

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

EXPEDIENTE CIVIL N° 952 – 2001

DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO

INTEGRANTE:

TEÓFILO ENRIQUE, SUAQUITA SUAQUITA

ASESORA:

Dra. ANGÉLICA, CARBONELL PAREDES

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN N° 2 DERECHO CIVIL

LIMA, 2019

DEDICATORIA

A Dios.

Por iluminar mi vida, a mi esposa, mis hijos, mi madre y hermana, por ser mi fortaleza, para lograr mí objetivo, el ser un excelente profesional del derecho.

AGRADECIMIENTO

A Dios.

Por ser mi compañero incondicional a lo largo de mi carrera y por ser mi fortaleza en los momentos de debilidad.

Le doy gracias a mi esposa e hijos, a mi madre y hermana por apoyarme incondicionalmente, el camino fue largo, con muchas piedras, pero siempre juntos, y por haberme dado la oportunidad de un segundo objetivo universitario para el transcurso de mi vida.

RESUMEN

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo, realizar un resumen del Expediente Civil N° 952-2001, que tiene relación con la demanda de desalojo por ocupante precario, interpuesta por A. Arnaldo Guillermo VELA SOLSOL y Nora Isabel MEDINA GARCIA DE VELA, ante el 1° Juzgado Especializado en lo Civil de Maynas, contra Griselda Manuela SALDAÑA CERRON y Elsa GARCIA DE FAILOC, para que le restituya el inmueble de su propiedad, ubicado en la Calle Atlántida Lote 32 Mz. F-PPJJ. Santa Rosa de Lima-Maynas, a fin de verificar si durante el trámite judicial se realizó un debido proceso o si se incurrió en algunas deficiencias o contradicciones entre las instancias.”

Al respecto, efectuado el análisis del expediente en estudio, se verificó que el trámite del proceso sumarísimo, se inició el 26 de setiembre del 2001, con la postulación de la demanda y terminó el 11 de diciembre del 2002, con el fallo de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, que declaró fundado el recurso de casación, proceso que se desarrolló en forma regular, con algunas observaciones, conforme se detalla en el presente trabajo de investigación.

Finalmente al término del proceso, la demanda incoada por A. Arnaldo Guillermo VELA SOLSOL y Nora Isabel MEDINA GARCIA DE VELA, fue declarada NULA, la sentencia la Sala Civil Mixta y considerando que el Ad-quem no se pronunció sobre las construcciones en el terreno que eran ocupadas por las demandadas Griselda Manuela SALDAÑA CERRON y Elsa GARCIA DE FAILOC y, que debió ser considerar en la norma contenida en el Art. 912 el Código Civil respecto a la presunción de propiedad y las cargas de la prueba declararon FUNDADO y MANDARON al Ad-quo, expida nueva resolución conforme a lo dispuesto por dicha resolución.

Palabra Clave: Posesión, legitimidad y desalojo precario.

ABSTRACT

The objective of this research is to summarize the Civil File N ° 952-2001, which is related to the demand for eviction per precarious occupant, interposed by A. Arnaldo Guillermo VELA SOLSOL and Nora Isabel MEDINA GARCIA DE VELA, the 1st Specialized Court in Civil Matters of Maynas, against Griselda Manuela SALDAÑA CERRON and Elsa GARCIA DE FAILOC, to reconstitute the property of her property, located in Calle Atlántida Lot 32 Mz. F-PPJJ. Santa Rosa de Lima-Maynas, in order to verify if during the judicial process a due process was carried out or if some deficiencies or contradictions between the instances were incurred. "

In this regard, after analyzing the file under study, it was verified that the process of the summary proceeding began on September 26, 2001, with the filing of the application and ended on December 11, 2002, with the ruling of the Chamber. Civil Transitory of the Supreme Court of Justice of the Republic, which declared the cassation appeal well founded, a process that was developed on a regular basis, with some observations, as detailed in this research paper.

Finally at the end of the process, the lawsuit filed by A. Arnaldo Guillermo VELA SOLSOL and Nora Isabel MEDINA GARCIA DE VELA, was declared NULA, the decision of the Mixed Civil Chamber and considering that the Ad-quem did not rule on the constructions on the ground that were occupied by the defendants Griselda Manuela SALDAÑA CERRON and Elsa GARCIA DE FAILOC and, that it should have been considered in the norm contained in Art. 912 the Civil Code regarding the presumption of ownership and the burden of proof declared FOUNDED and COMMANDED to the Ad-quo, issues new resolution in accordance with the provisions of said resolution

Keywords: Possession, legitimacy and precarious eviction

TABLA DE CONTENIDOS

Caratula.....	i
Datos del expediente.....	ii
Dedicatoria.....	iii
Resumen.....	iv
Abstract.....	v
Tabla de contenidos.....	vi
Introducción.....	vii

Capítulo I

Síntesis y fotocopias de los principales recaudos del expediente civil

1.1. Síntesis de la demanda.....	1
1.1.1. Petitorio de la Demanda.....	1
1.1.2. Fundamentos de Hecho.....	1
1.1.3. Fundamentación Jurídica.....	1
1.1.4. Vía Procedimental.....	2
1.1.5. Medios Probatorios.....	2
1.1.6. Anexos.....	2
1.2. Síntesis del auto - admisorio (Resolución N° (01)	2
1.3. Síntesis de la contestación de la demanda.....	3
1.3.1. Fundamentos de Hecho.....	3
1.3.2. Fundamentación Jurídica.....	3
1.3.3. Medios Probatorios.....	4

1.3.4. Anexos.....	4
1.4. Inadmisibilidad de la Contestación de la demanda (Resolución N° 03).....	4
1.5. Im procedencia de reconvencción y declaración de rebeldía (Resolución N° 05).	5
1.6. Inserto en fotocopia de los principales medios probatorios.....	6
1.7. Síntesis de audiencia única.....	17
1.7.1. Saneamiento Procesal.....	17
1.7.2. Conciliación.....	17
1.7.3. Fijación de Puntos Controvertidos	17
1.7.4. Admisión de los Medios Probatorios de la Demandante.....	18
1.7.4.1. Admisión de los Medios Probatorios de la Demandante.....	18
1.7.4.2. Admisión de los Medios Probatorios de la parte Demandada....	18
1.8. Síntesis de la Sentencia en Primera Instancia (Resolución N° 12).....	19
1.9. Inserto en fotocopia de la sentencia en primera instancia.....	20
1.10. Síntesis de la sentencia en segunda instancia (Resolución N° 19).....	26
1.11. Inserto en fotocopia de la sentencia en segunda instancia.....	27
1.12. Síntesis de la sentencia en segunda instancia (Resolución N° 19).....	30
1.13. Inserto en fotocopia de la sentencia en segunda instancia.....	31

Capítulo II

Jurisprudencia

2.1. Jurisprudencia Casatoria Derecho Civil y Derecho Procesal Civil.....	33
---	----

Capítulo III

Doctrina

3.1. Derecho de propiedad.....	39
--------------------------------	----

3.2.	Propietario	39
3.3.	La posesión	40
3.4.	La posesión legítima e ilegítima	40
3.5.	El contrato de arrendamiento	41
3.6.	Posesión precaria	41
3.7.	El contrato de arrendamiento.....	42
3.8.	Bien	44
3.9.	Bienes muebles.....	44
3.10.	Bienes Inmuebles.....	44
3.11.	Enajenación del Bien Arrendado	44
3.12.	Los procesos sumarísimos.....	45
3.13.	El Proceso Sumarísimo del Desalojo.....	46
3.14.	Causales en los Procesos de Sumarísimos de Desalojo.....	47

Capítulo IV

Síntesis Analítica del Trámite Procesal.

4.1.	De la Demanda.....	48
4.2.	De la contestación de la Demanda.....	48
4.3.	De la Audiencia Única.....	49
4.4.	De la Sentencia en Primera Instancia	50
4.5.	De la Sentencia de Segunda Instancia.....	51
4.6.	De la Casación.....	51

Conclusiones

Recomendaciones

Referencias

INTRODUCCIÓN

El trabajo desarrollado, está referido al contrato de arrendamiento a plazo determinado y su vencimiento, problemática surgida en el ámbito del derecho civil peruano, por los distintos criterios de interpretación de la doctrina nacional, ha generado confusión referente al tema arrendamiento y la precariedad.

Es por ello en el presente trabajo, he asumido el reto de investigar las dificultades que se han generado a lo largo de estos años en los contratos de arrendamiento al vencimiento del plazo y su controvertida finalización, generando discusiones en el derecho civil.

El trabajo pretende responder las cuestiones planteadas y a corroborar con la hipótesis propuesta, para cuyo efecto se han señalado claramente los objetivos trazados de acuerdo a la problemática, así como el análisis del código civil y procesal civil en sus partes pertinentes en relación al tema para tratar de dar una solución, para lo cual hemos desarrollado, antecedentes y marco teórico.

El contrato en general su definición, requisitos y principios y causales de terminación del contrato.

Hemos desarrollado el tema del arrendamiento desde su conceptualización, su naturaleza jurídica, y los sujetos que intervienen en el contrato, sus características, sus clases de contrato de arrendamiento, tanto de duración determinada y de duración indeterminada, en especial el contrato de duración determinada y su controvertida finalización cuando el arrendatario continua en posesión pese a que el contrato ya venció y las causales de resolución y la conclusión.

Se ha desarrollado el tema de la posesión por su importancia en relación al tema, desde su definición su naturaleza jurídica, sus teorías y la vigente en la actualidad, así como la

clasificación de la posesión para determinar la relación con la posesión precaria y el arrendamiento.

Desarrollamos la posesión precaria, su evolución en Roma y en el Perú.

Su conceptualización en base al artículo 911 del código civil, para lo cual se citan diversos autores que analizan el mencionado artículo, y la relación del poseedor precario y la posesión ilegítima, en la que algunos autores sostiene que un poseedor ilegítimo es un poseedor precario, otros opinan lo contrario que no es lo mismo la posesión ilegítima y la posesión precaria, también se trata de la relación de la posesión precaria con el arrendamiento para determinar de esta manera, si el arrendador debería demandar por ocupación precaria o por vencimiento de contrato.

Se trató del desalojo del arrendamiento, la naturaleza jurídica del desalojo, los sujetos que intervienen para accionar así como también los requisitos para probar el desalojo en el arrendamiento.

DATOS DEL EXPEDIENTE CIVIL:

JUZGADO : **Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Maynas**

EXPEDIENTE : **N° 952-2001**

VIA PROCEDIMENTAL: **Sumarísimo**

DEMANDANTE : **Arnaldo Guillermo VELA SOLSOL**

Nora Isabel GARCIA DE VELA

DEMANDADO : **Manuela SALDAÑA CERRON**

Elsa GARCIA DE FAILOC

MATERIA : **Desalojo por Ocupación Precaria**

SEGUNDA INSTANCIA

SALA : **SALA CIVIL MIXTA DE LA CORTE**

SUPERIOR DE JUSTICIA DE LORETO

VOCALES : **SS:**

Santillán Vergara

Falconí Robles

Delgado Olano

RECURSO DE CASACIÓN

SALA: **SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE**

JUSTICIA DE LA REPUBLICA

CASACION : **N° 2348-2002**

VOCALES : **SS:**

Echevarría Adrianzen

Mendoza Ramírez

Lazarte Huaco

Infantes Vargas

Santos Peña

Capítulo I

Síntesis y fotocopias de los principales recaudos del expediente civil

1.1 Síntesis de la demanda

Arnaldo Guillermo VELA SOLSOL y Nora Isabel MEDINA GARCIA DE VELA, el 24 de setiembre del 2001, interpusieron ante el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Maynas, demanda contra **Manuel SALDAÑA CERRON, Elsa GARCIA DE FAILLOC** y otros por Desalojo por Ocupación Precaria del inmueble materia de Litis ubicado en la Calle Atlántida Lote 32 Mz. F-PPJJ. Santa Rosa de Lima-Maynas.

1.1.1 Petitorio de la Demanda

Que, el juzgado ordene el desalojo y la restitución de los bienes inmuebles, que venían ocupando sin contrato alguno y sin pagar merced conductiva y condena de costas y costos

1.1.2 Fundamentos de Hecho

Que, según el asentamiento 221 de la ficha N° 15667, el inmueble se encuentra registrado nombre de los recurrentes.

1.1.3 Fundamentación Jurídica

- Art. 586 del Código Civil
- Lo dispuesto en la Constitución Política del Estado que protege el derecho de propiedad de las personas.
- Art. 811 del Código civil

1.1.4 Vía Procedimental

Proceso Sumarísimo

1.1.5 Medios Probatorios

- Título de Propiedad
- De matrimonio
- Recibo de pago de autovalúo
- Certificado Positivo de Propiedad
- Copia literal de dominio-certificado

1.1.6 Anexos

- 1.A. Título de Propiedad
- 1.B Partida de matrimonio
- 1.C. Recibo de pago de autovalúo
- 1.D Copia de DNI
- 1.E. Certificado Positivo de Propiedad
- 1.F. Copia literal de dominio-certificado
- 1.G. Copia simple de la demanda para los demandados

1.2 Síntesis del auto - admisorio (Resolución N° (01))

El 26 de Setiembre del 2001 el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Maynas, expidió la Resolución N° 01, en donde considerando que la demanda cumple con los requisitos de admisibilidad previstos en los Arts. 424 y 425 del Código Procesal Civil y por ser la pretensión del actor amparable en la vía procedimental del **PROCESO SUMARÍSIMO**, se calificó positivamente y resolvió admitirlo a trámite

1.3 Síntesis de la contestación de la demanda

Habiendo sido notificados las demandadas Manuela SALDAÑA CERRON y Elsa Victoria GARCIA DE FAILLOC, el 17 de Octubre del 2001, absolviéron la demanda peticionando se declare fundada y reconviniendo para que se les abone la suma de S/. 20,000 N.S. a cada una por los perjuicios causados.

1.3.1 Fundamentos de Hecho

- Que, los medio probatorios que se adjuntaron a la demanda fueron obtenidos de manera ilegal ya que los demandantes no habían sido propietarios del lote N° 32 Mz. F del PPJJ Santa Rosa de Lima-Maynas.
- Que, existen documentos públicos que acreditan la propiedad de Porfirio CHUMBE ACUÑA y su esposa Edith BANCHO SILVANO y, que los demandantes jamás ocuparon el terreno.
- Que, los demandantes obtuvieron su título de propiedad induciendo a error a los funcionarios de la Municipalidad Provincial de Maynas.

1.3.2 Fundamentación Jurídica

- Art. 1135 del Código Civil “...Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quien 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...”
- Art. 221 Código Civil. “...El acto jurídico es anulable...”
- Inc. 2 Por vicio resultante de error, dolo, violencia o intimidación.

1.3.3 Medios Probatorios

Adjuntaron copias legalizadas de posesión, de pago de autovalúo, copias de memorial dirigidos al Alcalde Provincial de Maynas, contrato de compra venta y de donación de terreno, recibo de Luz y agua e inspección judicial a realizarse para comprobar la edificación de las casas.

1.3.4 Anexos

- 1 A. Documentos de identidad nacional.
- 1. B. Medios probatorios ofrecidos.
- 1. N. Copias para la otra parte.
- 1. O. Copias para la otra parte.
- 1. P. Papeletas de habilitación.
- 1. Q. Cédulas de Notificación.

1.4 Inadmisibilidad de la Contestación de la demanda (Resolución N° 03)

El 23 de octubre del 2001 el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Maynas, expidió la Resolución N° 03, en donde considerando que contestación de la demanda se apreciaba que las recurrentes Elsa Victoria GARCIA DE FAILOC y Manuela SALDAÑA CERRON, habían omitido adjuntar adecuadamente sus DNI, en cuanto la primera lo había hecho con copia ilegible y la segunda no adjuntaba el holograma de haber sufragado en las últimas elecciones inobservando lo prescrito en el Art. N° 29 de la Ley 26497-Ley Orgánica de la RENIEC; asimismo, no adjuntaron tantas copias simples cuantos interesados deberían de notificarse, según lo prescrito en los Art. 133 y 157 del Código Procesal Civil, y de conformidad al Art. 426 Inc. 2 del **CPC REVOLVIO: DECLARAR INADMISIBLE** la absolución de la demanda,

confiriendo a los recurrentes el plazo de tres días para que cumplan con subsanar las omisiones presentadas.

1.5 Improcedencia de reconvención y declaración de rebeldía (Resolución N° 05)

El 08 de noviembre del 2001 el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Maynas, expidió la Resolución N° 03, en donde considerando que la demandada Manuela SALDAÑA CERRON, volvió a adjuntar copia de su DNI sin el holograma de haber sufragado en las últimas elecciones incumpliendo el mandato ordenado y, que también se apreció que en el escrito de la absolución de la demandada interpusieron reconvención a fin de que los demandantes les paguen la suma de S/. 20,000 NS. a cada una por los perjuicios causados. En este sentido teniéndose en cuenta el Art. 559 Inc. N° 01 del CPC que indica que en los procesos tramitados en vía sumarísima no procede reconvención y de conformidad al Art. 458 del CPC **RESOLVIO: DECLARAR IMPROCEDENTE LA RECONVENCION** y por no presentada la absolución de la demanda de Manuela SALDAÑA CERRON y se **DECLARÓ: REBELDE A LA DEMANDADA MANUELA SALDAÑA CERRON**, teniéndose por absuelta la demanda de parte de Elsa Victoria GARCIA DE FAILOC y se señaló fecha para la Audiencia Única para el 06 de diciembre del 2001.

1.6 Inserto en fotocopia de los principales medios probatorios



TITULO DEFINITIVO DE PROPIEDAD

La MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MAYNAS, debidamente representada por el Alcalde Provincial ^{DO#1} **JORGE SAMUEL QUIVRE BIRIBAL**, con L.E. N° **05249864**, RUC N° **13606358** y L.M. N° **5039821581** es propietaria del área de **143,149.53** m2, ubicado en el Distrito de **IGUIGOS**, Inscrito en el Tomo N° **195**, Folio N° **221**, Partida N° **XLX** 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 XI ETAPA**, cuyo Plano Definitivo de Trazado y Lotización corre inscrito en el Tomo N° **226**, Folio N° **337**, Partida N° **OLLA** 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 Legislar 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° **05339953**, 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**, 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 que procede otorgarle (s) el presente TITULO DEFINITIVO DE PROPIEDAD del Lote N° **32** de la Manzana **2ª** del Sector **SUR-OESTE**, cuyas características se señalan en la cláusula segunda.

SEGUNDA.- El lote materia de este TITULO tiene un área de **303.00** m2, *an plano* **303.60** m2, con las 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 hace 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 de S/ **25.00** por concepto de gastos administrativos de Saneamiento Legal, más S/ **XXXX** por concepto de Alcabala.

OFICINA REGISTRAL DE LORETO
 OFICINA MAYNAS
 N° Partida: 11901948
 INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
 CALLE ATLANTIDA MZ F LOTE 32
 SANTA ROSA II ETAPA IQUITOS
 NÚMERO DE LA FICHA 15667

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
 TÍTULO: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
 00002

Por RESOLUCION JEFATURAL No.012-2005-REG-UG-MMP del 18/02/2005 expedida por la Municipalidad Provincial de Maynas en la ciudad de IQUITOS se asigna en forma definitiva con los Nos. 478 y 484 a la CALLE ATLANTIDA el inmueble inscrito en esta partida. El título fue presentado el 14/09/01 a las 12:34 horas, bajo el N° 2001-00002571 del Tomo Cuartario 2005. Derechos: S/. 17.00 con recibo N°00001431, MAYNAS, 17-09-2001.

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

PRELENCIO HUAYAN
 Registrador
 Oficina Registral

[Handwritten Signature]
 Dr. Blas Huayan
 Registrador

IMPRESION : 18/09/2001 09:29:22 Pagina 1 de 1
 No existen Títulos Pendientes

OFICINA REGISTRAL EJECUTIVA
REGION LORETO

grt

CERTIFICADO: COPIA LITERAL DE DOMINIO
OFICINA DE IQUITOS

Registrador Público que suscribe.

CERTIFICA:

El inmueble ubicado en:
CADA LOTE 32 MZNA "F" P.J. "SANTA ROSA II ETAPA"
que consiste de terreno y construcción por: xxxxxx plantas
con el número municipal: 420-424
de: VELA SOLSOL ARNALDO GUILLERMO
MEDINA GARCIA DE VELA NORA ISABEL

OFICINA DE IQUITOS" DEPARTAMENTO: LORETO
AREA: 303.00 M2.

hojas xxxxxx del Tomo xxxxxx ó Ficha 15667 del Registro
Inmueble de esta Oficina.

Conforme a los asientos de dominio con
literales son como siguen: años de antigüedad a la fecha

TITULO HUMANO.- "SANTA ROSA II ETAPA"
Loreto. PROVINCIA: Maynas. DISTRITO: Iquitos.
MUNICIPAL.- TOMO 226. FOLIO 337.- Presentación - Diario: fecha:
es: 10:22'. Tomo: 55. Asiento: 221.
LIT. DEL INMUEBLE.- UNO.- MANZANA "F". LOTE N°32. AREA: 303.00m².
Límites. POR EL FRENTE: Calle Atlántida con 10.20ml.; DERECHA:
N°31 con 30.00 ml.; IZQUIERDA: entrando lote N°33 con 30.00ml.;
el lote 30 con 10.00ml.-
DOMINIO.- UNO.- Título otorgado por el Concejo Provincial de
de venta: S/.303.00.- El 17-12-96. A FAVOR DE: ARNALDO GUILLERMO
NORA ISABEL MEDINA GARCIA DE VELA (casados).- Per.S/.5.00.-
Límites. 13-01-97.- PL.- Fdo.- Dr. Crecencio Huayan Camp.
Licdo.

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

Chaves
AUXILIAR



[Signature]
Dr. B. [Name] Los G
REGISTRADOR EJECUTIVO

REGISTRAR GENERAL REGIONAL
REGION LORETO
CERTIFICADO POSITIVO DE PROPIEDAD

vela

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 HZNA "F" P.J. "SANTA ROSA II ETAPA"
No. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con construccion de XXXX 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.

Exido el presente certificado en La ciudad de Iquitos a las: 18:14:45 del día 10/07/2000

Recibo No.: 194666 Derechos: S/. 17.00 10/07/2000

Stamp: OFICINA REGISTRAL REGIONAL IQUITOS
Proencio Huamán Ocaña
Registrador Público
Distrito Loreto - Iquitos


TERESA YULEA GARCIA
TECNICA REGISTRAL

CONSEJO MUNICIPAL DE MAYNAB
CANTON DE MAYNAB
MAYNAB
NOTARIO

45
Cautentificac.

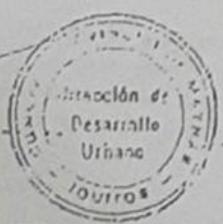
ciudad de Iquitos, distrito del mismo nombre, siendo fecha 07 de febrero del año 1983, se hicieron presente en el Pueblo de ROSA DE IMBA, de propiedad municipal, el Director de Desarrollo Municipal de Maynas Sr. PAUL LOPEZ DEL AGUILA y el Jefe de Divisiones Sr. FERNANDO BALONINO BASAGUITA para dar posesion le "M" de la "M" del mencionado Pueblo Joven, a REYDIO LINDOR AGUIA por ser calificadas como aptas para ser adjudicadas con la adjudicacion de este lote de terreno a las personas que se mencionan en el presente documento; cuyas linderos y medidas por las partes son:

- Con, 10.20 m.l.
- Con, 10.50 m.l.
- Con, 12.60 m.l.
- Con, 10.60 m.l.
- 24.40 m.l.

de terreno deberá ser vendido de una manera parcelal y por separado, quien desee ocupar su vivienda, no pudiendo dividirse el terreno— para dar lugar a la aplicacion de la presente Acta. La adjudicacion es provisional, y sus medidas de los linderos no se ajustan a los trabajos de tipo tecnico, hasta la entrega del Plan de Parcelacion, previo pago del terreno por el Adjudicatario de conformidad con el Decreto Ley N° 21800 y su Reglamento, de 1978.

9.00 m.l. del mismo lote, se dio por concluido el Acto, firmando el documento los funcionarios de la Municipalidad de Maynas y el Sr. REYDIO LINDOR AGUIA, en señal de conformidad.

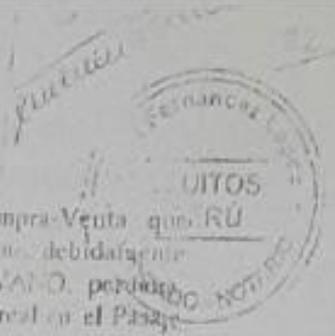
DE MAYNAB
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO



CONSEJO MUNICIPAL DE MAYNAB
Director de Desarrollo Urbano
Sr. FERNANDO BALONINO BASAGUITA
Notario

A VUELTA *Fernando Basaguita*

CONTRATO DE COMPRA VENTA



Contra por el presente documento, el Contrato de Compra-Venta que celebran, de una parte el Sr. PORFIRIO CHUMBE ACUNA, peruano, debidamente identificado con I.E. # 05238014, y doña EDITH DAMAZO 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 le denominara LOS VENDEDORES, y de la otra parte la Sra. ELSA GARCIA DE FAILON, 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 denominara 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 rustico construida con revo 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 un frente por 10.00 mts. de fondo por 33.00 mts. de fondo, con un área de 330.00 m². LOS VENDEDORES transfieren en venta el bien inmueble descrito en la cláusula anterior a LA COMPRADORA.
- TERCERO:** Como contraprestación, LA COMPRADORA, pagara a LOS VENDEDORES la suma de Cuatro Mil y 00 (00) 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.
- CUARTO:** 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.
- QUINTO:** La casa en mención no cuenta con los servicios básicos necesarios para su mayor comodidad, solo 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.
- SEXTO:** 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.

Consta por el presente documento, una de Donación que celebraron los señores: PORFILIO CHUMBE ACUNA, por una parte, y doña MANUELA SALDANA CERRON, por la otra parte, 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 CERRON, soltera, identificada con I.E. 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 poseedor 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 10.50 ml., por el costado izquierdo con 10.50 ml., por el costado derecho con 10.50 ml., y por el fondo con 4.00 ml.. Con una área total de 244.40 ml. - Adquirió la posesión del lote de terreno descrito, en mérito al Acto de Posesión, 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, dona en favor de doña MANUELA SALDANA CERRON, parte del lote de terreno, descrito en la cláusula anterior, en la extensión superficial de 42.00 m², con el frente con 4.00 ml. y con 10.50 ml. de fondo. -----

En la presente donación se hace un Título Gratuito, es decir, sin valor ni costo alguno. -----

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

CUARTO: Doña MANUELA SALDANA CERRON, acepta la presente donación, declarando que conoce la situación jurídica del lote de terreno, y los Derechos Posesivos, que le son donados, los recibe conforme a su satisfacción. -----

Partes conformes con el tenor del presente instrumento firman por Triplicado por ante Notario Público

STRO : 10-022507-8
105-08-07-003520
CERRON MANUELA
CANTIDA 424
105 IQUITOS
1923

EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO
DE ELECTRICIDAD DEL ORIENTE S.A.
AV. FREYRE SIN TELFS. 253500 - 253333
IQUITOS
R.U.C. 20103795631

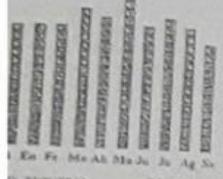
Handwritten: 1-1
Soy
01/10
30

RECIBO DE SUMINISTRO Y CONSUMO N.C.C. 105-01-00-882 Recibo No. 346994
DETALLES DE LOS IMPORTES FACTURADOS

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	TARIFA	IMPORTE
3.07.01.01.01.01.01	KWh	1.00	1.00	1.00
3.07.01.01.01.01.02	KWh	1.00	1.00	1.00

CONTENIDO DEL 31/08/2001 AL 30/09/2001

"EL PAGO PUNTUAL ES PREMIADO"
"La fecha de lectura se realiza todos los últimos días de cada mes."
"LA GUIA DE RECLAMOS ESTA A SU DISPOSICION SIN COSTO ALGUNO, EN NUESTROS LOCALS."



01 CARGO POR ENERGIA ACTIVA	200 KWh	5.75
20 CARGO FIJO MENSUAL		1.80
30 SERVICIO ALUMBRADO PUBLICO		1.20
35 REPOSICION Y MTO. DE EQUIPOS	C1	0.60
47 LIQUIDACION DE INTERESES		0.05

Watermark: BIENES TRANSFERIDOS EN LA AMAZONIA PARA SER CONSUMIDOS EN LA MISMA

MENSAJES AL CLIENTE

NOTIFICACION DE PAGO
Monto KWh S/. 0.5129

Monta electrico en en nuestras oficinas y/o de Cobranza

05/10/2001

PAGO 26/10/2001

SUBTOTAL 13.43

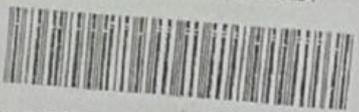
45 REDONDEO (*) 0.02

TOT. MES *****13.45
TOT. SALDO *****0.00
TOTAL S/. *****13.45

TRECE Y 45/100 NUEVOS SOLES

10-022507-8
105-08-07-003520
15/10/2001
882

RECIBO No. 31/08/2001 AL 30/09/2001
Recibo No. 346994



R.U.C. 20103795631 TOTAL S/. *****13.45

Código inscripción 1-1-6-165-13-1
 00176740
 PERIODO Setiembre 2001 C-1
 NUMERO DE RECIBO 1-507797-6

IBE-ACUYA POR FILIO EVOLUCION E CONSUMOS
 CANTIDAD 424
 DETERMINADO
 Pota 1-1-6-2-416 Tarifa D-I-101

Periodo	LECTURAS	Cod.
Anterior	0	
Actual	0	

DESCRIPCION DE CONCEPTOS NO IMPONIBLE IMPORTE

SERVICIO DE AGUA	19.12
SERVICIO DE SAGUE	5.74
INTERESES Y MORA	2.30
Número de meses de deuda: 4	127.00
SUBTOTAL	154.20
IGV 0%	0.00
Redondeo	0.04
TOTAL A PAGAR	S/ 154.20

CUENTA Y CUATRO CON 20/100 NUEVOS SOLES

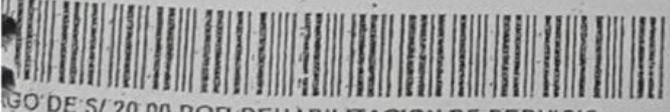
DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO TIENEN PRIORIDAD

VISION 30/09/01 ULTIMO DIA DE PAGO 04/10/01

1-1-6-165-13-1 00176740
 CHUMBE ACUYA POR FILIO

ULTIMO DIA DE PAGO	Setiembre 2001 C-1	1-507797-6
04/10/01	TOTAL A PAGAR	S/ 154.20

CUENTA Y CUATRO CON 20/100 NUEVOS SOLES



DECLARACION JURADA DE AUTOVALUO 2001 (ACTUALIZACION AL 31-12-00)

PERIODO URBANO
ANEXO No.
P. D. J. 011805
PAGINA 477
PAQUETE

DECLARACION DEL CONTRIBUYENTE
 APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL: **SALDANA GERHON MARCELA**
 CODIGO CONTRIBUYENTE: **7-0010031090**

UBICACION DEL PREDIO:
 Municipio/Cabecera/Barrio/Parroquia: **Dist. Atlántida**
 Número: **124**

CARACTERISTICAS:
 Propiedad: **Propiedad Privada**
 Estado: **Terminado**
 Tipo: **Predio Indeo**
 Uso: **Casa Habitac**
 Código Catastral: **1101000240240101001**
 Clasificación: **Casa Habitac**
 Material: **LADRILLO**

M	E	A	Categoría	Valor Voluntario	% Incremento	Depreciación	% Dep.	Valor Unit. Dep.	Area Const.	Valor Area Const.	Valor Area Com.	% Area	Valor Construcción
1	1	3	CE16R65	358.77	0.00	39.46	11.00	319.31	53.55	17099.05	0.00	00	17099.05

RELATIVOS A LOS CONDOMINIOS:

Nombre o Razón Social	C. Postal	Dirección	% Cond.

Gener.	%	Base Legal	Resolución	Desde	Hasta

DECLARACION AL SERVICIO DE CONSERVACION DE LA CIUDAD	Esta información tendrá efectos de Declaración Jurada de Autoavaloú para el presente año, si no se presenta reclamo alguno dentro de los 30 días de recepción de la información.	VALOR TERRENO Valor Aranc. Unitario 17.00	Valor Construcción 17.099.05
		Area M2 174.04	Valor Otras Instalaciones 0.00
			Autoav. Del Terreno 4.940.65
			Total Autoavaloú 20.057.70
			Autoav. Condominio 20.057.70

1101000240240101001

1.7 Síntesis de Audiencia Única

El 14 de enero del 2000, se celebró la Audiencia Única, en la sede de Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Maynas, dejándose constancia la ausencia de la co-demandante Nora Isabel GARCIA DE VELA y la co-demandada Manuela SALDAÑA CERRON.

1.7.1 Saneamiento Procesal

De la revisión de los autos se verificó que se había cumplido con los presupuestos procesales y las condiciones de acción, y no existiendo excepciones o defensa previas por resolver, la Judicatura, al estar constituida una relación jurídica procesal valida entre las partes declaró saneado el proceso.

1.7.2 Conciliación

El Juez de la causa en presencia del co-demandante Arnaldo Guillermo VELA SOLSOL y la co-demandada Elsa Victoria GARCIA DE FAILOC, y en atención al Art. 327 último párrafo del CPC, se procedió a proponer la formula conciliatoria, para que la demandada antes citada cumpla con desocupar el bien inmueble materia de restitución a más tardar el quince de abril del 2002, exonerándosele de los gastos judiciales por tanto las costas y costos del proceso; fórmula conciliatoria que fue aceptada por la parte demandante y no por la demandada Elsa GARCIA DE FAILOC.

1.7.3 Fijación de Puntos Controvertidos.

Establecer si los demandados Elsa Victoria GARCIA DE FAILOC y Manuela SALDAÑA CERRON, resultaban o no poseedores legítimos del bien materia de litis o en su caso si resultan o no precarios.

1.7.4 Saneamiento Probatorio.

1.7.4.1 Admisión de los Medios Probatorios de la Demandante

Se declaró **IMPERTINENTE**, la partida de matrimonio y documentos de identidad, por no cumplir con la finalidad prevista. Las partes se encontraban conformes.

1.7.4.2 Admisión de los Medios Probatorios de la parte Demandada

Por carecer de objeto de actuación se declaró **IMPROCEDENTE**, las siguientes pruebas ofrecidas

- En cuanto a la inspección para comprobar la edificación de las casas, no tiene objeto deslindar el derecho propuesto; en todo caso deberían hacer uso de los mecanismos que la ley regula.
- La solicitud del informe de la Municipalidad Provincial de Maynas sobre la pre-existencia del expediente técnico que hubiera dado lugar a la expedición del título de propiedad a nombre de los autores.
- Las partes no apelaron por encontrarse conformes.

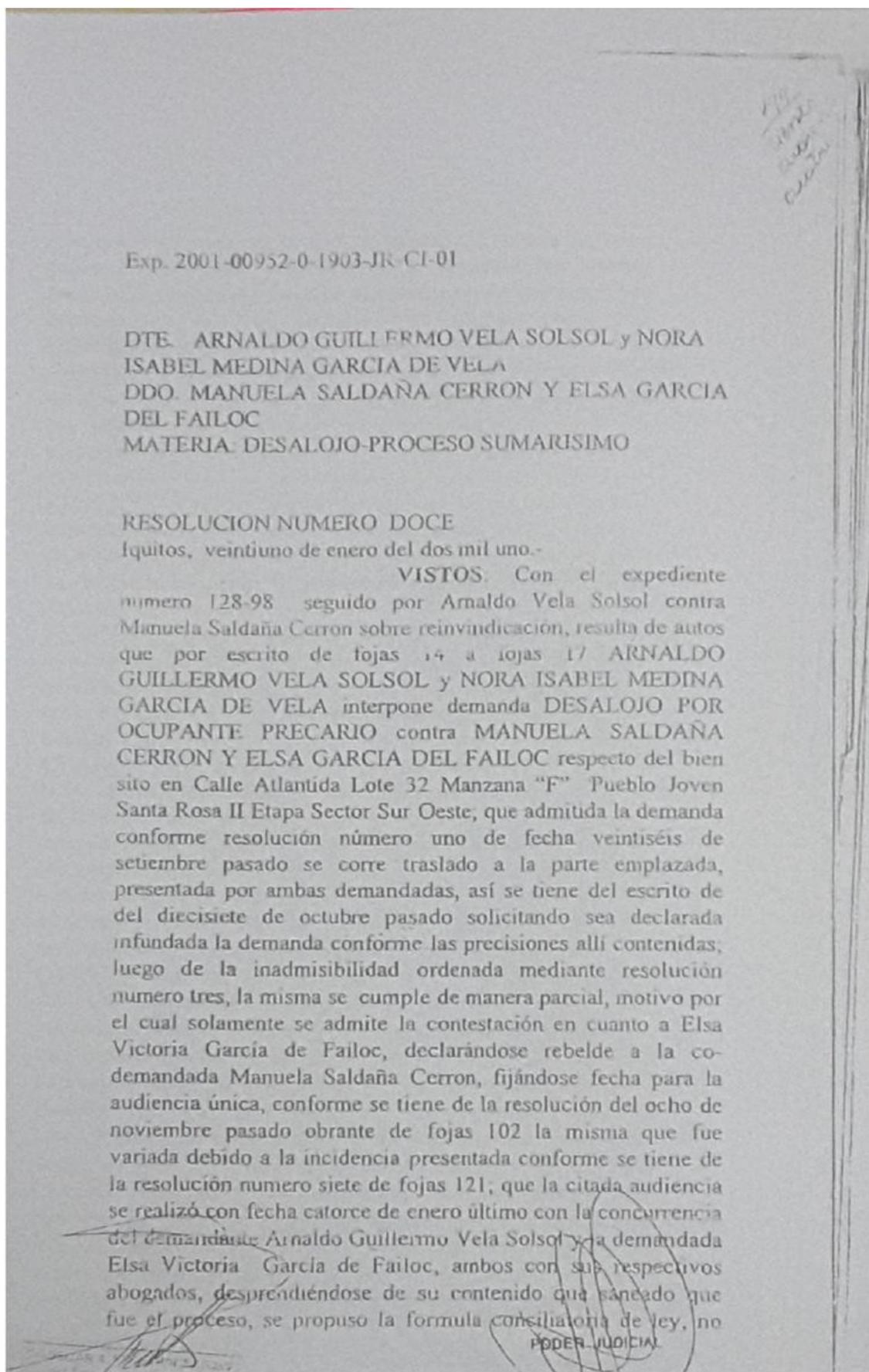
El abogado de la parte demandante hizo uso de la palabra por el término de cinco minutos; asimismo, el Juez de la causa, se reservó el derecho de expedir sentencia en el término de diez días.

1.8 Síntesis de la Sentencia en Primera Instancia (Resolución N° 12)

1.8.1 El 21 de Enero del 2001 el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Maynas, teniendo en consideración las pruebas actuadas y los Arts. 911 y 2014 del Código Civil y Arts. 188, 194, 413, 546 Inc. 4 y 555 del Código Procesal Civil, emitió sentencia y **FALLO:** Declarando **FUNDADA**, la demanda en todos sus extremos, en consecuencia ordenó a la demandadas **Manuela SALDAÑA CERRON y Elsa GARCIA DE FAILOC**, que cumplan con **DESOCUPAR** el bien materia de litis en el plazo de seis días, sin costas y costos del proceso.

1.8.2 Dentro del plazo de Ley, la parte demandada interpuso recurso impugnatorio de apelación contra la sentencia expedida mediante Resolución N° 12, a fin de que sea revocada en la instancia superior; la misma, que de conformidad con lo dispuesto al Art. 367 concordado con el Art. 364 del Código Procesal Civil, el juzgado de la causa, emitió la Resolución N° 15, concediendo la apelación y elevó los autos a la Superior Sala Civil.

1.9 Inserto en fotocopia de la sentencia en primera instancia



*1.1.1
1.1.2
1.1.3
1.1.4*

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 el 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 quien 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

[Signature]
J. FERNANDEZ
Jefe de Sala

[Signature]
PODER JUDICIAL
FRYDOLIN GARATE IRRIBERA

demandante han acreditado resultar sujetos activos de peucionar la restitución del bien materia de litis, en su calidad de propietario conforme así se tiene así 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 quien 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*

Handwritten notes:
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

147
dentro
del
SIOT

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 dicho 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 entomo a ello no resulte materia de la presente litis, por dicha ~~fehaciente~~ posesión

[Firma]
La Abogada del Precario

[Firma]

Handwritten notes in the top right corner.

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-litís con documentos que conforme lo antes señalado no resultan otorgados por las personas que a razón de lo merituado 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 Cerrón 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 el literal de dominio expedido por la Oficina Registral de Loreto de fojas 6 a fojas 8 de autos, constituyendo ampa

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

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 exoneradas de costas y costos del proceso.

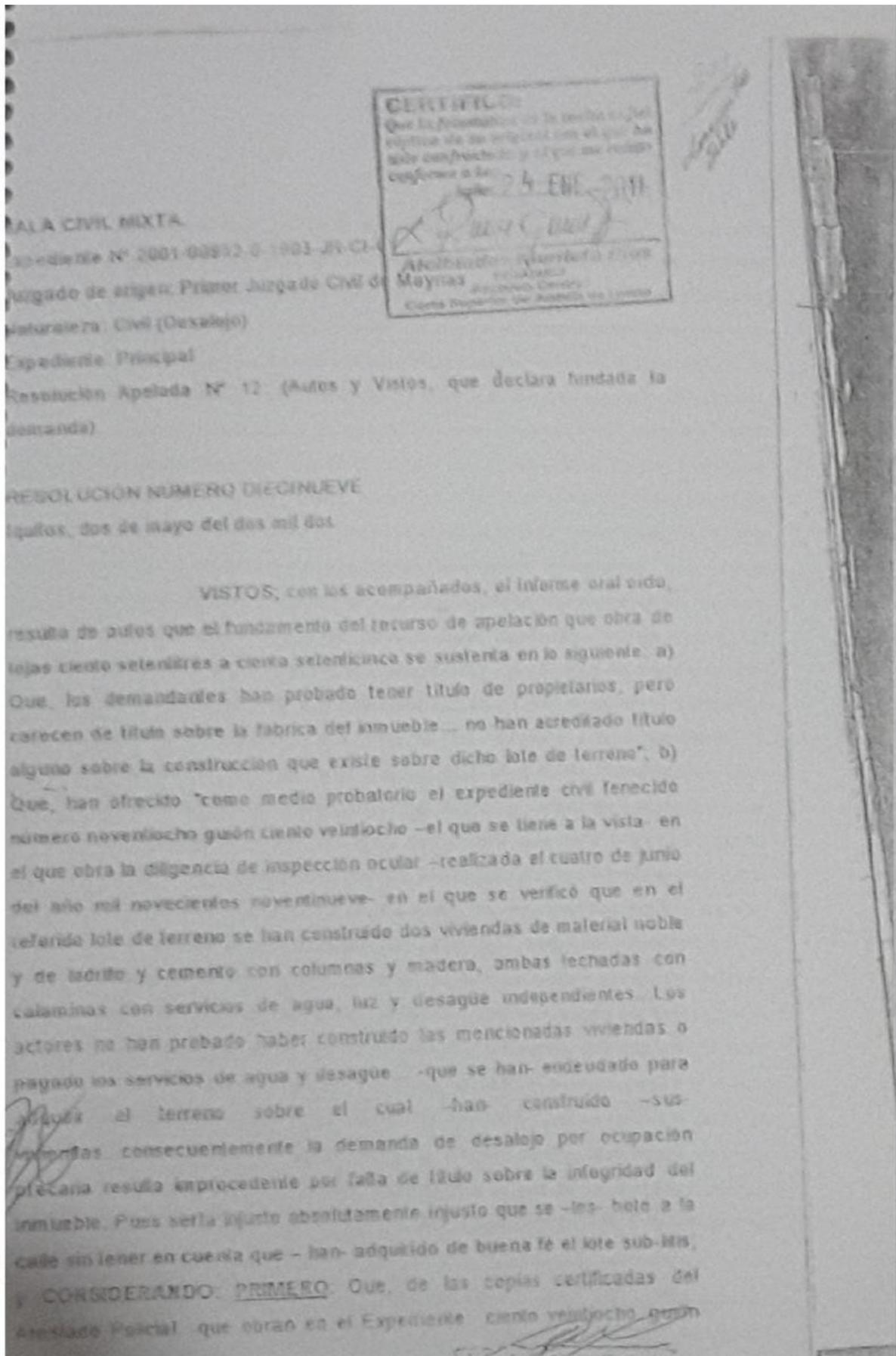
En consecuencia estando a las pruebas actuadas y no glosadas que en absoluto enervan los fundamentos expuestos, normas acotadas, artículo 911, 2014, del Código Civil y artículos 188, 194, 413, 546 inciso 4 y 555, del Código Procesal Civil, ADMINISTRANDO JUSTICIA A NOMBRE DE LA NACIÓN el Tercero Juzgado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

PODERE JUDICIAL
FRANCISCA GARATE-AGUIRRE
FISCAL ACTUARIA
JUZGADO CIVIL DE MAYMA

1.10 Síntesis de la sentencia en segunda instancia (Resolución N° 19)

- 1.10.1** La Sala Civil Mixta de Loreto, considerando que se encontraba acreditado que los emplazados ocupaban el bien materia de litis sin justos títulos y el título de propiedad de los accionantes se encontraba inscrito en los RRPP, y habiéndose cumplido con las exigencias del Art. 585 del Código Procesal Civil, emitieron la Resolución N° 19 del 02 de mayo del 2002, **RESOLVIENDO: CONFIRMAR:** La sentencia, Resolución N° 12 del 21 de enero del 2001 que falla declarando fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria en todos sus extremos, interpuesta por Arnaldo Guillermo VELA SOLSOL y Nora Isabel MEDINA GARCIA DE VELA, contra Manuela SALDAÑA CERRON y Elsa GARCIA DE FAILLOC; **LA CONFIRMARON** en lo demás que contiene.
- 1.10.2** Dentro del término de Ley, la parte demandada interpuso recurso impugnatorio de **CASACIÓN** contra la sentencia expedida mediante Resolución N° 19 del 02 de mayo del 2002, por las causales independientes de la interpretación errónea de una norma de derecho material y, por la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso Art. 386 Inc. 1 y 3 respectivamente. La Sala Superior, emitió la Resolución N° 21, concediendo la apelación y elevó los autos a la Sala Civil de la Corte Suprema.

1.11 Inserto en fotocopia de la sentencia en segunda instancia

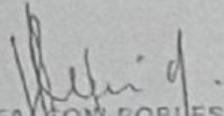


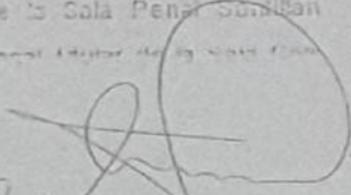
noventa y ocho que se tiene a la vista que obran de fojas doscientos
 cincuenta y uno a doscientos cincuenta y ocho. Se establece que la demandada
 Manuela Saldaña Cerrón (de treinta y cinco años) denunció ante el Ministerio
 Público que el día doce de Abril del año de mil novecientos noventa y seis, a
 "Porfirio Chumbe Acuña (de sesenta y tres años), por el delito de estafa, al
 haber vendido un inmueble sito en la calle Allánrida número cuatrocientos
 veintinueve, por la suma de tres mil quinientos nuevos soles, siendo el caso
 que este inmueble, es de propiedad de Arnaldo Vela Salsol, 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 noventa y siete, que obra a
 fojas doscientos cincuenta y cuatro y Chumbe, la presta el día veinte del mes
 y año último citado, que obra a fojas doscientos cincuenta y cinco, la
 Donación a fojas doscientos cincuenta y ocho, 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 precario.

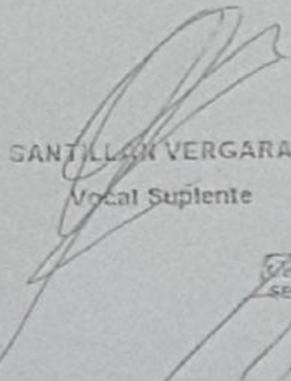
SEGUNDO: Que, efectivamente con el acta que obra a de fojas ciento
 ochenta y siete a ciento ochenta y ocho del expediente que se tiene a la vista,
 se determina la existencia de dos viviendas en el terreno materia de litis,
 que señalan los emplazados han construido, mejoras sobre las que el
 Colegiado 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 justos títulos ocupan el bien, ya
 que los que obran a fojas veintidós y veintidós vuelta, veintitrés y veintitrés
 vuelta no tienen la condición de tales. Por lo que se ha cumplido con las
 exigencias del Artículo quinientos ochenta y cinco del Código Procesal Civil
 por tales consideraciones y los de la recurrida, vista y votada la causa de
 conformidad con el Artículo ciento treinta y tres del Texto Único Ordenado del
 Poder Judicial la Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto.

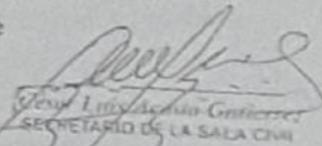
209
del 11/11/11
M. 1

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 ocupación precaria de fojas catorce a fojas diecisiete, en todos sus extremos, interpuesta por Arnaldo Guillermo Vela Solsej y Nora Isabel Medina García Vela, contra Manuel Saldana Cerron y Ciza García De Fallon. LA CONFIRMARON en lo demás que contiene, y los desovieron con los acompañados. Siendo Vocal Ponente el Señor Falconi Robles, quien reasume funciones despues de sus vacaciones judiciales, interviene el Vocal Suplente de la Sala Penal Santillan Vergara por vacaciones judiciales del señor Vocal Titular de la Sala Penal Manuel Saldana Cerron.


OS. FALCONI ROBLES
Vocal Provisional


DELGADO OLANO
Vocal Suplente

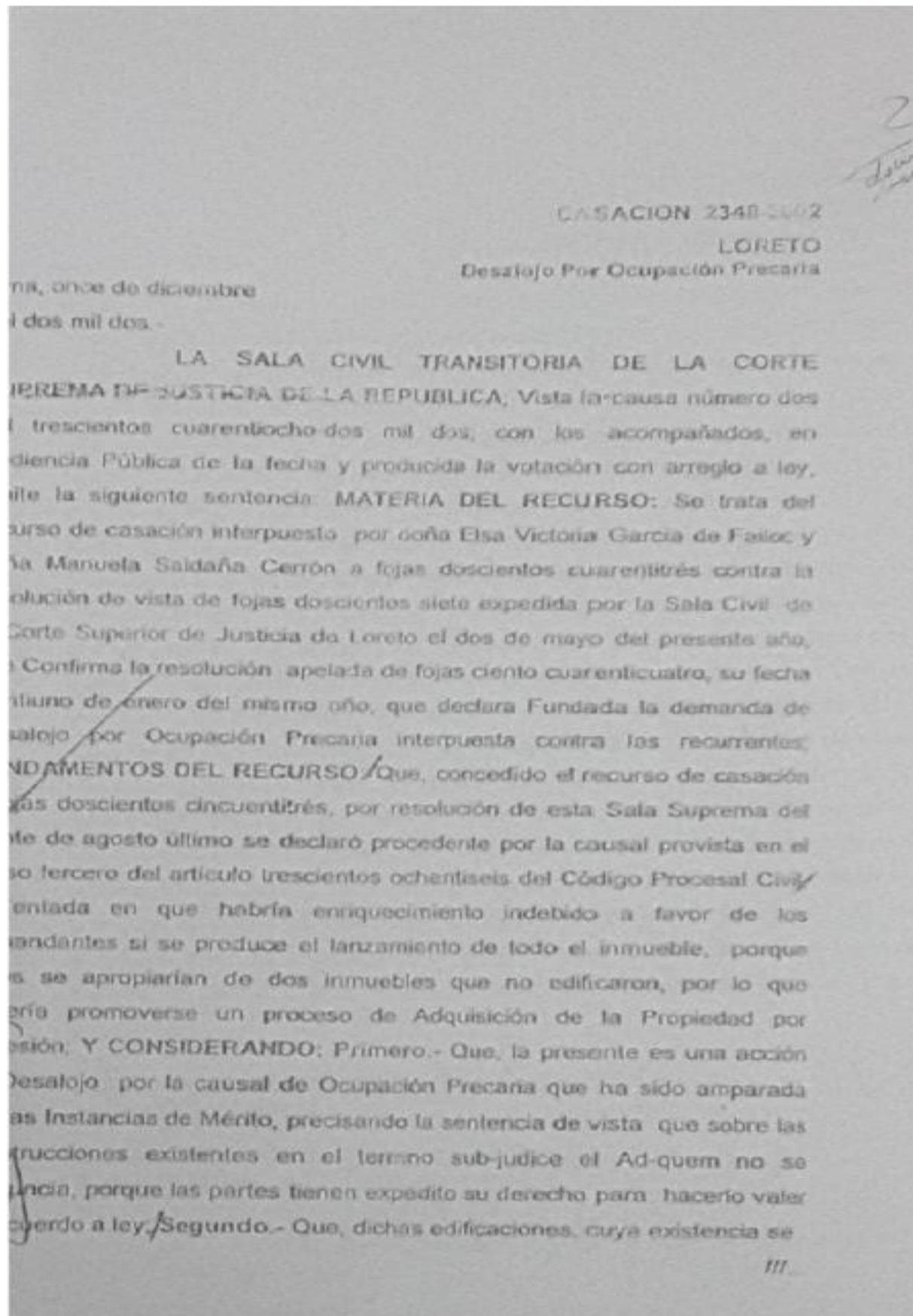

SANTILLAN VERGARA
Vocal Suplente


SECRETARIO DE LA SALA CIVIL

1.12 Síntesis de la Casación

Concedido el recurso de Casación por resolución de la Sala Suprema del 20 de agosto del 2002, se declaró procedente por la causal prevista en el Art. 386 Inc. 3 del Código Procesal Civil y, considerando que las edificaciones cuya existencia se encontraba acreditada y ocupadas por ambas demandadas, como lo informo la inspección judicial realizadas en los autos acompañados sobre Reivindicación. Que, en consecuencia las instancias de mérito no podían soslayar este hecho comprobado y eximirse de emitir pronunciamiento sobre si la parte emplazada tenía calidad de precaria respecto a la fábrica que existió en el terreno sub-materia y, finalmente que el A-quo debió considerar la norma contenida en el Art. 912 del Código Civil respecto a la presunción de propiedad y las cargas de la prueba, es por tales razones y, en aplicación de lo previsto en acápite 2 punto 3 del Inc. segundo del Art. 396 del Código Procesal Civil; Declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto, en consecuencia **NULA** la sentencia de fecha 02 de mayo del 2002 e **INSUBSISTENTE** la apelada del 21 de enero del 2001, **MANDARON** que el Ad-quo expida nueva resolución con sujeción a lo resuelto y se **PUBLIQUE** en el diario oficial El Peruano.

1.13 Inserto en fotocopia de la Casación



CG
Luz
2002

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//meritendo 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 noventa y seis del Código Procesal Civil declararon FUNDADO el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos cuarentitres, 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 veintuno 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.

por

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. ALEJOS J. BUQUE HILARES
Secretario (F)
Bata Civil Transitoria
CORTE SUPLENTE

27 DIC. 2002

Capítulo II

Jurisprudencia

2.1 Jurisprudencia Casatoria Derecho Civil y Derecho Procesal Civil

"Latour Brotons, citado por Alberto Hinostroza Minguez sostiene que "El precario no es más que una simple situación posesoria, ya que no tiene más fundamento, razón o causa de existir que la que le presta la mera liberalidad o la simple tenencia del poseedor real. En consecuencia, quedan fuera de la órbita del precario todos aquellos supuestos en que la posesión como hecho traiga como consecuencia un derecho a poseer derivado de un derecho real u obligacional; verbigracia: los derechos a poseer derivados de la propiedad, usufructo, uso, habitación, accesión, arrendamiento, comodato, etc. Se trata pues de una simple situación de hecho, de una simple relación física y material que opera directamente entre el tenedor o poseedor y la cosa que es objeto de posesión, desprovisto de todo vínculo obligacional o real".

CAS N° 2084-2005-LIMA TENORIO TORRES, Oscar R (2007).-"Jurisprudencia Casatoria Derecho Civil y Derecho Procesal Civil" Tomo I Editorial Motivensa Editores, Lima, p. 101.

"Que, el artículo novecientos once del Código Civil establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. La norma acotada exige que se prueben dos condiciones copulativas: que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El "título" a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un

acto jurídico por el que se otorga al poseedor, la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis entre otros, del bien que detenta, y no nace del solo estado o condición familiar del ocupante, como sería el hermano, padre, hijo, primo o cónyuge del anterior propietario del bien o del actual, inclusive.

Que, en el caso de autos, al haber establecido el colegiado superior que "según lo dispuesto por el inciso segundo del artículo mil setecientos ocho del código civil si el arrendamiento no se ha inscrito, el adquirente puede darlo por concluido, por consiguiente, al haber fenecido el título en virtud del cual el demandado ocupaba el inmueble, éste pasó a convertirse en precario", se advierte que el ad Quem no ha efectuado una interpretación correcta del inciso segundo del artículo mil setecientos ocho del código civil, si se tiene en cuenta que en caso de enajenación del bien inmueble arrendado, si el contrato no estuviese inscrito, el adquirente puede darlo por concluido. El hecho de dar por concluido el contrato de arrendamiento significa que el arrendador tiene derecho a exigir la devolución del bien comunicándolo al arrendatario, y de no obtener su desocupación, iniciar la acción por conclusión de contrato, motivo por el cual el inquilino no se convierte en ocupante precario, habiéndose por tal razón efectuado también una interpretación errónea del artículo novecientos once del citado código.

CAS N° 3574-2006-LIMA TENORIO TORRES, Oscar R (2007).-"Jurisprudencia Casatoria Derecho Civil y Derecho Procesal Civil" Tomo III Editorial Motivensa Editores, Lima, p. 307

Que el artículo novecientos once del Código civil, no puede ser aplicada indebidamente al caso de autos, toda vez que su aplicación es absolutamente impropia para la resolución de un conflicto, dado que la pretensión demandada es la de desalojo por ocupación precaria, esto es, una pretensión procesal en donde se discute la precariedad del demandado, respecto del bien que ocupa; por lo demás, el artículo novecientos once del Código acotado como ha señalado la doctrina nacional contiene "(...) dos supuestos: a) ausencia del título: se trata del poseedor que entro de hecho en la posesión, no posee título alguno, por ejemplo, el que entra clandestinamente en la posesión, el usurpador, el ladrón, el hurtador; b) Título fenecido. El titulo fenece por decisión judicial, por disposición de la ley. por incumplimiento del plazo o condición resolutorios, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, etcétera. En general, el titulo queda extinguido en todo caso de ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió, la posesión del bien (...)" (La Posesión Precaria, Aníbal Torres Vásquez; página web); siendo esto así, del análisis efectuado por las instancias se tiene que en este caso, se ha producido la resolución contractual extrajudicial, al amparo del inciso segundo del artículo mil seiscientos ochenta y uno del Código Civil, por lo que se ha generado lo que en doctrina se conoce como la precariedad derivada, esto es, "(...) la calidad precaria derivada (sobreviviente) se da por fenecimiento del título, lo que conlleva la pérdida del derecho, de posesión (posesión degenerada): Así, por ejemplo, cuando por transacción, mutuo disenso, resolución, revocación, nulidad, anulabilidad u otro motivo se extingue el contrato en virtud del cual posee el bien el usuario, usufructuario, comodatario, acreedor, anticrítico, servidor de la posesión comodatario, administrador, etcétera (...)" (Opus cit); por ende, la

aplicación de la norma invocada es absolutamente imprescindible para la resolución del conflicto;

CAS N° 4078-2006-LIMA TENORIO TORRES, Oscar R (2007).-"Jurisprudencia Casatoria Derecho Civil y Derecho Procesal Civil" Tomo III Editorial Motivensa Editores. Lima, p. 553

"Que no obstante, debe quedar en claro que el artículo novecientos once del Código Civil, establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. El título a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros del bien que detenta, por lo que reiteradas ejecutorias la Corte Suprema de Justicia han establecido que la posesión precaria es la que se ejerce de facto, sin contar con título que justifique la posesión, entendiéndose como tal a la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante"

CAS. N° 4668-2006-CUSCO. TENORIO TORRES, Oscar R (2007), "Jurisprudencia Casatoria Derecho Civil y Derecho Procesal Civil" Tomo III Editorial Motivensa Editores, Lima, p. 243

La acción de desalojo por ocupación precaria no es una acción real, ni es una acción reivindicatoria simplificada, es ciertamente una acción posesoria y de naturaleza personal. No está dirigida a proteger la propiedad, sino a proteger la posesión y por eso corresponde, además al propietario, a quien considere tener derecho a la restitución. En esta acción no se discute la propiedad de un bien, tan

solo el derecho a poseer, y si acaso sugiera una discusión sobre el mejor derecho de propiedad, deberá expedirse una sentencia inhibitoria, como bien se hizo en la apelada, para que en el juicio que corresponda se defina este.

CAS N° 2725-2005-LIMA. TENORIO TORRES, Oscar R (2007), "Jurisprudencia Casatoria Derecho Civil y Derecho Procesal Civil" Tomo II Editorial Motivensa Editores, Lima, p. 225

"Que el hecho de que el bien fue transferido no cambia la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento ni puede constituir en precario al poseedor, no obstante que el contrato haya vencido"

CAS N° 634-2006-LIMA. TENORIO TORRES, Oscar R (2007), "Jurisprudencia Casatoria Derecho Civil y Derecho Procesal Civil" Tomo II Editorial Motivensa Editores, Lima, p, 225

"Mientras no ocurra la devolución del bien arrendado se entiende la subsistencia del título y al persistir esta situación, la posesión no es precaria".

CAS N° 196-2001-LIMA. SANCHEZ PALACIOS PAIVA, Manuel (2008), "El ocupante Precario". Doctrina y Jurisprudencia Casatoria. Jurista Editores. 2da edición. Lima, p. 183

"Que si bien el actor ha ofrecido como prueba una Carta Notarial del primero de julio del año dos mil uno, por lo que estaría dando por finalizado el contrato de arrendamiento que se tornó de duración indeterminada, su mérito y alcances solo pueden ser valorados dentro de un proceso en el que se demande el desalojo por conclusión de contrato y no por ocupación precaria, desde que este último parte

del presupuesto de la ausencia total del título que justifique su posición, en tal virtud, ante la existencia de tal vínculo contractual independientemente de su fenecimiento o no, la ley otorga al arrendatario los mecanismos previstos en el Capítulo séptimo del Título sexto del Libro de Contratos para lograr su restitución.

CAS N° 4764-2006-HUAURA. TENORIO TORRES, Oscar R (2007),
"Jurisprudencia Casatoria Derecho Civil y Derecho Procesal Civil" Tomo III
Editorial Motivensa Editores, 2007, Lima, p. 247.

"El arrendamiento del anterior propietario del inmueble no tiene la condición de precario".

CAS N° 896-2001-LIMA. SANCHEZ PALACIOS PAIVA, Manuel
(2008).-"El ocupante Precario". Doctrina y Jurisprudencia Casatoria. Jurista
Editores. 2da edición. Lima, p. 172

"Uno de los supuestos de la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno, es decir, en este caso no existe siquiera uno inválido que justifique la posesión, simplemente no existe título de posesión; por esta razón es que la desocupación del bien se hace más expeditiva en la vía sumarísima del desalojo".

CAS N° 1801-MOQUEGUA. El Peruano, 01-03-2001, p. 707

Capítulo III

Doctrina

Los temas desarrollados como doctrina en el presente resumen, se ha efectuado en base al METODO CIENTIFICO deductivo y respecto a la interpretación de las normas se aplicó el METODO DE INTERPRETACION SISTEMATICA.

3.1 Derecho de propiedad

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio¹.

3.2 Propietario

En el derecho, el dominio o propiedad, es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien².

1 Constitución Política del Perú Art. 70

2 Morán Martín, Remedios (2002). «Los derechos sobre las cosas (I).

3.3 La posesión

En el Derecho Civil peruano nos dice LAMA MORE (2001) "se reconoce que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. No se requiere, en nuestro país, que quien ejerza el señorío directo sobre un bien cuente con animus domini para que sea considerado poseedor. Concordando este concepto con el que nuestra norma sustantiva define a la propiedad poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, se puede decir, sin lugar a dudas, que será poseedor quien de hecho use un bien, esto es, quien se sirva de él, satisfaciendo su deseo o exigencia: entre ellos podemos ubicar, por ejemplo, al arrendatario y en general a quien tiene con el bien un vínculo factico, directo e inmediato (poseedor inmediato); o quien lo disfrute, vale decir, quien aproveche sus beneficios, perciba los frutos, como es el caso del arrendador (poseedor mediato), entre otros; respecto de los poderes jurídicos para reivindicar un bien, estos están reservados para ser ejercidos válidamente por su propietario, si quien los ejerce no es su titular, esto es su dueño, poseerá válidamente el bien en la medida que no lesione el derecho de su titular, de lo contrario su posesión sería ilegítima"³.

3.4 La posesión legítima e ilegítima

Al respecto AVENDAÑO VALDEZ (1990) señala que "la posesión es la que está conforme con el derecho, mientras (verificar) que la ilegítima es la contraria a derecho."⁴

BORDA (1984) en cuanto a la posesión ilegítima quien haciendo un comentario del artículo 2355 del Código Civil de su país (argentina), señala: "que en este se establece

³ LAMA MORE Hector (2001) "La Posesión precaria y Posesión legítima.

⁴ AVENDAÑO VALDEZ, Jorge (1990), "Derecho Reales". Materiales de enseñanza para el estudio del Libro V del Código Civil en la Facultad de Derecho PUCP. Segunda Ed.

que la posesión es ilegítima cuando se tenga sin título o por un título nulo fuere adquirido de un modo insuficiente para adquirir derechos reales, o cuando se adquiera del que no tenía derecho a poseer la cosa, o no la tenía para transmitirla."⁵

3.5. Posesión de Buena y Mala Fe.

LAMA MORE (2007) AFIRMA QUE "EL LEGISLADOR HA IDENTIFICADO EN EL Art. 906 del CC; a la posesión ilegítima de buena fe con la existencia de un título que el poseedor cree en su legitimidad, mas no ha previsto nada con relación a la existencia del título cuando regula la posesión ilegítima de mala fe; que resulta evidente, como se reconoce en la doctrina y legislación comparada, que hay posesión ilegítima no solo cuando se posee con título inválido, que por error el interesado cree en su legitimidad, sino además cuando se posee sin título alguno o cuando el poseedor conoce, de acuerdo a las circunstancias, la invalidez de su título"; Concluyendo que estos últimos son los supuestos de la posesión precaria.

3.6. Posesión precaria.

Añade el mismo autor "que la relación que existe entre posesión ilegítima y la posesión precaria no es la de sinonimia, sino la de genero a especie; pues la posesión ilegítima puede ser precaria, pero la posesión precaria siempre es ilegítima."⁶

Asimismo LEDESMA NARVAEZ (2008) señala: "El precario es quien ocupa la cosa a raíz de un acto de liberalidad o tolerancia por parte de su dueño y sin plazo alguno, razón por la cual este último puede requerir la devolución en cualquier momento.

⁵ BORDA, Guillermo A (1984). "Tratado de Derecho Civil de Derechos Reales" Tomo I, Cuarta Ed. Editorial Perrot-Buenos-Aires-Argentina, p.57.

⁶ LAMA MORE, Héctor (2007). "La posesión y la posesión precaria". Editorial Grijley, Lima, p. 125.

El precario no tiene vínculo alguno con el propietario u otro titular de derecho real sobre el bien, por tanto, se es precario frente a quien tiene derecho a poseer. Está expuesto a que el titular del derecho real le reclame el bien cualquier momento".⁷

SANCHEZ PALACIOS PAIVA (2008) señala "La posesión precaria es una forma de Posesión. En consecuencia y conforme a la definición del Art. 896 del mismo código, es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. El poseedor precario, por tanto, si actúa como propietario y ejerce alguno de los atributos de la propiedad se beneficia de la presunción del Art. 912 del acotado, esto es, se le reputa propietario mientras no se le pruebe lo contrario."⁸

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, en agosto del año 2000 acordaron considerar precario a quien posee un bien con título manifestante ilegítimo y que la posesión precaria es una variedad de posesión ilegítima.

3.7 El contrato de arrendamiento

Definición.- Su definición, la encontramos en el art. 1666 del C.C. cuando nos dice: "Por arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida".

7 LEDESMA NARVAES, Marianella (2008) "Comentarios al Código Procesal Civil: Análisis artículo por artículo". Tomo II, Editorial Gaceta Jurídica Lima, pp 970-971.

8 SANCHEZ PALACIOS PAIVA, Manuel (2008) "El OCUPANTE PRECARIO". Doctrina y Jurisprudencia Casatoria. 2da. Edición, Juristas Editores Lima, P. 84.

Al respecto MIRANDA CANALES (1995) señala que "El contrato de arrendamiento de bienes, supone la entrega temporal de ciertos atributos del dominio al arrendatario, a cambio de cierta renta convenida"⁹

Formalidad.- De acuerdo con el contenido del art. 1666 del Código Civil, el contrato de arrendamiento de bienes en general, es de carácter consensual, no solemne y ni siquiera formal. En efecto, el Código no exige forma alguna para que se perfeccione el contrato, es suficiente el Consentimiento o acuerdo de las partes, que puede manifestarse por Escritura Pública, inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble, documento privado, legalizado o no, verbalmente y aun en forma tácita.

MIRANDA CANALES, Manuel (1995). "Derecho de los Contratos". Teoría y Práctica. Ediciones Jurid.

Conclusión del Contrato de arrendamiento.- EL contrato de arrendamiento concluye en los siguientes casos: 1) Por concluirse el término fijado por las partes. Porque si se ha pactado por meses o años, cumplido los meses o años, ha concluido el contrato. Pero si después de vencido el plazo transcurren los días sin que el arrendador solicite la cosa ni el arrendatario lo haya devuelto, la ley considera que no se ha producido un nuevo arrendamiento de plazo indeterminado, por tacita reconducción, sino que se entiende que hay la continuación del arrendamiento, bajo las mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución en cualquier momento (arts. 1699 y 1700) 2) Si el contrato de arrendamiento es de duración indeterminada, se le pone fin dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante (art. 1703 del C.C.). 3) Cuando el arrendador

⁹ MIRANDA CANALES, Manuel (1995). "Derecho de los Contratos". Teoría y Práctica. Ediciones Jurid.

es vencido en proceso sobre derecho que tenía, en este caso, porque estaba arrendado una cosa ajena, ya que nadie puede disponer un derecho que no tiene, etc.

3.8 Bien*

Desde un punto de vista jurídico, la ley entiende por bien todo aquello que pueda ser objeto de apropiación... Por tanto, aquellos bienes que no puedan ser objeto de apropiación, aun cuando sean útiles al hombre, no lo serán desde el punto de vista jurídico. En la naturaleza existen gran cantidad de bienes que no pueden ser objeto de apropiación, tales como el aire, el mar, los astros, etc., etc.

3.9 Bienes muebles

Los Bienes Muebles a son aquellos elementos de la naturaleza, materiales o inmateriales, que pueden desplazarse de forma inmediata y trasladarse fácilmente de un lugar a otro, ya sea por sus propios medios (semoviente) o por una fuerza interna (automotores) o por una fuerza extraña y manteniendo su integridad.

3.10 Bienes Inmuebles

Los Bienes Inmuebles son aquellos elementos de la naturaleza, que no pueden trasladarse de forma inmediata de un lugar a otro sin su destrucción o deterioro porque responde al concepto de fijeza. Por ejemplo Los edificios y las heredades.

3.11 Enajenación del Bien Arrendado.

Al respecto GALVEZ ALIAGA (2006) señala: "Bajo los alcances del artículo 1708° del CC; en caso de enajenación del bien arrendado, se procederá de la siguiente manera 1)

*Machicado, Jorge, "*Bienes Muebles E Inmuebles*", Apuntes Jurídicos, 2013

Si el contrato de arrendamiento estuviera inscrito, la enajenación del bien con arrendamiento inscrito no pone fin al arrendamiento, sino más bien obliga al adquirente a sustituir la posición del antiguo propietario, asumiendo los derechos y obligaciones que contrajo el arrendador. En ese sentido, el nuevo propietario está obligado, como señala la norma, a respetar los términos del contrato de arrendamiento, y el arrendatario está en la obligación de efectuar el pago de la renta al nuevo propietario"¹⁰. 2) Si el arrendamiento no ha sido inscrito, como resulta común, que la gran mayoría de arrendamientos no cuenten con inscripción y por consiguiente, se encuentren en el supuesto 1708 inciso 2) del Código Civil. Ante el arrendamiento no inscrito nuestro sistema acoge el principio romano "emptio tollit locatum" ("la venta rompe el arrendamiento"), a no ser que el adquirente se hubiera obligado a respetar el contrato.

De RUGGIERO citado por el mismo autor, sostiene que "este principio debe entenderse en el sentido de que la enajenación no extingue la relación entre arrendador y arrendatario, sino lo que expresa es "que el acto de enajenación rompe el arrendamiento con respecto al adquirente, o mejor dicho, no genera en este obligación alguna frente al arrendatario, el cual puede ser desahuciado por dicho comprador, quedando íntegra la responsabilidad contractual del arrendador derivada del incumplimiento.

3.12 Los procesos sumarísimos

El proceso sumarísimo, nos dice HINOSTROZA MINGUEZ (2000) "como su denominación lo indica, es aquel proceso contencioso de duración muy corta donde tiene lugar ciertas limitaciones que se traducen en la restricción de determinados actos procesales (como cuando se permite tan solo los medios probatorios de actuación

¹⁰ GALVEZ ALIAGA, Ivan (2006) "Código Civil comentado". Tomo VIII. Editorial Gaceta Jurídica. Lima p.755.

inmediata tratándose de excepciones y defensas previas- art. 553 del C.P.C., o se tiene por improcedente la reconvencción, los informes sobre hechos, el ofrecimiento de medios de probatorios en segunda instancia, la modificación y ampliación de la demanda y el ofrecimiento de medios de prueba extemporáneos (art. 559 del C.P.C.), lo cual está orientado, precisamente a abreviar lo más posible el trámite del mencionado proceso a fin de lograr una pronta solución al conflicto de intereses de que se trate¹¹.

El proceso sumarísimo se distingue, pues, por la reducción de los plazos procesales (que son los más cortos en relación con las otras clases de proceso- vale decir, de conocimiento y abreviado) y por la concentración de las audiencias correspondientes en una sola; tanto la audiencia de saneamiento procesal como las de conciliación y de pruebas se realizan en audiencia única, dentro de la cual, inclusive se produce la expedición de la sentencia (salvo que, excepcionalmente, el juez reserve su decisión para un momento posterior).

En la vía de proceso sumarísimo se ventilan, por lo general, las controversias que no revisten mayor complejidad o en las que sea urgente la tutela jurisdiccional, comprendiéndose, además, aquellas en las que la estimación patrimonial o cuantía sea mínima.

3.13 El Proceso Sumarísimo de Desalojo

En nuestro ordenamiento jurídico el proceso de desalojo es uno contencioso que se tramita en vía sumarísima (art. 546-inc4 del CPC), y se halla regulado en los artículos 585 al 596. Precisamente el artículo 585 del Código adjetivo preceptúa que la

¹¹ HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto (2000). "Procesos Sumarísimos Doctrina y Jurisprudencia". Editorial Gaceta Jurídica. Lima, pp. 13-14.

restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto en el proceso sumarísimo y a las precisiones del Sub-Capítulo 4^o (Desalojo) del Capítulo II del Título III de la Sección Quinta del Código Procesal Civil. Además, es de destacar que lo dispuesto en dicho Sub-Capítulo es aplicable también a la pretensión de restitución de bienes muebles e inmuebles distintos a los predios, en lo que corresponda, conforme al artículo 596 del indicado cuerpo de leyes. De ello se infiere que el proceso de desalojo es aquel dirigido a lograr la restitución de un bien al que se tiene derecho, ya sea mueble o inmueble (HINOSTROZA MINGUEZ, 2000)¹².

PALACIOS PAREJA (2002) define al desalojo "como el procedimiento al que se someterá la demanda que contenga la pretensión del demandante de que le sea restituida la posesión de un bien que es poseído por el demandado, restitución que de no realizarse conllevara a la ejecución a través del lanzamiento."¹³

3.14 Causales en los Procesos Sumarísimos de Desalojo.

Entre las causas más usuales que ameritan el inicio del proceso de desalojo tenemos las siguientes:

- La falta de pago de la retribución o renta acordada por las partes.
- El vencimiento del plazo (convencional o legal) del contrato respectivo (por el que se otorga el uso, usufructo o la posesión del bien materia de desalojo)

12 HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto (2000). Ob. Cit. P. 193

13 PALACIOS PAREJA, Enrique (2002).- "La pretensión reivindicatoria: las dos caras de la moneda". En revista Iusef Veritas. Año XII. N°24 Lima, p. 83.

Capítulo IV

Síntesis Analítica del Trámite Procesal.

4.1 De la Demanda

Presentada la demanda por **Arnaldo VELA SOLSOL y Nora MEDINA GARCIA DE VELA, contra Manuela SALDAÑA CERRON y Elsa GARCIA DE FAILOC**, por Desalojo por Ocupación Precaria, habiéndose merituado los medios probatorios ofrecidos y advirtiéndose que cumplían con los requisitos de procedencia establecidos en los Art. 424 y 425, se resolvió admitir la demanda en vía del proceso sumarísimo, confiriéndose traslado a los demandados por el término de cinco días (Resolución N°01 de fecha 27 de setiembre del 2001).

4.2 De la contestación de la Demanda

Las emplazadas **Elsa GARCIA FAILOC y Manuela SALDAÑA CERRON** de conformidad al Art. 554 del CPC, contestaron la demanda contradiciéndola y reconviniendo se les abone la suma de S/. 20,000.00 N.S. a cada una por los daños causados. Pero al advertirse que omitieron adjuntar adecuadamente sus documentos de identidad, por cuanto la primera lo hizo con copia ilegible y la segunda no adjuntaba el holograma de haber sufragado en las últimas elecciones (Art. 29 de la Ley 26497 Ley Orgánica de la RENIEC) y que también no adjuntaron tantas copias simples como interesados deban notificarse (Art. 426 Inc. 2 del CPC); el juez de la causa, de conformidad al Art. 426 Inc. 2 del CPC, emitió la Resolución N° 3 del 23 de octubre del

2001, **RESOLVIENDO:** declarar **INADMISIBLE**, la absolución de la demanda, confiriendo a los recurrentes tres días para que cumplan con subsanar las omisiones.

Con Resolución N° 05 del 08 de noviembre del 2001, el juez de la causa, considerando que la demandada Manuela SALDAÑA CERRON volvió a presentar su DNI sin el holograma de votación y que la petición de reconvencción no se tramitaba en procesos sumarísimos, **RESUELVIÓ: DECLARAR IMPROCEDENTE LA RECONVENCION** presentada y por no presentada la absolución de la demanda por parte de Manuela SALDAÑA CERRON, haciéndose efectivo el apercibimiento de autos, se **DECLARO REBELDE A LA DEMANDADA MANUELA SALDAÑA CERRON**, y se tenga por absuelto la demanda de Elsa Victoria GARCIA FAILOC y señaló fecha para la Audiencia Única.

4.3 De la Audiencia Única

Celebrada el 14 de enero del 2002, dejándose constancia la ausencia de la co-demandante Nora Isabel GARCIA DE VELA y la co-demandada Manuela SALDAÑA CERRON; asimismo, de conformidad al Art. 465 Inc. 1 del CPC y al haberse verificado que se había cumplido con los presupuestos procesales y las condiciones de acción, y no existiendo excepciones o defensa previas por resolver, se declaró saneado el proceso.

Se propuso la fórmula conciliatoria para que la demandada cumpla con desocupar el bien inmueble a más tardar el quince de abril del 2002, exonerándosele de las costas y costos; fórmula conciliatoria que fue aceptada por la parte demandante y no por la parte demandada.

Se fijó como Punto Controvertido el establecer si las demandadas Elsa Victoria GARCIA DE FAILLOC y Manuela SALDAÑA CERRON, resultaban o no poseedores legítimos del bien materia de litis o en su caso si resultaban o no precarios, observando para dicho efecto lo previsto en el Art. 911 del Código civil.

De conformidad al Art. 190 Inc. 1 del Código Procesal Civil, se declaró **IMPERTINENTE**, la partida de matrimonio y documentos de identidad del demandante e **IMPROCEDENTE**, la inspección judicial y la solicitud del informe de la Municipalidad Provincial de Maynas sobre la pre-existencia del expediente técnico. Las partes no apelaron por encontrarse conformes; asimismo, el Juez de la causa, se reservó el derecho de expedir sentencia en el término de diez días.

4.4. De la Sentencia en Primera Instancia

El 21 de enero del 2001 el Juez de la causa teniendo en consideración las pruebas actuadas y los Arts. 911 y 2014 del Código Civil y Arts. 188, 194, 413, 546 Inc. 4 y 555 del Código Procesal Civil, expidió la Resolución N° 12, procediendo a emitir sentencia y falló: Declarando **FUNDADA**, la demanda en todos sus extremos, en consecuencia ordenó a las demandadas que cumplan con DESOCUPAR el bien materia de Litis en el plazo de seis días, sin costas y costos del proceso. Sentencia que fue apelada dentro del plazo de ley. Con auto del 04 de febrero 2002 (Resolución N° 15) se concedió la apelación y se derivó el expediente a la Presidencia de la Sala Superior de Loreto.

4.5 De la Sentencia de Segunda Instancia

La Sala Civil Mixta de Loreto considerando que se encontraba acreditado que los emplazados ocupaban el bien materia de litis sin justos títulos y el título de propiedad de los accionantes se encontraba inscrito en los RRPP, y habiéndose cumplido con las exigencias del Art. 585 del Código Procesal Civil, emitieron la Resolución N° 19 del 02 de mayo del 2002, **RESOLVIO: CONFIRMAR** la sentencia que falló declarando fundada la demanda por desalojo por ocupación precaria. Sentencia a la que se interpuso Recurso Extraordinario de **CASACION** y admitida con auto de fecha 08 de julio del 2002 (Resolución N° 21) y declarada procedente por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema (casación N° 2348-2002).

4.6 De la Casación

Con fecha 11 de diciembre del 2002, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, considerando que el Ad-quem no se pronunció sobre las construcciones en el terreno que eran ocupadas por las demandadas y, que el Ad-quo debió considerar la norma contenida en el Art. 912 el Código Civil respecto a la presunción de propiedad y las cargas de la prueba declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por las demandadas y **NULA**, la sentencia de la Sala Civil Mixta y **MANDARON** al Ad-quo, expida nueva resolución conforme a lo dispuesto por dicha resolución.

Opinión analítica del asunto sub materia

En Primera Instancia el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Maynas, sentenció declarando fundada la demanda y ordenando a las demandadas Manuela SALDAÑA CERRON y Elsa GARCIA DE FAILOC, desocupen el bien materia de litis en plazo de

seis días sin costas y costos del proceso; valorando entre otros considerandos, que la parte demandante había probado debidamente el derecho de ser restituido del bien materia en litis, al tener su derecho propietario debidamente perfeccionado, por ende inscrito en el Registro de Propiedad de inmueble de Loreto, conforme al título de propiedad y copia literal de dominio obrantes en autos.

En Segunda Instancia la Sala Civil Mixta de Loreto, considerando que se encontraba acreditado que los emplazados ocupaban el bien materia de litis sin justos títulos y el título de propiedad de los accionantes se encontraba inscrito en los RRPP, resolvió confirmar la sentencia y declarar fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, confirmándola en lo demás que contenía.

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, en la materia del recurso de Casación, Declararon: Fundado el recurso de casación interpuesto, en consecuencia Nula la sentencia de fecha 02 de mayo del 2002 e Insubsistente la apelada del 21 de enero del 2001 y, Mandaron que el Ad-quo expida nueva resolución con sujeción a lo resuelto; valorando entre sus considerandos que el A-quem, no se pronunció sobre las construcciones que existían en el terreno sub-judice, porque las partes tenían expedito su derecho para hacerlo valer de acuerdo a ley. Que dichas edificaciones cuya existencia se encontraba acreditada que era ocupadas por ambas demandadas, en consecuencia las instancias no podían soslayar este hecho comprobado y eximirse de emitir pronunciamiento sobre si la parte emplazada tenía calidad de precaria respecto a la fábrica que existía en el terreno sub-materia. Que el Ad-quo, debió considerar la norma contenida en el Art. 912 del Código Civil respecto a la presunción de propiedad y las cargas de la prueba.

Opinión:

Del análisis del expediente y de las sentencias, se debe indicar la conformidad con la Sentencia de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia; entonces teniéndose en consideración el Art. 385 Inc. 1 que indica: **“Que el recurso de casación procede contra las sentencias en revisión de las Cortes Superiores”**, es de entenderse entonces, que se analizará estas dos últimas y, por consiguiente de conformidad al Art. 386 incisos 1 y 3 por las causales de interpretación de una norma de derecho material y por la contravención de las normas que garantizan el derecho al debido proceso.

Interpretación errónea del Art. 911 del Código Civil: El segundo considerando de la resolución de Sala indica: “”.....**Que se encuentra determinado la existencia de dos viviendas en el terreno materia de litis, que señalan los emplazados han construido mejoras sobre el 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...**”. Entonces, se desprende que la Sala civil reconoció la existencia de dos viviendas de propiedad de las demandadas, cuya posesión se encontraba acreditada con la inspección judicial realizada en los autos acompañados sobre reivindicación. En consecuencia las Instancias de méritos no pudieron soslayar este hecho comprobado y eximirse de emitir pronunciamiento sobre si la parte emplazada tenía la calidad de precaria respecto a la fábrica que existía en el terreno sub-materia y, al verificarse que tenían justo título para estar ocupando sus respectivos inmuebles, resultaba imperativo que el colegiado en una correcta y adecuada interpretación del Art. 911 del Código Civil, reconociera que la demanda deviene en improcedente por no configurarse la ocupación precaria.

Contravención de las normas que garantizan del debido proceso: “...Que, de las copias certificadas del Atestado Policial que obran en el expediente, se establece que la demandada (solo una de ellas), denunció ante el Ministerio Público que el 12 de abril de 1996 a Porfirio CHUMBE ACUÑA por el delito de estafa, al haber vendido un inmueble sito en la calle Atlántida N° 421 por la suma de S/. 3,500.00 NS. siendo el caso que este inmueble es de propiedad de Arnaldo VELA SOLSOL y su esposa Isabel MEDINA DE VELA, venta que la hizo bajo la modalidad de “Donación”, prestando su manifestación la citada Saldaña (...) con lo que se establece que desde fecha anterior a la demanda admitida del 24 de setiembre del 2001 (...) la demandada Saldaña tenía conocimiento de que los demandados eran propietarios del bien que ocupaba, por lo que su condición era de precaria ...”.

Sobre este considerando es de tenerse en cuenta que el Atestado Policial que fue ofrecido como medio probatorio en otra demanda, estaba relacionado a una sola demandada, entonces mal se hizo merituarlo en contra de las dos demandadas, más aun si se tiene en consideración que el documento policial fue archivado sin que diera lugar a la formalización de una denuncia fiscal en razón que el denunciado Porfirio CHUMBE acreditó con la constancia expedida por la Municipalidad Provincial de Maynas ser el legítimo titular del terreno.

Consecuentemente, estando a que la Sala Civil sentenció interpretando indebidamente el Art. 911 del Código Civil y vulneró el principio constitucional del Debido Proceso, se muestra la conformidad con la sentencia de la Casación de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, colegiado que además enmendó al Ad-quo ordenando que emita nueva resolución con sujeción a lo dispuesto.

Conclusiones

Se logró determinar una relación entre la posesión precaria y su regulación en el artículo 911 del Código Civil a consecuencia de falencias en su definición que conlleva a equivocadas interpretaciones. La misma que debe estar correctamente definida y positivizada dentro de nuestra normatividad sustantiva. En tal sentido el 75% de abogados encuestados señala que se debería adecuar la posesión precaria a una nueva definición.

Se estableció la existencia de una relación vinculante entre el artículo 911 del Código Civil y la ausencia de título a raíz de que es poseedor ilegítimo de mala fe quien ocupa un predio con ausencia de título, esto porque, quien conoce que no tiene derecho alguno sobre un bien que ocupa y disfruta, pero aun así lo mantiene en un afán de apropiarse de algo que no le pertenece.

Con esta figura está de acuerdo un 87.5% de abogados encuestados.

Se estableció una relación normativa entre el título fenecido y el Artículo 911 del Código Civil. Esto porque el título en la posesión precaria también fenece por decisión administrativa en casos determinados y no sólo se transcribe a una decisión judicial. El 58.5% de abogados está en desacuerdo que el título en la posesión precaria fenece sólo por decisión judicial. Entonces comprendemos que la figura del poseedor precario no está correctamente explicada.

Finalmente se estableció la existencia de una estrecha relación entre la regulación del artículo 911 del Código Civil y la mala fe evidenciándose que la posesión precaria no está bien definida en nuestra normatividad civil de tal forma que se presta a interpretaciones antojadizas desfigurando lo que realmente quiere decir la definición del artículo 911 de

nuestro código sustantivo. En ese sentido un 79.2% de abogados está de acuerdo en que se puede definir como vacío normativo la incorrecta interpretación del artículo 911 del Código Civil. Decisión estadística.

Recomendaciones

Las recomendaciones aquí planteadas, surgen de las dificultades encontradas al momento de realizar esta investigación. Además las deficiencias halladas en Tesis y Monografías examinadas. Tomando en cuenta, lo antes dicho, recomendamos que:

La regulación normativa del nuevo concepto del precario en la norma sustantiva civil debe ser adecuadamente positivizada, pues, aún con las diversas jurisprudencias que tal concepto ha generado, en términos generales, no se ha podido superar los vacíos que genera la actual definición del precario en el artículo 911 del Código Civil.

La figura del poseedor ilegítimo de mala fe no está configurada como parte de la posesión precaria de ser el caso, quien ocupa un bien sin título o el que se tenía ha fenecido ante un inminente desalojo por ocupante precario debe restituir los frutos percibidos y dejados de percibir y la respectiva restitución de los daños causados a la propiedad por ello se debe añadir a la definición de la posesión precaria la presencia de la mala fe.

Se ha entendido desde la puesta en vigencia del actual Código Civil de 1984 que el título fenece sólo por decisión judicial, sin embargo una decisión administrativa también podría dar fin a este título. Facultad que obedece a una solución pronta y legítima de un derecho ciudadano que corresponde a todo entendido en la materia del Derecho.

Entiéndase que la regulación del artículo 911 del Código Civil no regula la mala fe. Este hecho ha evidenciado la existencia de una definición relativa de lo que en si es la posesión precaria. Ajustar esta definición adecuaría correctamente su aplicación en lo que concierne a una demanda por ocupante precario pues para ello debe existir ausencia absoluta que justifique el uso y disfrute del bien.

Referencias

Constitución Política del Perú Art. 70

MORÁN MARTÍN, Remedios (2002). «Los derechos sobre las cosas (I).

LAMA MORE Héctor (2001) “La Posesión precaria y Posesión legítima. (2007). "La posesión y la posesión precaria". Editorial Grijley, Lima, p. 125.

AVENDAÑO VALDEZ, Jorge (1990), "Derecho Reales". Materiales de enseñanza para el estudio del Libro V del Código Civil en la Facultad de Derecho PUCP. Segunda Ed.

BORDA, Guillermo A (1984). "Tratado de Derecho Civil de Derechos Reales" Tomo I, Cuarta Ed. Editorial Perrot-Buenos-Aires-Argentina, p.57.

LEDESMA NARVAES, Marianella (2008) "Comentarios al Código Procesal Civil: Análisis artículo por artículo". Tomo II, Editorial Gaceta Jurídica Lima, pp 970-971.

SANCHEZ PALACIOS PAIVA, Manuel (2008) "EL OCUPANTE PRECARIO". Doctrina y Jurisprudencia Casatoria. 2da. Edición, Juristas Editores Lima, P. 84.

MIRANDA CANALES, Manuel (1995). "Derecho de los Contratos". Teoría y Práctica. Ediciones Jurid.

MACHICADO, Jorge, “Bienes Muebles E Inmuebles”, Apuntes Jurídicos, 2013

GALVEZ ALIAGA, Ivan (2006) "Código Civil comentado". Tomo VIII. Editorial Gaceta Jurídica. Lima p.755.

HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto (2000). "Procesos Sumarísimos Doctrina y Jurisprudencia". Editorial Gaceta Jurídica. Lima, pp. 13-14.). Ob. Cit. P. 193

PALACIOS PAREJA, Enrique (2002).- "La pretensión reivindicatoria: las dos caras de la moneda". En revista Iusef Veritas. Año XII. N°24 Lima, p. 83.