hayan sido propietarios del bien, sin embargo, si se evidencia que han sido posesionarios, por tanto, es inadecuado la donación o enajenación que hayan realizado, en vista que, ello solo le corresponde al propietario.

Exp. 2001-00952-0-1903-JR-CI-01

DTE. ARNALDO GUILLERMO VELA SOLSOL y NORA
ISABEL MEDINA GARCIA DE VELA
DDO. MANUELA SALDAÑA CERRON Y ELSA GARCIA
DEL FAILOC
MATERIA: DESALOJO-PROCESO SUMARISIMO

RESOLUCION NUMERO DOCE
Iquitos, veintiuno de enero del dos mil uno.-

VISTOS: Con el expediente numero 128-98 seguido por Arnaldo Vela Solsol contra Manuela Saldaña Cerron sobre reivindicación, resulta de autos que por escrito de fojas 14 a fojas 17 ARNALDO GUILLERMO VELA SOLSOL y NORA ISABEL MEDINA GARCIA DE VELA interpone demanda DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO contra MANUELA SALDAÑA CERRON Y ELSA GARCIA DEL FAILOC respecto del bien sito en Calle Atlantida Lote 32 Manzana "F" Pueblo Joven Santa Rosa II Etapa Sector Sur Oeste; que admitida la demanda conforme resolución número uno de fecha veintiséis de setiembre pasado se corre traslado a la parte emplazada, presentada por ambas demandadas, así se tiene del escrito de del diecisiete de octubre pasado solicitando sea declarada infundada la demanda conforme las precisiones allí contenidas; luego de la inadmisibilidad ordenada mediante resolución numero tres, la misma se cumple de manera parcial, motivo por el cual solamente se admite la contestación en cuanto a Elsa Victoria García de Failoc, declarándose rebelde a la co-demandada Manuela Saldaña Cerron, fijándose fecha para la audiencia única, conforme se tiene de la resolución del ocho de noviembre pasado obrante de fojas 102 la misma que fue variada debido a la incidencia presentada conforme se tiene de la resolución numero siete de fojas 121; que la citada audiencia se realizó con fecha catorce de enero último con la concurrencia del demandante Arnaldo Guillermo Vela Solsol y la demandada Elsa Victoria García de Failoc, ambos con sus respectivos abogados, desprendiéndose de su contenido que saneado que fue el proceso, se propuso la formula conciliatoria de ley, no

PODER JUDICIAL

Dr. OSCAR A. VILLANOVAS
Jefe de Expedientes

145
 cinco
 asuntos
 cinco

resultando aceptada por la parte demandada, fijándose un único punto controvertido, admitiéndose y actuando las pruebas pertinentes, habiendo llegado el momento de sentenciar de conformidad con el artículo 555 último párrafo Y

CONSIDERANDO:-----

PRIMERO: Que el artículo 196 del Código Procesal Civil, establece que la carga de la prueba corresponde a quien afirma los hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos, salvo disposición legal en contrario:-----

SEGUNDO: Que los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en e Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar su decisión, tal como lo precisa el artículo 188 del Código Acotado.-----

TERCERO: Que la presente acción se contrae a una de desalojo por ocupación precaria, la misma que procede contra quién ejerce posesión de un bien sin título o cuando el que se tenía ha fenecido, conforme lo establece el artículo 911 del Código Civil.-----

CUARTO: Que, en cuanto al punto controvertido de verificar si los demandados ocupan o no legítimamente el bien materia de litis, por tanto si resulta o no precarios en aplicación de lo previsto por el artículo 911 del Código Civil, debe recordarse los argumentos de la demandante: 1. Que los demandados vienen ocupando sin contrato alguno, sin pagar merced conductiva, el bien del cual resulta de su propiedad y que se encuentra inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble.-----

QUINTO: Que a su vez la demandada Elsa Victoria García de FAILOC argumenta lo siguiente: 1) Que los demandantes jamás han sido propietarios y menos han ocupado el bien sub-litis, siendo que los documentos que ostentan lo han obtenido de manera ilegal; 2) Que justamente son los esposos Chumbe-Bancho los que le transfieren la propiedad, pues la Municipalidad no puede otorgar título a quien no lo ha ocupado jamás, lo que si ha sido cumplido en cuanto a los esposos Chumbe -Bancho, en consecuencia los demandantes han obtenido su título de propiedad induciendo en error a los funcionarios del citado Gobierno Local. Debiendo tomarse en cuenta todos los extremos contenidos en la demanda.-----

SEXTO: Que, en principio, debe tenerse presente que los

OSCAR A. FERNANDEZ CHAVEZ
 Juez Especializado del Juzgado
 Civil de Maynas

PODER JUDICIAL
 FERNANDEZ CHAVEZ

demandante han acreditado resultar sujetos activos de peticionar la restitución del bien materia de litis, en su calidad de propietario conforme así se tiene del título de propiedad obrante de fojas 4 a fojas 5 e inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble, así se tiene de la copia literal de dominio obrante de fojas 7 amparados por lo previsto en el artículo 586 del Código Procesal Civil.

SETIMO: Que, a los efectos de los considerandos posteriores resulta adecuado transcribir el siguiente texto comentado por el doctor Héctor Lama More: *“La posesión precaria siempre es ilegítima. Sin embargo se encuentra estrechamente ligada a la posesión de mala fe, así como a la manifiesta invalidez del título, que invoca el poseedor. Nuestro Código Civil establece, en la posesión precaria dos supuestos: 1) cuando se ejerce sin título y 2) cuando el que se tenía feneció. Respecto al primer supuesto, es evidente que quién posee sin título alguno, posee de mala fe, pues posee contrario a derecho. Así quien accede directamente a la posesión de un bien sin contar con la autorización del titular es precario. Se encuentra también dentro del primer supuesto, y como tal debe ser considerado precario, quien posee en virtud de un título cuya nulidad sea manifiesta. En este caso, siendo evidente la invalidez del título debe considerarse como inexistente, pues, presentada esta situación en juicio, el Juez se encuentra facultado, incluso, para declarar su nulidad de oficio conforme lo autoriza el segundo párrafo del artículo 220 del actual Código Civil. Así, dentro del citado primer supuesto, el propietario de un bien con derecho inscrito no puede ser vencido en un proceso de desalojo por precario, si el demandado pretende justificar su posesión en un “título” proveniente de una compra-venta otorgada por quién, evidentemente, no es propietario; en este caso, si bien el poseedor habría presentado un “título”, la posesión resulta ser manifiestamente ilegítima, en consecuencia tal hecho no cambia su condición de precario”* asimismo se añade *“Sobre este tema, los vocales superiores civiles de los diferentes distritos judiciales de la República, reunidos en el IV Pleno Jurisdiccional Civil realizado en la ciudad de Tacna a fines de agosto del presente año, acordaron por unanimidad que es precario quién posee un bien con título manifiestamente ilegítimo, con este acuerdo los vocales superiores civiles, concurrentes a dicho evento establecieron*

Dr. OSCAR SERRANDEZ CHAVEZ
 Jefe de Despacho del Juzgado
 de Maviros

PROCESO JUDICIAL
 FRENDDY M. GARATE HERRERA

que en el proceso de desalojo por precario no resulta válida la defensa del demandado sustentada en el argumento que cuenta con un "título" si este es manifiestamente inválido. Los vocales superiores han concluido luego de un intenso debate, que la posesión precaria es una variedad de posesión ilegítima, y con ello brinda un mensaje positivo de la sociedad, advirtiendo que no será amparada la pretensión del demandado, en un proceso de desalojo por precario, cuando este "fabrique" un título (por ejemplo una compra venta fraudulenta, etc), evidentemente ilegítimo o manifiestamente nulo, con el objeto de oponerlo al de propiedad que acredita el demandante." Del Dialogo con la Jurisprudencia, año 7, número 28 de Enero del 2001 Página 61 y 62.

OCTAVO: Que, doña Elsa García de Failoc argumenta constituir ser propietaria del bien materia de litis al haber adquirido de los esposos Chumbe-Bancho mediante contrato de donación y compra venta; pues bien, de los citados documentos obrantes de fojas 22 y 23 respectivamente se tiene que la demandada Elsa García de Failoc habría adquirido de la citada sociedad conyugal el bien sub-litis, sin embargo se denota en primer lugar del contrato de donación, que la misma no guarda las formalidades que la ley establece para su validez cual es el de hacerse por escritura pública por ende en aplicación de lo previsto por el artículo 1625 del Código Civil es nula de pleno derecho. Sin perjuicio de ello en el supuesto que dicha donación cumpliera con el presupuesto formal precisado, éste como el contrato de compra venta que se adjunta tampoco acreditan fehacientemente el derecho que se atribuye la citada emplazada, concluyéndose así pues en cuanto a la sociedad conyugal Chumbe -Banco no se ha probado de manera alguna hayan sido propietarios del bien, derecho real éste del cual si hubiese emanado disposición de bienes al amparo de lo previsto por el artículo 923 del Código Civil por ende la posibilidad de proteger el derecho de la citada emplazada.

NOVENO: Lo que si se evidencia y que resulta congruente con el considerando precedente es que la citada sociedad conyugal habría sido posesionaria del bien sub-litis, conforme se desprende del documento presentado por la propia emplazada Elsa García de Failoc denominado acta de posesión y que en copia certificada obra de fojas 45 y aun entorno a ello no resulte materia de la presente litis, por dicha posesión posesoria

MANOZ CHAVEZ
 Jefe de Juzgado
 Calle de Herrería

FREDY M. GARATE HERRERA

146
Cinco
ocho

resultaba inadecuado donar o enajenar bien alguno pues ello solo le corresponde a quien resulta ser propietario, consecuentemente la demandada no puede pretender continuar con la ocupación del bien sub-litis con documentos que conforme lo antes señalado no resultan otorgados por las personas que a razón de lo meritado no habrían tenido facultad de autorizarlo congruente con la protección legal que si le alcanza a los demandantes conforme los documentos que adjuntan como el Título Definitivo de Propiedad expedido por la Municipalidad de Maynas obrante en copia certificada de fojas 4 a fojas 5 y que además se encuentra debidamente inscrito en los Registros Públicos conforme es de la instrumental expedida por la Oficina Registral de Loreto de fojas 6 a fojas 9 y que por ende en atención al principio de legitimación previsto en el artículo 2013 del Código Civil constituye cierto y produce todos sus efectos mientras no se ratifique o se declare judicialmente su invalidez, en ese sentido el argumento de la demandada basada en que dicho título habría sido adquirido por los demandantes de manera ilegal, debe en todo caso ser probado por la citada emplazada haciendo uso de los mecanismos que establece la ley.-----

DECIMO: Que, por lo demás, la co-emplazada Manuela Saldaña Cerron al no haber cumplido con subsanar en cuanto le corresponde su apersonamiento, fue sancionada declarándosele rebelde conforme se tiene de la resolución de fechas ocho de noviembre pasado obrante de fojas 102, reincidiendo al no comparecer a la audiencia única a la que debía concurrir en aplicación de lo previsto por el artículo 557 concordado con el artículo 203 del Código Procesal Civil, y que constituye renuencia y desinterés por buscar una solución al conflicto de intereses, pero congruente con los fundamentos precedentes en cuanto ha no haberse demostrado continúen en la posesión del bien.-----

DECIMO PRIMERO: Que, por su parte el demandante si ha probado debidamente el derecho ha ser restituido del bien materia de litis al tener su derecho propietario debidamente perfeccionado, por ende inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de Loreto conforme el título de propiedad obrante de fojas 4 a fojas 5 y con literal de dominio expedido por la Oficina Registral de Loreto de fojas 6 a fojas 8 de autos, constituyendo amparo a la restitución.

Dr. OSCAR A. FERNANDEZ CH.
Especializado del Juzgado

PODER JUDICIAL

1
1000
1000
1000

DECIMO SEGUNDO: Que, sin perjuicio de lo expuesto, debe considerarse que las demandadas gozan de auxilio judicial, siendo ello así están inmersas dentro de lo regulado por el artículo 413 del Código Adjetivo antes acotado, por ende exonerados de costas y costos del proceso.-----

En consecuencia estando a las pruebas, actuadas y no glosadas que en absoluto enervan los fundamentos expuestos, normas acotadas, artículo 911, 2014, del Código Civil y artículos 188, 194, 413, 546 inciso 4 y 555, del Código Procesal Civil, ADMINISTRANDO JUSTICIA A NOMBRE DE LA NACION el Primer Juzgado Civil de Maynas FALLA: Declarando **FUNDADA** la demanda en todos sus extremos, en CONSECUENCIA: Se **ORDENA** a los demandados MANUELA SALDAÑA CERRON Y ELSA GARCIA DEL FAILOC, cumplan con **DESOCUPAR** el bien materia de litis en el plazo de seis días, sin costas y costos del proceso; **HÁGASE SABER.**

[Handwritten signature]
Juzgado Civil de Maynas

PODER JUDICIAL

FREDDY M. GARATE HERRERA
TESTIGO ACTUARIO
JUDICIAL DE MAYNAS

6. RECURSO DE APELACIÓN.

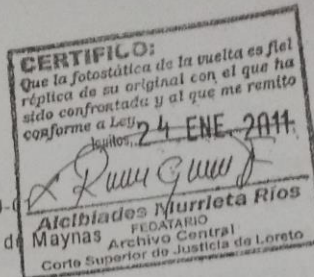
El 28 de enero de 2002 las emplazadas, interponen recurso de apelación contra la sentencia expedida por el Ad Quo, en vista que, se ha acreditado que los demandantes son dueños del terreno, pero no de la construcción de las viviendas.

El 04 de febrero de 2002, la Sala Civil de Maynas emite el autoconcesorio de apelación con Resolución N° 15 y con efecto suspensivo y dispone elevar los autos a la Sala Superior Civil.

7. SÍNTESIS DE VISTA DE LA CAUSA EN LA SALA CIVIL MIXTA DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA.

El 02 de mayo de 2002, la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto, mediante Resolución N° 19 confirma la sentencia de resolución número doce y en lo demás que contiene; en vista que, al momento de valorar el informe oral y el recurso de apelación se evidencia que las demandadas tenían conocimiento que los demandantes eran propietarios del inmueble desde fecha anterior a la presente demanda (según atestado policial obrante el expediente 128-98, adjuntado por la defensa) por consiguiente su condición ya era precaria.

Asimismo, manifiesta que de acuerdo al acta que obra en el expediente se determina la existencia de dos viviendas en el terreno materia de la litis que las demandadas han construido, más no se pronuncia sosteniendo que las partes tienen su derecho para hacerlo valer en la forma y modo prescrito por la Ley.



SALA CIVIL MIXTA.

Expediente N° 2001-00952-0-1903-JR-CI-0

Juzgado de origen: Primer Juzgado Civil de

Naturaleza: Civil (Desalojo)

Expediente: Principal

Resolución Apelada N° 12: (Autos y Vistos, que declara fundada la demanda).

RESOLUCIÓN NÚMERO DIECINUEVE

Liquitos, dos de mayo del dos mil dos.

VISTOS; con los acompañados, el Informe oral oído, resulta de autos que el fundamento del recurso de apelación que obra de fojas ciento setentitrés a ciento setenticinco se sustenta en lo siguiente: a) Que, los demandantes han probado tener título de propietarios, pero carecen de título sobre la fábrica del inmueble... no han acreditado título alguno sobre la construcción que existe sobre dicho lote de terreno"; b) Que, han ofrecido "como medio probatorio el expediente civil fenecido número noventaiocho guión ciento veintiocho -el que se tiene a la vista- en el que obra la diligencia de inspección ocular -realizada el cuatro de junio del año mil novecientos noventinueve- en el que se verificó que en el referido lote de terreno se han construido dos viviendas de material noble y de ladrillo y cemento con columnas y madera, ambas techadas con calaminas con servicios de agua, luz y desagüe independientes... Los actores no han probado haber construido las mencionadas viviendas o pagado los servicios de agua y desagüe... -que se han- endeudado para adquirir el terreno sobre el cual -han- construido -sus- viviendas...consecuentemente la demanda de desalojo por ocupación precaria resulta improcedente por falta de título sobre la integridad del inmueble. Pues sería injusto absolutamente injusto que se -les- bote a la calle sin tener en cuenta que - han- adquirido de buena fé el lote sub-litis; y **CONSIDERANDO: PRIMERO:** Que, de las copias certificadas del Atestado Policial que obran en el Expediente ciento veintiocho guión

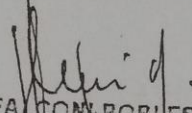
[Firma]
Luzmila García

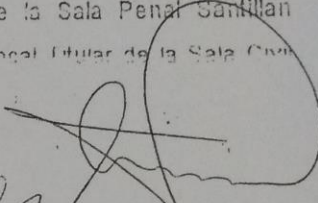
2
de

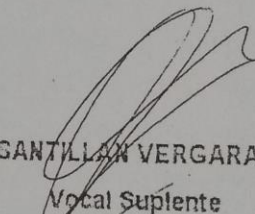
noventlocho que se tiene a la vista que obran de fojas doscientos cincuentiuno a doscientos cincuentiocho, se establece que la demandada Manuela Saldaña Cerrón (de treinticinco años) denunció ante el Ministerio Público que el día doce de Abril del año de mil novecientos noventiseis, a "Porfirio Chumbe Acuña (de sesentitrés años), por el delito de estafa, al haber vendido un inmueble sito en la calle Atlántida número cuatrocientos veintiuno, por la suma de tres mil quinientos nuevos soles, siendo el caso que este inmueble, es de propiedad de Arnaldo Vela Solsol, y esposa Isabel Medina De Vela", venta que le hizo bajo la modalidad de "Donación", prestando su manifestación policial la citada Saldaña, el día diecisiete de Marzo del año de mil novecientos noventisiete, que obra a fojas doscientos cincuenticuatro y Chumbe, la presta el día veinte del mes y año último citado, que obra a fojas doscientos cincuenticinco, la Donación a fojas doscientos cincuentiocho, con lo que se establece que desde fecha anterior a la demanda admitida el veinticuatro de Setiembre del año Dos mil uno, que obra de fojas catorce a fojas diecisiete, la demandada Saldaña, tenía conocimiento de que los demandados eran propietarios del bien que ocupa, por lo que su condición era de precaria;

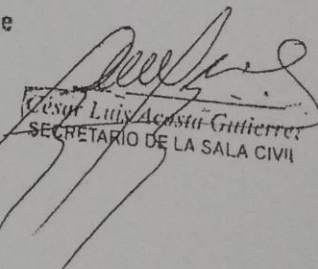
SEGUNDO: Que, efectivamente con el acta que obra a de fojas ciento ochentisiete a ciento ochentiocho del expediente que se tiene a la vista, se determina la existencia de dos viviendas en el terreno materia de litis, que señalan los emplazados han construido, mejoras sobre las que el Colegiado no puede pronunciarse, ya que las partes tienen su derecho expedito para hacerlo valer en la forma y modo prescrito por la ley; que el título de propiedad de los accionantes se encuentra debidamente inscrito en los Registros Públicos, como se establece a fojas cuatro y cinco, determinándose que los emplazados sin justo títulos ocupan el bien, ya que los que obran a fojas veintidós y veintidós vuelta, veintitres y veintitres vuelta no tienen la condición de tales, por lo que se ha cumplido con las exigencias del Artículo quinientos ochenticinco del Código Procesal Civil por tales consideraciones y los de la recurrida, vista y votada la causa de conformidad con el Artículo ciento treintitres del Texto Único Ordenado del Poder Judicial, la Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto

RESUELVE: CONFIRMAR: la sentencia, resolución número doce de fecha veintuno de Enero del año Dos mil uno, de fojas cien cuarenticuatro a ciento cuarentinueve, que falla Declarando fundada la demanda de desalojo por ocupacion precaria de fojas catorce a fojas diecisiete, en todos sus extremos, interpuesta por Arnaldo Guillermo Vela Solsol y Nora Isabel Medina Garcia Vela, contra Manuela Saldaña Cerrón y Elsa Garcia De Fallou; LA CONFIRMARON en lo demás que contiene; y los devolvieron con los acompañados. Siendo Vocal Ponente el Señor Falconi Robles, quien reasume funciones después de sus vacaciones judiciales. Interviniendo el Vocal Suplente de la Sala Penal Santillan Vergara por vacaciones judiciales del señor Vocal Titular de la Sala Civil Mercado Arpieto


 GS. FALCONI ROBLES
 Vocal Provisional


 DELGADO OLANO
 Vocal Suplente


 SANTILLAN VERGARA
 Vocal Suplente


~~Vespa Luis Acosta-Gutierrez~~
 SECRETARIO DE LA SALA CIVIL

8. RECURSO DE CASACIÓN

El 04 de julio de 2002, las demandadas, interponen recurso de casación por errónea interpretación del artículo 911 del Código Civil y por vulneración del derecho al debido proceso; porque se está favoreciendo a que se configure enriquecimiento indebido a favor de los demandantes.

El 20 de agosto de 2002, la Corte Suprema declara procedente el recurso de casación por la causal prevista en el inciso 3 del artículo 386 del Código Procesal Civil y lo admite a trámite.

9. SÍNTESIS DE LA VISTA DE LA CAUSA DE CASACIÓN DE LA CORTE SUPREMA

El 11 de diciembre de 2002 la Corte Suprema emite sentencia casatoria en el cual declara:

- Fundado el recurso de casación, en vista que, el Ad quo debió pronunciarse sobre la precariedad de la fábrica del terreno, hecho que está comprobado, por lo que no debió eximirse, en tanto, se debió considerar la noma contenida en el Código Civil, artículo 912.
- Nula la sentencia de segunda instancia.
- Insubsistente la apelada (sentencia de Juez Especializado de fecha 21 de enero de 2001).
- Ordena al juez de primera instancia expida nueva resolución.

CASACION 2348-2002

LORETO

Desalojo Por Ocupación Precaria

Lima, once de diciembre
del dos mil dos.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; Vista la causa número dos mil trescientos cuarentiocho-dos mil dos; con los acompañados, en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por doña Elsa Victoria García de Failoc y doña Manuela Saldaña Cerrón a fojas doscientos cuarentitres contra la resolución de vista de fojas doscientos siete expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Loreto el dos de mayo del presente año, que confirma la resolución apelada de fojas ciento cuarenticuatro, su fecha veintiuno de enero del mismo año, que declara Fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria interpuesta contra las recurrentes; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Que, concedido el recurso de casación a fojas doscientos cincuentitres, por resolución de esta Sala Suprema del veinte de agosto último se declaró procedente por la causal prevista en el inciso tercero del artículo trescientos ochentiseis del Código Procesal Civil, sustentada en que habría enriquecimiento indebido a favor de los demandantes si se produce el lanzamiento de todo el inmueble, porque éstos se apropiarían de dos inmuebles que no edificaron, por lo que debería promoverse un proceso de Adquisición de la Propiedad por sucesión; **Y CONSIDERANDO: Primero.-** Que, la presente es una acción de Desalojo por la causal de Ocupación Precaria que ha sido amparada por las Instancias de Mérito, precisando la sentencia de vista que sobre las construcciones existentes en el terreno sub-judice el Ad-quem no se pronuncia, porque las partes tienen expedito su derecho para hacerlo valer de acuerdo a ley; **Segundo.-** Que, dichas edificaciones, cuya existencia se

///...

CASACION 2348-2002
LORETO
Desalojo Por Ocupación Precaria

III...
encuentra acreditada están actualmente ocupadas por ambas demandadas, como lo informara la inspección judicial realizada en los autos acompañados sobre Reivindicación; Que, en consecuencia, las Instancias de Mérito no pueden soslayar este hecho comprobado y eximirse de emitir pronunciamiento sobre si la parte emplazada tiene la calidad de precaria respecto a la fábrica que existe en el terreno sub-materia; Tercero.- Que, el A-quo deberá considerar la norma contenida en el artículo novecientos doce del Código Civil respecto a la presunción de propiedad y las cargas de la prueba, merituando tanto el expediente acompañado antes referido, así como los documentos registrales de los presentes actuados; Cuarto.- Que, por las razones expuestas y en aplicación de lo previsto en el acápite dos punto tres del inciso segundo del artículo trescientos noventiseis del Código Procesal Civil declararon FUNDADO el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos cuarentitrés, en consecuencia NULA la sentencia de vista de fojas doscientos siete, su fecha dos de mayo del presente año e INSUBSISTENTE la apelada de fojas ciento cuarenticuatro, fechada el veintiuno de enero del mismo año; MANDARON que el A-quo expida nueva resolución con sujeción a lo resuelto en ésta resolución; DISPUSIERON se publique la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; en los seguidos por don Arnaldo Vela Solsol y otra contra doña Elsa Victoria García de Failoc y otra, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron.-

S.S.
ECHEVARRIA ADRIANZEN.
MENDOZA RAMIREZ.
LAZARTE HUACO.
INFANTES VARGAS.
SANTOS PEÑA.

gcr

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. ALEXIS J. ROQUE HILARES
Esecutivo (P)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

27 DIC. 2002

10. RESOLUCIÓN DE JUEZ ESPECIALIZADO

El 04 de marzo del 2003 mediante Resolución número veinticinco, en atención a lo dispuesto por la Corte Suprema, el 1er Juzgado Civil de Maynas declara improcedente la demanda presentada por los demandantes contra las emplazadas.

El 04 de abril de 2003, Arnaldo Guillermo Vela Solsol presenta un escrito al 1er Juzgado Civil de Maynas en el cual solicita se declare consentida la Resolución 25 y solicita se le devuelva los anexos que obran en autos para ejercer su derecho conforme corresponde

El 15 de abril de 2003, el 1er Juzgado especializado en lo Civil de Maynas mediante Resolución número 26, declara consentida la presente causa y archivo definitivo.

268
dominio
manuella

Nº 2001-00952-0-1903-JR-CI-01
MANDANTE: ARNALDO GUILLERMO VELA SOLSOL Y
NORA ISABEL MEDINA GARCIA DE VELA
MANDADO: MANUELA SALDAÑA CERRON Y ELSA
GARCIA DE FAILOC
TERIA: DESALOJO - PROCESO SUMARISIMO

SOLUCION NUMERO VEINTICINCO

os, cuatro de Marzo del dos mil tres.-

ATENCIÓN.

el expediente Nº 128-98, seguido por Arnaldo Guillermo Vela Solsol
ra Manuela Saldaña Cerron y otra, sobre reivindicación, que sirve de
pañado a los presentes autos.

ANTECEDENTES:

el expediente numero 2001-00952 devuelto por la Sala Civil Transitoria
Corte Suprema seguido por Arnaldo Vela Solsol contra Manuela Saldaña
on sobre desalojo, resulta de autos que por escrito de Fojas 14 a fojas 17
ARNALDO GUILLERMO VELA SOLSOL y NORA ISABEL MEDINA
RCIA DE VELA interpone demanda DESALOJO POR OCUPANTE
CARIO contra MANUELA SALDAÑA CERRON Y ELSA GARCIA
FAILOC respecto del bien sito en Calle Atlantida Lote 32 Manzana "F"
blo Joven Santa Rosa II Etapa Sector Sur Oeste.
admitida la demanda conforme resolución número uno de fecha veintiséis
etiembre pasado se corre traslado a la parte emplazada, presentada por
as demandadas. Así se tiene el escrito del diecisiete de octubre pasado
citando sea declarada infundada la demanda conforme las precisiones allí
enidas; luego de la inadmisibilidad ordenada mediante resolución número
la misma se cumple de manera parcial, motivo por el cual solamente se
ite la contestación en cuanto a Elsa Victoria García de Failoc,
arándose rebelde a la co-demandada Manuela Saldaña Cerron, fijando
a para la audiencia única, conforme se tiene de la resolución del ocho de
embre pasado obrante de fojas 106 la misma que fue variada debido a la
lencia presentada conforme se tiene de la resolución numero siete de
125; que la citada audiencia se realizó con fecha catorce de enero último
la concurrencia del demandante Arnaldo Guillermo Vela Solsol y la
andada Elsa Victoria Garcia de Failoc, ambos con sus respectivos
ados, desprendiéndose de su contenido que saneado que fue el proceso.
propuso la formula conciliatoria de ley, no resultando aceptada por la parte

TER SOLOGUREN ANCHANTE
Juz Especializado del 1º Juzgado
Civil

PODER JUDICIAL
FREDY M. J. VELA SOLSOL
ABOGADO
TER. JUDICIAL CANTON

70
dona
vela

SETIMO: Que, en atención al considerando precedente el demandante mediante el Certificado de la Copia Literal de Dominio que obra de fojas siete ha acreditado el derecho de propiedad de un terreno de dimensiones distintas a la del inmueble reclamado, el mismo que no guarda correspondencia con el autovalúo ofrecido como prueba por el demandante a fojas doce, en el cual se señala como área de terreno declarado, mayor al que contiene la inscripción registral, y por otro lado, menos se ha acreditado la propiedad de la fábrica existente sobre el terreno materia de litis, dado a que como se desprende de la inscripción Registral, ha sido registrado como lote de terreno sin construcción.

FALLO.-

Por estos considerandos, y en aplicación de lo previsto en el inciso cinco del artículo ciento treinta y nueve de la Constitución Política del Estado, Administrando Justicia a nombre de la Nación **FALLO:**
Declarando **IMPROCEDENTE** la demanda presentada por ARNALDO GUILLERMO VELA SOLSOL y NORA ISABEL MEDINA GARCIA DE VELA sobre DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO contra MANUELA BALDAÑA CERRON y ELSA GARCIA DE FAILOC, consentida que quede a presente archívese en el modo y forma que establece la ley, devolviéndose los anexos.

[Handwritten Signature]
JAVIER SOLOGUREN ANCHANTE
Juez Especializado del 1º Juzgado
Civil

PODER JUDICIAL
[Handwritten Signature]
FRCS
MERA

11. JURISPRUDENCIA

1. “Se establece como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:
 - 1.1 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.
 - 1.2 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.
 - 1.3 Interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no.
 - 1.4 Establecer, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.
 - 1.5 Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:
 - 1.5.1 Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez

de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia.

1.5.2 Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se sume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

1.5.3 Si en el trámite de un proceso de desalojo, la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé en el Código Civil, sólo analizará en la parte considerativa de la sentencia —sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico—, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

1.5.4 La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil.

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

1.5.6 La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

1.6 En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá de pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas.

1.7 En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601° del Código Procesal Civil, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien.

CASACIÓN 2195-2011, UCAYALI, IV PLENO CASATORIO CIVIL: DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

2. “Una motivación insuficiente está referida a la ausencia de argumentos o “insuficiencia” de fundamentos manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo; por tanto se destaca el fundamento 5 de la presente casación que señala:

(...)Que, en tal sentido, respecto a la pretensión de los demandantes –el desalojo del demandado por ser un ocupante precario– el órgano jurisdiccional de segundo grado, no ha justificado de forma suficiente por qué las pruebas ofrecidas por el demandante no resultan válidas para demostrar el hecho objeto de proceso –esto es,

que los demandados tienen un título válido que les confiere el derecho de propiedad sobre el predio que reclaman frente a la ausencia del que tiene el poseedor–, en tanto, no cualquier elemento de prueba ofrecido por el demandado puede ser considerado como “prueba” y servir para contradecir las ofrecidas con la demanda, menos conceder la categoría jurídica de título, a un documento que no presentaría garantías mínimas de veracidad de su contenido. Además, desde el aspecto de la prueba, el órgano jurisdiccional no ha respetado las reglas de la prueba ni los principios que la conforman; todo lo cual trasunta la infracción al deber de motivación de la resolución judicial.”

CASACIÓN 3346-2012, LIMA, CUALQUIER DOCUMENTO OFRECIDO COMO PRUEBA NO PUEDE SER CONSIDERADO TÍTULO QUE JUSTIFICA LA POSESIÓN.

3. “Existiendo dos títulos de propiedad inscritos sobre el mismo bien, no es posible amparar la demanda, pues la accesión tiene como fundamento la construcción en terreno ajeno, lo que por el momento no es posible determinar; correspondiendo, previamente, dilucidarse la nulidad del título registral de los demandados, por lo que el petitorio -dada la situación actual de las cosas- es jurídicamente imposible.”

CASACIÓN 328-2014, CALLAO, SI NO SE HA DETERMINADO TITULARIDAD DEL BIEN, NO PROCEDE LA ACCESIÓN.

4. “La pretensión por edificación en terreno ajeno no puede ni debe ser discutida dentro del proceso por ocupación precaria, por ser ajena a su naturaleza y fines, debido a la sumariedad de su trámite; dejándose a salvo el derecho de los demandados para que accionen en la vía correspondiente, en la cual se podrá dilucidar si existió o no buena fe en la edificación de las construcciones.”

“Artículo 911 del Código Civil, IV Pleno Casatorio Civil – Cas. N° 2195- 2011- Ucayali.”

CASACIÓN 4069-2016, VENTANILLA: EN EL PROCESO POR OCUPACIÓN PRECARIA, NO SE DISCUTE PROPIEDAD DE LA EDIFICACIÓN.

5. “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.”

CASACIÓN 3736-2016, AREQUIPA: TRES PRESUPUESTOS NECESARIOS PARA QUE PROSPERE UNA DEMANDA POR OCUPACIÓN PRECARIA

6. “Dentro de los procesos de desalojo por ocupación precaria, ni las alegaciones sustentadas en la existencia de construcciones nuevas sobre el predio sub litis, ni aquellas que se fundamentan en la usucapión del mismo pueden ser empleadas por el órgano jurisdiccional como sustento válido para dictar una resolución de carácter inhibitorio.”

CASACIÓN 1532-2016, LORETO: PROCEDE DESALOJO PESE A HABER ADQUIRIDO INMUEBLE POR PRESCRIPCIÓN O HABER REALIZADO CONSTRUCCIONES SOBRE EL BIEN.

7. **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.

En el presente caso, el heredero legal de quien ostentaba el derecho real de propiedad sobre un bien inmueble no puede ser considerado como ocupante precario de aquel, su sola vocación hereditaria constituye el título que justifica dicha posesión.

CASACIÓN 244-2017, LIMA: CONOZCA LOS TRES PRESUPUESTOS PARA GANAR DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA.

8. **Fundamento destacado. Sétimo.-** [...] Sin perjuicio de ello, cabe agregar que del examen de la recurrida se aprecia que el Ad quem ha efectuado una interpretación de la norma contenida en el artículo 911 del Código Civil (ver puntos 4.1 y 5.5 de la recurrida), de acuerdo con la interpretación que efectuara la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación número 2195-11, la cual (de conformidad con el artículo 400 del Código Procesal Civil) tiene carácter vinculante. Al respecto ha indicado con acierto: “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”. Luego de establecido el concepto de precario (a la luz de dicha doctrina jurisprudencial vinculante citada), ha determinado que; precisamente, la situación fáctica de la demandada (y de la litisconsorte necesaria pasiva), encaje en el supuesto de hecho de dicha norma (artículo 911 del Código Civil), y como corolario ha estimado la fundabilidad de la demanda (lógicamente, luego de haber establecido, correlativamente, la legitimidad del accionante para solicitar la restitución de la posesión del bien, en su calidad de propietario, pues goza de tal facultad). En consecuencia, no se aprecia vulneración alguna de la norma contenida en el artículo 911 del Código Civil.

CASACIÓN 2724-2016, AREQUIPA: VALORACIÓN DE LA POSESIÓN PRECARIA A LA LUZ DEL IV PLENO CASATORIO

12. DOCTRINA

En el presente proceso se ve el tema de desalojo por ocupante precario, por lo que, primero se debe saber algunos conceptos sobre posesión y propiedad.

12.1. Posesión

La posesión nace como un hecho (ocupación, traditio, uso del bien) y este es protegido por el ordenamiento jurídico que le confiere efectos jurídicos.

La posesión es un derecho real por existir una relación inmediata entre el sujeto y el bien, es decir que el titular no necesita de un intermediario para ejercer su derecho de uso o goce; es un derecho oponible erga omnes es decir impugnabile ante todos, incluso contra el propietario.

12.2. Sujetos de la posesión

Cualquier persona natural o jurídica puede ser sujeto de la posesión, dado que, que para ser poseedor es suficiente tener capacidad de goce, no es necesario capacidad de ejercicio; en vista que, el ejercicio de hecho de los actos posesorios puede llevarse a cabo por sí solo, mediante un representante ó de un servidor de la posesión.

12.3. Objeto de la posesión

Pueden ser objetos de posesión los bienes corporales (possesio rei.- pueden ser percibidas por los sentidos y que tienen un ser real, como una casa un libro) e incorporeales (derechos, como créditos y servidumbres activas)

12.4. Teorías de la posesión

Nerio Gonzalez indica que hay dos teorías sobre la posesión¹:

- a) Teoría subjetiva que sostiene que la posesión *es la potestad que tiene una persona para disponer realmente de una cosa, con la propósito de tener la posesión para sí o como propietario* es decir puede alterar su materialidad, su aspecto, destruirla, etc. (Savigny); asimismo, tiene dos elementos: *el corpus*

¹ GONZÁLEZ LINARES, Nerio (2007). Derecho Civil Patrimonial. Lima: Palestra.

(*contacto físico con la cosa*) y *el animus (intención de conducirse como propietario)*.

- b) Teoría objetiva que sostiene que la *posesión es un derecho, que tiene por objeto inmediato la cosa, no requiere intención, pues los derechos no existen para realizar la idea de voluntad abstracta*, es decir, solo demanda contacto.

“Ortolan² -con gran dosis de la teoría Savigniana de la posesión- expresaba, ya en el siglo XIX, su convencimiento que en esta materia, las controversias suscitadas –así como los errores que en ella se han cometido- proceden porque comúnmente se han confundido los dos tipos de posesiones, a saber: la posesión puramente física, independiente de todo derecho y la posesión tal como la ley la considera; por ello, refiere que es preciso distinguir entre ambas, y que el error ha consistido –en su opinión- trasladando a una lo que le pertenecía a la otra”.

Ihering, haciendo una crítica directa a la hipótesis sostenida por Savigny, en su obra “La voluntad en la Posesión, con la crítica del método jurídico reinante”³, señala la diferencia con la teoría Savigniana; hace referencia la relación entre tenencia y la posesión, ambas hipótesis; cuestionan ¿Qué es necesario para que la tenencia constituya posesión? Describe que, de acuerdo a la teoría de Savigny, en la intención de tener (*animus rem sibi habendi*) o la voluntad de disponer (*animus domini*); *la voluntad del tenedor no le da la posesión de la cosa para sí mismo, sino para el señor o dueño de la posesión*; según esta teoría la diferencia entre posesión y tenencia se relaciona a una calificación de la voluntad de poseer.

Según la teoría del profesor de Goettinga, la relevancia de la voluntad para la doctrina de la posesión, consiste en la diferencia entre la relación posesoria y la relación de lugar. Manifiesta que la diferencia entre posesión y tenencia no se basa en la voluntad de poseer, en vista que, existe el *corpus* y el *animus*, respectivamente, si el primero

² ORTOLAN M., “Explicación histórica de las Instituciones del Emperador Justiniano”. Quinta edición revisada y aumentada. Tomo I, Libros I y II de la Instituta. Madrid, Librería de D. Leocadio López, Editor. 1884. Pág. 302

³ IHERING, Rodolfo, “ La voluntad en la posesión, con la crítica del método jurídico reinante”. Versión española de Adolfo Posada. Segunda parte de la teoría de la posesión. Madrid Imprenta de la Revista de Legislación.1910. Pág. 59 y 60.

tiene solo la tenencia y no la posesión, esto es porque en ciertas relaciones y por razones útiles, el derecho ha exento las consecuencias de la posesión.

Según Lama More⁴ la teoría de Jhering aborda la obligación de priorizar la seguridad jurídica y con ello imposibilitar a aquellos que acarrear bienes (legítima o ilegítimamente) de propio interés y compensando su necesidad, (brindando un fin económico al bien para beneficio suyo ya sea como vivienda, alojamiento, negocio, etc.), no sean despojados o intimidados con quitarles el bien, y que sea el órgano jurisdiccional quien decida quien tiene la legitimidad de la conducción del mismo.

Cualquier variación efectiva, de carácter privado de las cosas, el poseedor puede rechazarlas extrajudicialmente; o a través de procesos de interdicción o acciones posesorias, según corresponda. En el sistema patrimonial peruano, el poseedor es quien reconoce en otro la propiedad y quien no reconoce considerado este último como precario, (Art. 911 del C.C.), en vista que ambos ejercen atributos que le pertenecen al propietario.

Según la teoría es mantener las cosas en estado de posesión, mientras no haya un pronunciamiento judicial respecto a la legitimidad del hecho, sin considerar si está oculto o no algún derecho que sustente dicha posesión; en ese contexto, la posesión debe ser protegida por si misma, separada de otras determinaciones;

12.5. Tipos de posesión

Asimismo, de acuerdo al Código Civil tenemos los siguientes tipos de posesión⁵:

- a) **La posesión legítima**, que proviene de un título (documento que confiere un derecho o se constituye una obligación), negocio jurídico válido.
- b) **La posesión ilegítima**, es aquel que tiene posesión con título nulo, o adquiere de forma derivada, es decir, obtener de forma manifiestamente irregular, fraudulenta o maliciosa (no cumpliendo los requisitos de validez del acto jurídico).

⁴ Héctor Enrique Lama More: LA POSESIÓN Y LA POSESIÓN PRECARIA EN EL DERECHO CIVIL PERUANO.

⁵ Código Civil, artículos 905 al 911

Dicha posesión puede ser bona fides (buena fe); dado que el poseedor está convencido que la adquisición efectuada es legítima y carece de vicio alguno y de mala fe cuando la persona es consciente de haber adquirido la posesión de manera ilícita.

- c) **Posesión precaria**, Es cuando se ejerce sin título o el que se tenía fenece ejemplo: usurpador, ladrón, hurtador.
- d) **Posesión mediata** es quien confirió el título (propietario, comodante, arrendador) y;
- e) **La posesión inmediata** Es quien acoge el título del propietario: ejemplo: usufructuario, comodatario, arrendatario.

12.6. Formas de adquirir la posesión

En el artículo 900 del Código Civil la posesión se obtiene por la tradición, excepto la adquisición originaria que constituye la ley; es decir que la adquisición de la posesión puede ser originaria o derivada.

- a) **Originaria**; porque se adquiere por la aprehensión para los bienes muebles, es decir poniendo la mano sobre el bien mueble y por la ocupación es decir asentándose para los bienes inmuebles.

La posesión originaria no está vinculada a una posesión anterior; no hay un sujeto transmisor de la posesión, por ello, también se le llama posesión unilateral.

- b) **Derivada**; porque se adquiere mediante la tradición o entrega voluntaria del bien que hace un sujeto (anterior poseedor) a otro sujeto (nuevo poseedor); por lo que este tiene una posesión justificada, la misma que puede ser injustificada por ser adquirida a título originario, sin intervención de un anterior poseedor.

12.7. Propiedad

Es el derecho real de mayor jerarquía que confiere al dueño o propietario poder jurídico de usar, disponer, disfrutar y reivindicar un bien, Asimismo, se ejerce conforme al interés social y sin afectar los derechos de los demás ni sobrepasar los límites que la Ley impone.

12.8. Características de la propiedad

- a) Es un derecho real; porque construye una relación directa titular - bien por ello el propietario practica sus atributos sin la intervención de otra persona.
- b) Es un derecho absoluto; en vista que otorga todas las potestades respecto del bien al titular.
- c) Es exclusiva; porque solo el propietario puede autorizar derechos sobre el bien.
- d) Es perpetua; en vista que no hay extinción por no usarlo, ya que, el propietario al no poseer (usar o disfrutar) no pierde el derecho.

12.9. Clases de propiedad

1. En cuanto a su extensión:

Propiedad plena; es decir total, en vista que, todos los atributos y perfiles se transforman en el dominus.

Propiedad Nuda; derechos reales limitados, que el propietario otorga a un tercero.

2. En cuanto a los bienes:

Propiedad civil; es la más extensa, regulada en el Código Civil, se subdivide en diversos tipos, resalta el de bienes muebles e inmuebles.

Propiedad minera; regulada por su legislación y estatutos específicos del rubro.

Propiedad agraria; regula propiedades agrestes y reconoce a su propia legislación.

Propiedad intelectual; se refiere a los derechos de autor.

Propiedad industrial; tutela derechos de patente, marcas, diseños industriales, nombres y lemas comerciales.

Propiedad horizontal; refiere a los departamentos, edificios, unidades multifamiliares.

Propiedad de las Comunidades Campesinas y Nativas; refiere a la propiedad colectiva

12.10. Formas de adquirir la propiedad

La propiedad se adquiere por medio de dos etapas: Título y Modo; en nuestro Código Civil vigente considera dos formas de adquirir la propiedad:

- **Adquisición Originaria;** la ocupación, la accesión, la usucapión o prescripción adquisitiva.
- **Adquisición Derivada;** son los que derivan de un acto: la traditio, contrato, la sucesión por fallecimiento, la ley.

12.11. Formas de Protección de la Propiedad

La propiedad es protegida por la Ley en nuestro ordenamiento jurídico en sus distintas manifestaciones en la vía jurídica, tales como:

- Dominio - acción reivindicatoria;
- Posesión - acciones posesorias;
- Tenencia - interdictos;
- Uso - proceso de desalojo.

12.12. El Proceso de Desalojo

El proceso de desalojo es el medio por el cual el propietario o arrendador de un bien utiliza para lograr que el inquilino u ocupante del inmueble, reponga el uso de bien al concluir el contrato de arrendamiento o por razones lícitas que imposibiliten la continuidad del mismo.

El proceso de desalojo se fundamenta de acuerdo a lo que se establece en la Constitución Política del Perú enmarcado en el derecho de propiedad (artículo 70 al 73) y está normado en el Código Procesal Civil, artículo 585, pretensión que es utilizada para exigir la reposición del uso del bien.

Asimismo, tiene legitimación activa porque es ejercida por el administrador, propietario y cualquier persona que se considere con derecho a la reposición de la propiedad.⁶

⁶ Christian Cárdenas Manrique, VOX JURIS (29) 1, 2015, pag. 19-20

El proceso de desalojo es de legitimación pasiva porque es ostentada por cualquier persona que usa el bien sin acreditar su derecho al disfrute de la posesión inmediata o haya perdido el derecho a poseer.

12.13. Procedimiento

De acuerdo, al Código Procesal Civil, artículo 585 y 546, el proceso de desalojo se tramita por la vía del proceso sumarísimo, en vista que, no es de naturaleza compleja, y la controversia concuerda con el derecho de posesión.

12.14. Proceso de desalojo contra inquilinos:

Los procesos aplicables al caso son:

- Por vencimiento de contrato.
- Por falta de pago.
- Derivado de contrato con cláusula de allanamiento futuro.
- Conforme a lo regulado por el D. Leg, N° 1177.
- Por ocupación precaria (Considerando el IV Pleno Casatorio Civil).

12.15. Desalojo por vencimiento de contrato.

El proceso de desalojo se inicia cuando el contrato a plazo determinado se encuentra vencido. Si el monto de la renta mensual es mayor a 50 unidades de referencia procesal – URP, es de competencia del Juez Civil.

Si la renta mensual es hasta 50 URP será de competencia del Juez de Paz Letrado (artículo 547 del C. P. C.).

12.16. Desalojo por falta de pago.

De acuerdo al Código Civil, artículo 1697, numeral 1, se resuelve el contrato de arrendamiento cuando el arrendatario no ha pagado la renta de dos meses y quince días.

Asimismo, de acuerdo al Código Procesal Civil, artículo 585°, párrafo segundo, señala que cuando el desalojo se sustenta en la causal de pago de arriendos, se puede acumular dicha pretensión.

De igual forma, en el artículo 591 del Código Procesal Civil, señala que sólo se admite el documento, la declaración de parte y la pericia, cuando la causal del proceso de desalojo es por falta de pago.

12.17. Desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento futuro.

Es aquella cláusula que puede incluirse en los contratos de arrendamiento de inmuebles previo pacto manifiesto entre el arrendador y arrendatario.

A través de esta condición, se obliga al arrendatario a desocupar el predio, previo requerimiento judicial, por alguna de estas dos causas: terminación del contrato o resolución de este, por falta de pago de las rentas pactadas.

Asimismo, para iniciar este proceso los contratos de arrendamiento deben cumplir con dos requisitos:

- Debe estar detallado la “Cláusula de allanamiento a futuro” en el contrato.
- La firma del arrendatario y arrendador debe estar legalizada ante notario público o fedatario.

Estas precisiones, acreditan al arrendador para recobrar el inmueble mediante un proceso ágil, normado en el Código Procesal Civil, artículo 594 (modificado de acuerdo al artículo 5 de la Ley 30201) en el cual se estipula que los plazos establecidos son:

- Seis días de notificada la demanda, el demandado deberá acreditar la vigencia del contrato o la cancelación de las rentas adeudadas.
- 15 días hábiles, ordenados por el Juez, en el supuesto que el arrendatario no acredite los hechos antes señalados.

12.18. Desalojo conforme a lo regulado por el D. Leg, N° 1177.

El Decreto Legislativo N° 1177, artículo 15, norma el proceso de desalojo a través de la vía del proceso único de ejecución e indica que no requiere formula conciliatoria previa para su inicio, y la apelación de sentencia, se concede sin efecto suspensivo.

12.19. Desalojo por ocupación precaria (Considerando el IV Pleno Casatorio Civil).

Es el proceso por el cual el demandante debe acreditar la propiedad del bien y el demandado certificar la posesión como consecuencia de un título.

De acuerdo al Código Civil, artículo 911, *“el poseedor precario aquel que ejerce la posesión sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*.

En ese contexto, el Cuarto Pleno Casatorio Civil⁷, en su conclusión 5.2, respecto a los supuestos de posesión precaria, establece:

“5.2. Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la Ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título”.

⁷ Casación 2195-2011, Ucayali, publicada en el diario oficial El Peruano el 14 de agosto de 2013,

13. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL.

Al respecto, procedo a detallar lo siguiente:

Demanda

Arnaldo Vela Solsol y Nora Isabel Medina García de Vela interponen demanda de desalojo contra Manuela Saldaña Cerron y Elsa Garcia de Failoc a fin de que se declare fundada y se ordene que desalojen el inmueble de su propiedad situado en calle Atlantida Mz. F, lote 32, Pueblo Joven Santa Rosa, II Etapa, sector sur oeste, la cual está dividida en dos viviendas signadas con los números 424 y 424 A, y lo vienen ocupando sin contrato alguno con ellos como propietarios y sin pagar merced conductiva, por consiguiente tienen la condición de ocupantes precarios.

Adjuntan como medios probatorios copia literal de dominio (expedido por el Registro de Propiedad de Inmueble de Loreto), partida de matrimonio, copia de DNI, título de propiedad, recibo de pago de autovaluo y certificado positivo de propiedad. Asimismo, ampara su pedido en el marco del artículo 586 y demás normas del C. P. C. y la Constitución Política del Perú que ampara el derecho de personas.

Asimismo, solicitan que la causa se trate por la vía del proceso sumarísimo.

Calificación de la demanda

El 26 de setiembre de 2001 el Sala Provincial Especializado en lo Civil de la provincia de Maynas, mediante Resolución número uno, resuelve admitir la demanda sobre Desalojo por Ocupante Precario interpuesta por Arnaldo Vela Solsol y esposa contra Manuela Saldaña Cerron y Elsa García de Failoc, y se tramitará vía el proceso sumarísimo, asimismo, confiere el traslado a las demandadas en el plazo improrrogable de 05 días, bajo advertencia de seguírseles en su rebeldía.

Contestación de la demanda

El 15 de octubre de 2001 las emplazadas contestan la demanda y solicitan se declare infundada e interponen reconvencción con la finalidad que se abone a cada una S/. 20,000 soles, por los daños que se les causa.

Fundamentan su pedido aduciendo que:

1. Los demandantes nunca han sido propietarios ni han tenido la posesión del lote 32, Mz. F del Pueblo Joven Santa Rosa.
2. Asimismo, indican que los instrumentales que adjuntan como medios probatorios han sido conseguidos de forma ilegal.
3. Que se ha omitido mencionar que existen documentos públicos que certifican a Porfirio Chumbe Acuña y Edith Bancho Silvano, la propiedad sobre el terreno materia sublitis.
4. Los esposos Chumbe – Bancho les transfirieron la propiedad mediante contratos de donación y compra- venta con firmas debidamente legalizadas.
5. Que la Municipalidad Provincial de Maynas concedió a los esposos Chumbe-Bancho la posesión legal del terreno el 21 de febrero de 1983; posteriormente se le adjudica con Resoluciones 338 -87 y 419 -87 el 16 de junio de 1987.

Calificación de la contestación de la Demanda

El 23 de octubre de 2001, el juzgado a través de la Resolución N° 3, no admite la absolución de la demanda por errores de forma y confiere su traslado a la parte demandada el plazo de 3 días para la subsanación.

El 08 de noviembre de 2001 el 1er Juzgado Civil de Maynas mediante Resolución N° 5, declara improcedente la reconvenición de acuerdo a lo establecido en el C.P.C., artículo 559, inciso 1, asimismo, declara rebelde a Manuela Saldaña Cerrón y da por absuelto la contestación de Elsa Victoria García de Failoc; asimismo, señala el 06 de diciembre de 2001 para llevar a cabo la audiencia única, a horas 10:00 am.

Audiencia única.

El 06 de diciembre de 2001, el 1er Juzgado Civil de Maynas mediante Resolución N° 7, posterga la audiencia por paro regional, indicando nueva fecha para el 14 de enero de 2002.

La audiencia única se realiza en la fecha antes señalada; declarando saneado el proceso, dado que, se acredita la relación jurídica válida entre las partes; se propone fórmula conciliatoria, aceptada por el demandante, sin embargo, rechazada por las demandadas.

Se determinan los puntos controvertidos, se admiten y actúan los medios probatorios y el juez indica que emitirá sentencia en el plazo de 10 días.

Síntesis de la sentencia en Juzgado Civil

El 21 de enero de 2002 el Juez de primera instancia, mediante Resolución N° 12, declara fundada la demanda en todos sus extremos y ordena que las emplazadas desocupen el predio dentro de 06 días sin costas y costos del proceso.

Esto en razón a que se ha acreditado la propiedad del terreno a Arnaldo Vela Solsol y esposa, en vista que el contrato de donación es nulo de pleno derecho porque no tiene las formalidades que la Ley establece para su validez, asimismo, no se ha probado que la sociedad conyugal Chumbe-Bancho hayan sido propietarios del bien, sin embargo, si se evidencia que han sido posesionarios, por tanto, es inadecuado la donación o enajenación que hayan realizado, en vista que, ello solo le corresponde al propietario.

Apelación.

El 28 de enero de 2002 las emplazadas, interponen recurso de apelación contra la sentencia expedida por el Ad Quo, en vista que, se ha acreditado que los demandantes son dueños del terreno, pero no de la construcción de las viviendas.

El 04 de febrero de 2002, la Sala Civil de Maynas emite el autoconcesorio de apelación con Resolución N° 15 y con efecto suspensivo y dispone elevar los autos a la Sala Superior Civil.

Sentencia de vista.

El 02 de mayo de 2002, la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto, mediante Resolución N° 19 confirma la sentencia de resolución número doce y en lo demás que contiene

Casación

El 04 de julio de 2002, las demandadas, interponen recurso de casación por errónea interpretación del artículo 911 del Código Civil y por vulneración del derecho al

debido proceso; porque se está favoreciendo a que se configure enriquecimiento indebido a favor de los demandantes.

El 20 de agosto de 2002, la Corte Suprema declara procedente el recurso de casación y lo admite a trámite.

Sentencia de Casación

El 11 de diciembre de 2002 la Corte Suprema emite sentencia casatoria en el cual declara:

- 1.- Fundado el recurso de casación, en vista que, el Ad quo debió pronunciarse sobre la precariedad de la fábrica del terreno, hecho que está comprobado, por lo que no debió eximirse, en tanto, se debió considerar la noma contenida en el Código Civil, artículo 912.
- 2.- Nula la sentencia de segunda instancia.
- 3.- Insubsistente la apelada.
- 4.- Ordena al juez de primera instancia expida nueva resolución.

Resolución Ad quo

El 04 de marzo del 2003 mediante Resolución número veinticinco, en atención a lo dispuesto por la Corte Suprema, el Ad quo declara improcedente la demanda presentada por los demandantes contra las emplazadas.

El 04 de abril de 2003, Arnaldo Guillermo Vela Solsol presenta un escrito al 1er Juzgado Civil de Maynas en el cual solicita se declare consentida la Resolución 25 y solicita se le devuelva los anexos que obran en autos par ejercer su derecho conforme corresponde

El 15 de abril de 2003, el 1er Juzgado especializado en lo Civil de Maynas mediante Resolución número 26, declara consentida la presente causa y archivo definitivo.

14. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUB-MATERIA.

En el presente caso concuerdo con la sentencia casatoria en vista que, de conformidad con el Código Civil, artículo 912, respecto a la presunción de propiedad, en el cual se establece que “*el poseedor es reputado propietario mientras no se pruebe lo contrario(...)*”, y en el presente caso los demandantes acreditaron ser propietarios del subsuelo pero no del suelo, por lo que no configura precariedad de la totalidad del bien, lo cual para que configure ocupación precaria se debió acreditar que los demandantes eran propietarios del bien inmueble en su totalidad, y por ello la demanda debió declararse improcedente en primera instancia valorando las pruebas ofrecidas por las partes.

Conclusiones

- ❖ Que de conformidad con el artículo 911 del Código Civil la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, por lo que, en el proceso de desalojo por ocupación precaria debe existir tres supuestos:
 - 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.

- ❖ Que las instancias de merito no pueden soslayar el hecho comprobado de que los demandantes no tienen la titularidad de las edificaciones que son ocupadas por las demandadas y eximirse de emitir pronunciamiento sobre si la parte demandada tienen la calidad de precaria sobre la fabrica que existe en el terreno.

- ❖ Que en merito a lo dispuesto por el artículo 586 del Código Procesal Civil, el proceso de desalojo tiene por objeto la restitución de un bien o bienes por quien acredite tener derecho a ello, es así que, según el Certificado de la Copia Literal de Dominio se ha acreditado el derecho de propiedad de un terreno de dimensiones distintas al autovaluo ofrecido como prueba por el demandante, en vista que, las dimensiones del terreno declarado son distintas al que contiene la inscripción registral, en el cual figura como lote de terreno sin construcción.

Recomendaciones

Debería haber un consenso en relación a la definición sobre Desalojo por ocupante precario, teniendo en cuenta que son diversas las posturas de los jueces, lo que hace apreciar a las partes que su derecho reconocido sea demandante o demandado.

Asimismo, esta diferencia hace que los sujetos procesales acudan a más instancias lo que hace que se alargue el proceso elevando los costos que ello implica. Por ello, el órgano jurisdiccional debe velar por que estos procesos sean más eficientes y así evitar el abuso de la facultad discrecional que despliegan, a través de la imposición de criterios sin ningún sustento técnico-jurídico; lo cual, en ninguna circunstancia, debe quedar ajeno a la crítica.

Por ejemplo en el presente caso en primera instancia se declara fundada la demanda sin tener en consideración que se acreditó la propiedad del terreno más no de la construcción existente y segunda instancia se ratifica, sin embargo, si analizamos los requisitos establecidos en la Sentencia Casatoria N° 3736-2016, Arequipa, para que prospere una acción de desalojo por ocupación precaria debe considerarse tres supuestos: 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.

Referencias

- 1 Casación 2195-2011, Ucayali, publicada en el diario oficial El Peruano el 14 de agosto de 2013,
- 2 Christian Cárdenas Manrique, VOX JURIS (29) 1, 2015, pag. 19-20
- 3 Héctor Enrique Lama More: LA POSESIÓN Y LA POSESIÓN PRECARIA EN EL DERECHO CIVIL PERUANO.
- 4 Código Civil, artículos 905 al 911.
- 5 ORTOLAN M., “Explicación histórica de las Instituciones del Emperador Justiniano”.
- 6 Quinta edición revisada y aumentada. Tomo I, Libros I y II de la Instituta. Madrid, Librería de D. Leocadio López, Editor. 1884. Pág. 302
- 7 IHERING, Rodolfo, “ La voluntad en la posesión, con la crítica del método jurídico reinante”. Versión española de Adolfo Posada. Segunda parte de la teoría de la posesión. Madrid Imprenta de la Revista de Legislación. 1910. Pág. 59 y 60.
- 8 GONZÁLEZ LINARES, Nerio (2007). Derecho Civil Patrimonial. Lima: Palestra.