

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS

**FACULTA DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
EXPEDIENTE CIVIL N° 84-2013-0-2402-SP-CI-01
“DESALOJO”**

PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO

INTEGRANTE:

JHOJAN BREYDY PAULINO SANCHEZ RODRIGUEZ

Línea de investigación:

Línea 2, derecho civil y procesal civil

Lima, 2019

Dedicatoria:

*A mi esposa e
hija por darme el
último empujón
para concluir lo
que empecé.*

Agradecimiento:

A Dios, mis padres y en general a todos mis familiares por el apoyo que me brindaron durante mi formación profesional.

Resumen:

El presente trabajo está basado en el Expediente Civil N° 84-2013, que toma como pretensión principal, el desalojo por ocupante precario y seguido bajo las reglas del proceso sumario, según nuestro código civil vigente.

“En el Derecho Romano se entendía por precarium a un contrato innominado realizado entre dos personas, una de las cuales, decidida por los ruegos de la otra, concedía a ésta el disfrute y la posesión gratuita de una cosa por un tiempo cuya duración debía terminar con la primera reclamación del concedente. (AVENDAÑO VALDEZ)”¹.

Palabras Claves.- Desalojo, sumarísimo, posesión, propiedad, poseedor precario, contrato privado, registros públicos, legalización notarial

¹ Expediente N° 795-2011-JMY-JX-CI-01, Corte Superior de Justicia de Ucayali.

Absatrac:

This report refers to the Civil File No. 84-2013, regarding the matter of eviction by precarious occupant and followed by the rules of the summary process.

It must be borne in mind that the legal claim that will be developed is that of eviction for a precarious occupant; being necessary to mention that in the Roman Law was understood by "precarium" to an innominated contract made between two people, one of which, decided by the other's requests, granted to it the enjoyment and free possession of a thing by a time whose duration should end with the first claim of the grantor. (AVENDAÑO VALDEZ). Anyone who owns without right is at the expense of which the one to whom the possession corresponds can claim it, and obtain, in his case, the corresponding judicial decision that forces him to deliver it to him. In this sense it is said that the possession that the first has is precarious; However, this name is given to the possession granted to another by someone with the right to revoke it at will (ALBALADEJO).

Keywords.- Eviction, summary, possession, property, precarious holder, private contract, public records, notarization

TABLA DE CONTENIDO:

Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Resumen.....	iv
Absatrac.....	v
Tabla de contenido.....	vi
Introducción.....	vii
I. RESUMEN DEL PROCESO CIVIL.....	1
II. EL PROCESO CIVIL	2
2.1.- DEMANDA.....	2
2.2.- AUTO ADMISORIO	3
2.3.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.....	3
2.4.- AUDIENCIA UNICA	3
2.5.- EL PROCESO CIVIL	6
2.6.- SENTENCIA	6
2.7.- RECURSO DE APELACIÓN	6
2.8.- SENTENCIA DE VISTA DE LA CAUSA (2° INSTANCIA)	7
2.9.- RECURSO DE CASACIÓN	7
2.10.- AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO DE CASACIÓN N° 6809 – 2014.....	8
III. CONCLUSIONES	
IV. RECOMENDACIONES	
V. REFERENCIAS	

INTRODUCCIÓN

En la primera parte de este informe versa un resumen de la demanda (que como se ha indicado en la primera instancia se siguió por ante el Vigésimo Cuarto Juzgado Civil), prosiguiéndose con la contestación y los diferentes actos procesales como una excepción de falta de legitimidad para obrar del demandado, hasta la expedición de la sentencia. Asimismo, se continuará con el trámite del recurso de apelación seguido por ante la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior; y finalmente se hace un resumen del proceso en casación por ante la Corte Suprema. Se ha realizado un resumen minucioso con la descripción de los diversos actos procesales, a fin de que resulte comprensible la forma en la cual se ha tramitado el proceso, presentándolos de forma ordenada conforme obran en el mismo. Del mismo modo, se realiza un análisis de todo el proceso civil seguido y que es materia del presente informe. Finalmente, se indican las conclusiones arribadas respecto al propio proceso y algunas recomendaciones.

Debe tenerse presente que la pretensión jurídica que se va a desarrollar es la de desalojo por ocupante precario; siendo preciso mencionar que en el Derecho Romano se entendía por “*precarium*” a un contrato innominado realizado entre dos personas, una de las cuales, decidida por los ruegos de la otra, concedía a ésta el disfrute y la posesión gratuita de una cosa por un tiempo cuya duración debía terminar con la primera reclamación del concedente. (AVENDAÑO VALDEZ). Todo el que posee sin derecho está a expensas de que aquél a quien corresponde la posesión se la pueda reclamar, y obtener, en su caso, el correspondiente fallo judicial que obligue a entregársela. En este sentido se dice que la posesión que tiene el primero es precaria; empero se designa con este nombre a la posesión concedida a otro por alguien con reserva del derecho de revocarla a su voluntad (ALBALADEJO).

Debo indicar, asimismo, que existe un alto número de procesos judiciales de desalojo por ocupación precaria, la cual infiere en los aspectos de la vida cotidiana de las personas, por lo cual su estudio resulta de una relevancia

significativa. Siendo que mediante el presente informe, me ha sido posible acercarme al estudio de esta rama tan importante del Derecho como es el Derecho Civil.

Los antecedentes de la posesión precaria se remontan al abrogado Código de Procedimientos Civiles de 1911, que permitía el **desahucio** por ocupación precaria, por su parte no existía una regulación de la posesión precaria en el Código Civil de 1936, mientras que en el código civil vigente de 1984, se encuentra regulado en el artículo 911°.

I. RESUMEN DEL PROCESO CIVIL

Corte Superior de Justicia de Ucayali

Distrito Judicial : Pucallpa
Materia : Desalojo
Proceso : Sumarísimo

Exp. De 1° Instancia: 795-2011-JMY-JX-CI-01

Juez : Alfredo Miraval Flores
Especialista : Genadia Yruna Davila Vizcarra
Órgano Jurisdiccional : Juzgado Mixto de Yarinacocha
Demandante : Genoveva Orbegoso Schuler
Demandado : Orlando Alva Mostacero

Expediente de 2° Instancia: 84-2013-0-2402-SP-CI-01

Órgano Colegiado : Sala Civil – sede Central.

Vocales Integrantes : **Aricoche Guerra**

Bermeo Turchi

Matos Sanchez

Relator : Lisbeth Zarría Mori

Expediente en Casación: 6809-2014

Órgano Colegiado : “Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República”².

² www.scribd.com

Jueces Supremos : **Sivina Hurtado**

Vinatea Medina

Morales Parraguez

Rodríguez Chávez

Rueda Fernández

II. EL PROCESO CIVIL

2.1.- LA DEMANDA.

Con fecha 07 de octubre del 2011, Genoveva Orbegoso Schuler, en representación de Gabriela Orbegoso Schuler, Gerardo Orbegoso Schuler, Guillermo Orbegoso Schuler, poder inscritos en Registro Públicos; Reinalda Schuler De Orbegoso y Gustavo Orbegoso Schuler, según poder inscrito en Registro Públicos.

Bien materia de Litis:

- Bien inmueble ubicado dentro del Fundo Denominado CANAIMA, Ubicado en la carretera Federico Basadre Kilometro 07.00 margen derecha, del Distrito de YARINACOCHA, Provincia de Coronel Portillo, Departamento de Ucayalli. Cuyos linderos, Área, Medidas Perimétricas y demás características coreen inscritas la Partida Electrónica N° 40011429 del registro de predios de Ucayalli.

Medios de pruebas:

- Copia literal legalizada del Fundo denominado CANAIMA.
- Copia literal legalizada de los poderes otorgados de representación.
- Carta notarial del 05 de julio del 2011 cursada al demandado para que deje o abandone el bien.
- Plano de lotización del AA. HH. Villa Hermosa.
- Copia del DNI de la recurrente.
- Copia Legalizada del oficio N° 001-2010 de fecha 15 de enero del 2010.

En resumen la recurrente peticiona y alega que, la parte demandada no consta o posee ningún tipo de título sobre el bien materia de Litis, y por ende es un poseedor precario.

2.2.- AUTO ADMISORIO.

El 15 de diciembre del 2011, se emite la resolución “Uno DECIDIENDO: ADMITIR la demanda, TENERSE por ofrecido los medios de pruebas y corriendo TRASLADO con la demanda por el plazo de 05 días para que conteste la misma”³.

“La demanda es la materialización del derecho de acción, es el medio que permite a una persona solicitar al órgano jurisdiccional la solución de un conflicto de intereses o falta de cooperación”⁴.

2.3.- LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

Con fecha 05 de setiembre del 2012, se ingresa la contestación de la demanda y se apersona el Sr. Orlando Alva Mostacero al proceso, en resumen contesta la misma aludiendo que el demandado es conviviente de María Guerra Valera y esta tiene la calidad de dueña del bien materia de Litis, “adquirido mediante contrato privado de compra-venta; la misma que se adjunta a la contestación de la demanda, el monto que se pagó por la transferencia es de S/. 2,500.00”⁵.

2.4.- AUDIENCIA ÚNICA.

06 de Diciembre del 2012, en Yarinacocha por horas de la tarde; ante el juzgado Mixto del distrito, encargado de despachar, el señor juez Alfredo Miraval Flores y, secretaria que suscribe por licencia del titular: **la demandante GENOVEVA ORBEGOSO SCHULER** quien actúa por derecho propio y en representación de Reinaldina Schuler de Orbegoso y Gustavo Orbegoso Schuler, quien se

³ EXP. 795-2011, Juzgado Mixto de Yarinacocha, FJ37.

⁴ AGUILA GRADOS, Guido. El ABC del Derecho Procesal Civil. Editorial San Marcos, Lima, 2008, p. 112

⁵ EXP. 795-2011, Juzgado Mixto de Yarinacocha, FJ83.

acompañado por abogado Luis Dolores Ruiz, quien se identifica con su carnet del colegio de abogados de lima N° 13827; **el demandado ORLANDO ALVA**

MOSTACERO, quien se encuentra acompañado de su abogado Efrain Maylle Ventura, quien se identifica su carnet del colegio de abogados de Huánuco N° 1345.

A) SANEAMIENTO:

RES. 07: AUTOS Y VISTOS; Atendiendo:

I. FUNDAMENTOS:

- 1) “El saneamiento constituye la revisión realizada por el juez de los presupuestos procesales y de las condiciones de la acción en los actos postulatorios del proceso”⁶
- 2) De la revisión del expediente, se aprecia que en la presente causa se configura las condiciones de la acción y de los presupuestos procesales.
- 3) Del re-examen realizado por el juzgador, resulta que la relación jurídica procesal se encuentra inserta en la relación jurídica material; además, no se han deducido excepciones ni defensas previas, motivo por el cual es de aplicación lo dispuesto en el artículo 465 inciso 1., del código procesal civil.

II. DECISION:

Por estas consideraciones y en aplicación a los dispositivos legales invocados, de declarar:

- A. **“LA EXISTENCIA DE UNA RELACIÓN JURÍDICA PROCESAL VALIDA** entre las partes”⁷.
- B. **SANEADO EL PROCESO.**

⁶ www.buenastareas.com

⁷ Universidad Peruana de Las Américas, trabajo de estudiantado.

B) CONCILIACIÓN JUDICIAL:

No se arriba a ningún acuerdo conciliatorio debido a que las partes mantienen su posición antagónicas.

C) “FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS”⁸:

1. Determinar si la demandada, ocupa el inmueble materia de Litis, sin título alguno que ampare su posición.

Puesto en conocimiento de las partes presente: manifiestan que se encuentra de acuerdo.

D) ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS:

RES. 08: vistos y Atendiendo:

Parte Demandante.

- a. Copia Literal del fundo denominado Canaima, ubicado en la carretera Federico Basadre kilómetro 7, margen derecha, inscrito en ficha N° 000644-R y su continuación en la partida electrónica N° 40011429.
- b. Copia literal del poder otorgado a favor de GENOVEVA ORBEGOSO SCHULER.
- c. Carta notarial de fecha 05 de julio del 2011.
- d. Plano de lotización del Asentamiento Humano Villa hermosa.
- e. Oficio N° 001-2012 de fecha 15 de enero del 2012.
- f. Plano de lotización de a ubicación exacta del bien inmueble.

Parte Demandada.

- a. Copia legalizada del contrato privado de compra venta del terreno a favor del recurrente por los esposos Máximo Castro Flores y María M. Vera Lozano de Castro.
- b. Copia legalizada de 17 letras de cambio.
- c. Copia legalizada de constancia de posesión a nombre del demandado.
- d. Copia legalizada de la partida de nacimiento.

⁸ repositorio.unapiquitos.edu.pe

2.5.- EL PROCESO CIVIL.

Al solicitar tutela jurisdiccional efectiva; o mejor dicho, accionar una “pretensión civil por desalojo, uno lo que busca es hacer verdadero el derecho de exigir la entrega o devolución del bien, a quien está ocupando sin "título" (es decir, sin derecho) alguno”⁹, Por lo que, teniendo en cuenta la “clásica tripartición (constitutiva, declarativa y de condena) de tutelas estaríamos evidentemente ante una tutela de condena mediante la cual se impone una obligación al demandado (restituir el bien objeto de litis)”¹⁰.

2.6.- SENTENCIA.

Con fecha 18 de Junio del 2013, el despacho emite su sentencia, declarando **INFUNDADO LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**, el magistrado se basó en el contrato de transferencia de posesión de bien inmueble (contrato de superficie por así decirlo) que se presentó en la contestación de la demanda.

Y como el único punto controvertido era determinar si es que la parte demandada no ostenta título alguno de posesión, lo cual se demostró según el A quo lo contrario.

2.7.- RECURSO DE APELACIÓN.

De fecha 23 de julio del 2013, la parte demandante; Genoveva Orbegoso Schuler, en representación a la sucesión de Guillermo Orbegoso Sandoval, interpone recurso de apelación contra la sentencia.

Alegando que los titulares del bien inmueble no han otorgado facultad alguna a los “supuestos” (presentaron la copia legalizada de un supuesto contrato de transferencia de posesión de inmueble) posesionarios, para que puedan hacer acciones sobre el bien.

⁹ ESCOBAR ROZAS, Freddy. "Teoría general del Derecho Civil". Lima: Ara, 2002, pp. 241.

¹⁰ ZELLA VILLEGAS, Aldo. Mejor derecho de Propiedad, Reivindicación y Desalojo. Disponible en internet: <http://www.oedi2.com.pe>

2.8.- SALA CIVIL.

De fecha 23 de setiembre del 2013, con resolución uno el colegiado señala VISTA DE LA CAUSA para el día 20 de noviembre del 2013, a horas ocho y treinta de la mañana.

2.9.- AUDIENCIA DE VISTA LA CAUSA.

En la ciudad de Pucallpa, siendo las ocho y treinta de la mañana del día veinte de noviembre del dos mil trece, en audiencia pública, informo oralmente el abogado del demandante letrado Luis Dolores Ruiz, e hizo su derecho de réplica el letrado del demandado Efrain Maylle Ventura; por lo que la causa quedo al voto de los magistrados superiores.

2.10.- SENTENCIA DE VISTA.

Con respecto a la decisión de la “Sala Civil y Afines de la Corte Superior de Ucayali, en Donde **REVOCARON** la resolución N° 10 que declara infundada la demanda, **reformándola** la declararon **FUNDADA**, **Ordenaron** que el demandado cumpla con entregar a los demandantes el bien inmueble materia de Litis y de apelación”¹¹.

El colegiado manifestó que en el presente caso el título presentado por el demandado no genera ningún efecto de protección, frente al demandante, por cuanto la posesión a título de propietario, que ostentando le fue otorgado por quien no tenía el derecho para transmitirlo, siendo ello así, al faltar al acto jurídico contenido en su título posesorio la manifestación de voluntad del propietario del predio materia de la causa.

“Se debe tener en cuenta además que la doctrina distingue dos tipos de causales para el desalojo”¹²: “la extra-contractual y la contractual (o pactada). La Extra-contractual se encuentra representada por la posesión precaria; y la Contractual por: 1) Primero, la falta del pago de los haberes por el arrendamiento; 2) Segundo, el vencimiento del plazo legal o convencional pactado; 3) Tercero, la

¹¹ Expediente civil N° 84-2013-0-2402-SP-CI-01, Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Ucayalli.

¹² *Ibíd.*

conclusión del arrendamiento, previo aviso que puede ser vía judicial o extrajudicial; y 4) Y por último, "termino del arrendamiento" o conclusión especial"¹³.

2.11.- RECURSO DE CASACIÓN.

Con fecha 15 de enero del 2014, Orlando Alva Mostacero presenta ante la sala civil el recurso extraordinario de casación.

2.12.- AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO DE CASACIÓN N° 6809 – 2014.

El 23 de marzo del 2015, "la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, decidieron declara **IMPROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO POR DON ORLANDO ALVA MOSTACERO**"¹⁴, contra la sentencia de vista.

El recurrente no preciso de manera clara la supuesta infracción normativa que alega; requisito indispensable para el recurso de casación, puesto que el presente "recurso extraordinario solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria"¹⁵.

¹³ ROMERO ZAVALA, Luis Humberto. "EL DESALOJO Y SUS CAUSALES. Diario el Peruano, suplemento "Jurídica" (26/07/2004).

¹⁴ www.scribd.com

¹⁵ pt.scribd.com

III. CONCLUSIONES.

En conclusión estoy totalmente de acuerdo con la sala civil de Pucallpa (sentencia de vista), si bien es cierto que, pueda existir un documento privado de transferencia de posesión de bien inmueble esto no quiere decir que el beneficiario de la posesión lo pueda enajenar de cualquier forma el bien.

El poseedor no puede disponer del bien, puede gozar y disfrutar del bien mas no enajenar, “el A Quo de primera instancia con su sentencia”¹⁶, a mi parecer afecta enormemente la seguridad jurídica de los propietarios legítimos.

IV. RECOMENDACIONES.

- A efectos de realizar una eficiente administración de justicia, los órganos jurisdiccionales deben motivar satisfactoriamente sus resoluciones, utilizando adecuadamente las normas jurídicas e interpretándolas correctamente.
- Asimismo, debe existir una adecuada capacitación de los operadores de justicia en cuanto a temas sustantivos y procesales.

V. REFERENCIAS.

AGUILA GRADOS, Guido. El ABC del Derecho Procesal Civil. Editorial San Marcos, Lima, 2008.

ESCOBAR ROZAS, Freddy. "Teoría general del Derecho Civil". Lima: Ara, 2002

ZELLA VILLEGAS, Aldo. Mejor derecho de Propiedad, Reivindicación y Desalojo. Disponible en internet: <http://www.oedi2.com.pe>

ROMERO ZAVALA, Luis Humberto. "EL DESALOJO Y SUS CAUSALES. Diario el peruano, suplemento "Jurídica" (26/07/2004).

EXP. 795-2011, Juzgado Mixto de Yarinacocha, CSJ de Ucayali.

¹⁶ www.legis.pe