

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMERICAS

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

EXPEDIENTE CIVIL N° 14446-2012-0-1801-JR-CI-28, “DESALOJO POR OCUPANTE

PREARIO”

PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO

AUTOR:

GISELLA NATHALIE NOLASCO VILLA

ASESOR:

DR. AARON OYARCE YUZZELLI

LINEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL

LIMA - PERÚ

OCTUBRE, 2020

Dedicatoria

A Dios por ser mi guía y soporte, a mis adorados padres por ser mi fuerza y ejemplo a seguir, a cada uno de mis nueve hermanos por su apoyo incondicional, a mis mentores por mi formación académica y a cada uno que siempre me motivaron a seguir adelante.

Agradecimiento

Mi agradecimiento especial a mi padre celestial y a todos los catedráticos de la Facultad de Derecho de la Universidad Peruana de las Américas por sus aportes y conocimientos brindados para mi formación universitaria.

Resumen

El presente proceso civil se trata de una causa tramitada como Desalojo por ocupante precario; en la que la demandante argumenta que la demandada viene ocupando el inmueble sin tener título para ello; sin embargo de la contestación de demanda que fue rechazada de la demanda se pudo advertir con meridiana claridad que la demandada aduce haber construido el tercer piso del inmueble ubicado en Prolongación Cuzco N° 1013, Tercer Piso, Urbanización Pando, distrito de San Miguel, del cual se pretende su desalojo.

En el caso de autos, se pudo advertir también, que quienes fungen de propietarios son las personas de J.E.R.N. y R.E.T.R; quienes por contraste e irónico resultan ser abuelos de los hijos de la demandada, es decir los abuelos pretenden ejecutar el desalojo de sus propios nietos; pues resulta que antes de interponerse la demanda, la demandada tenía una relación de convivencia con el hijo de los demandantes don J.C.R.T., a quien en una oportunidad conforme detalla la demandada, sus padres le habían cedido el tercer piso del inmueble para que construya su departamento y resida en el mismo con su familia; sin embargo, hace un buen tiempo la demandada se encuentra separada de su conviviente por incompatibilidad de caracteres y los abuelos ahora demandantes, demandan que la demandada les devuelva la posesión del tercer piso, el cual lo viene ocupando en forma precaria. En este contexto se desarrolla este proceso, que parece tiene más un conflicto familiar que un conflicto civil.

PALABRAS CLAVE: demanda, desalojo, motivación, proceso y sentencia.

Abstract

The present civil process is about a case processed as Eviction by precarious occupant; in which the plaintiff argues that the defendant has been occupying the property without having a title for it; However, from the answer to the claim that was rejected, it could be seen with great clarity that the defendant claims to have built the third floor of the property located at Prolongación Cuzco N°. 1013, Third Floor, Urbanización Pando, district of San Miguel, of the which is your eviction.

In the present case, it was also noted that those who act as owners are the persons of J.E.R.N. and R.E.T.R.; who by contrast and ironic turn out to be grandparents of the defendant's children, that is, the grandparents intend to evict their own grandchildren; As it turns out that before filing the lawsuit, the defendant had a cohabitation relationship with the plaintiffs' son, J.C.R.T. To whom, on one occasion, as detailed by the defendant, his parents gave him the third floor of the property so that he could build his apartment and reside in it with his family; However, for a long time the defendant has been separated from her partner due to incompatibility of characters and the grandparents now plaintiffs demand that the defendant give them back possession of the third floor, which they have been occupying in a precarious way. In this context, this process takes place, which seems to have more of a family conflict than a civil conflict.

KEYWORDS: demand, eviction, motivation, process and sentence.

Tabla de Contenidos

Carátula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento	iii
Resumen.....	iv
Abstract	v
Tabla de contenidos	vi
Introducción.....	vii
I. SÍNTESIS DE LA DEMANDA.....	8
CALIFICACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LA DEMANDA.....	13
II. SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.....	14
FOTOCOPIA DE RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS.....	17
III. AUDIENCIA ÚNICA.....	26
FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO.....	28
FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE LIMA.....	32
FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA CASATORIA DE LA CORTE SUPREMA.....	35
JURISPRUDENCIA EN MATERIA DE OCUPANTE PRECARIO.....	40
DOCTRINA.....	53
SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL.....	66
OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA.....	69
Conclusiones.....	71
Recomendaciones	72
Análisis del tema.....	74
Crítica del tema.....	75
Aporte propio.....	76
Referencias.....	77

Introducción

Los procesos civiles sobre desalojo son de tres formas: a) Desalojo por falta de pago, cuando el inquilino y ocupante no cumple con pagar la merced conductiva por la posesión del bien; b) Desalojo por vencimiento de contrato, cuando el ocupante ha cumplido el plazo de vigencia que tenía en un contrato para ocupar el bien y por último, c) Desalojo por ocupante precario, cuando la persona que ocupa el bien no tiene título para ocupar el bien, o su título de ocupación ha fenecido.

El presente proceso se trata de un desalojo por ocupante precario, en la que se cuestiona la ocupación sin título alguno que viene ejerciendo la demandada Rosa Bravo Tavera. Este proceso se origina precisamente luego que los Esposos demandantes Jaime Rodríguez Nuñez y Ruth Torres de Rodríguez, habían requerido pacíficamente a la demanda para que desocupe el inmueble del tercer piso de Prolongación Cuzco N° 1013, Tercer Piso, Urbanización Pando, distrito de San Miguel; sin embargo al no acceder la demandada al requerimiento de los demandantes, aquellos no tuvieron otra salida que interponer la presente demanda de desalojo por ocupante precario la cual luego del trámite correspondiente el órgano jurisdiccional ha declarado fundada la demanda y ordenado la desocupación del bien.

I. SÍNTESIS DE LA DEMANDA

El 31 de julio del 2012, Jaime Ernesto Rodríguez Núñez, en representación de la sociedad conyugal conformada por Jaime Ernesto Rodríguez Núñez y Ruth Emperatriz Torres de Rodríguez; interponen demanda ante el Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, contra Rosa Jesús Bravo Távara, por la materia de desalojo por ocupación precaria del bien inmueble de su propiedad, ubicado en Prolongación Cusco N° 1013, tercer piso, Urb. Pando, distrito de San Miguel.

Asimismo, los demandantes mediante una carta notarial le solicitaron a la demandada que desocupe el bien inmueble de su propiedad; así como también invitándole a conciliar extrajudicialmente, en el cual no llegaron adoptar acuerdo alguno y queda expedito para realizarlo por la vía judicial.

Petitorio

Los recurrentes peticionan que la emplazada cumpla con desocupar y entregarle el inmueble en litigio de su propiedad, ubicado en Prolongación Cusco N° 1013, tercer piso, Urb. Pando, distrito de San Miguel, que conduce en calidad de ocupante precario y se les restituya en la posesión del mismo, con expresa condena de costos y costas que generen el presente proceso.

Competencia

Es competente el Juzgado Civil de Lima, porque, conforme se desglosa del Tercer párrafo del Artículo 547° del Código Procesal Civil, son competentes para conocer el proceso de desalojo los Jueces Civiles cuando no exista una cuantía económica sobre el valor del bien y por estar

dentro el radio provincial de la Corte Superior de Lima, conforme a lo previsto en el Artículo 14° Primer Párrafo del Código Procesal Civil. (Es de destacar que, conforme se desprende del inc. 1) del Artículo 24° del C.P.C”.

Fundamento de los Hechos de la demanda:

“El accionante detalla que, su cónyuge Ruth Emperatriz Torres de Rodríguez y él son los propietarios del inmueble ubicado en Prolongación Cuzco N° 1013, Tercer Piso, Urbanización Pando, distrito de San Miguel al haberlo adquirido mediante Contrato de Compra venta con la Universidad Católica del Perú, siendo inscrito dicho contrato en los Registros Públicos en la partida electrónica N° 40986049.”

Detalla así mismo que, la demandada doña Rosa Bravo Távara aprovechando la buena fe y la avanzada edad de los cónyuges propietarios, ha venido en estos últimos tiempos ocupando el tercer piso del citado inmueble, sin tener autorización ni título que la avale para ello, a pesar que los propietarios en conjunto en varias oportunidades le han venido solicitando la desocupación del bien: sin embargo ella no escucha sus requerimiento y continua en posesión del citado bien; lo cual genera en los propietarios quienes bordean la tercera edad un cuadro de estrés e incomodidad.”

“Reitera que la demandada viene ocupando el ambiente del tercer piso del inmueble, sin que tenga derecho alguno a ocuparlo, ya que ella conoce que el bien pertenece a la sociedad conyugal demandante y también sabe que nunca los propietarios han suscrito ningún contrato de alquiler o venta con la demandada, para que aquella ocupe el bien inmueble. Constituyéndose por lo tanto su posesión en ilegítima y que actualmente a causa de su ocupación viene causando un grave perjuicio económico a los propietarios ya que ocupa el inmueble sin abonar suma alguna por concepto de merced conductiva y a la vez impide que los propietarios puedan alquilar a otra, lo

cual les puede generar cierto ingreso y lo peor de todo es que en la ocupación que ostenta no tiene título alguno que pudiera significarle un derecho de posesión.”

“El demandante Jaime Rodríguez, comenta que desde que la demanda tubo la condición de ocupante precaria se le ha venido haciendo saber su condición y requiriéndose la entrega del bien inmueble, sin embargo, ella ha hecho caso omisión a nuestra pretensión. Además acota que si anteriormente no ha accionado para demandar el desalojo, es porque carecía de recursos económicos para asumir el costo de un proceso judicial y porque lo más importante era tener buena salud en el sentido que debido a la negativa de la emplazada para desocupar el inmueble de su propiedad, el accionante ha visto agravada su salud con un cuadro de estrés; pero ahora, que ya está un poco mejor y con la intención de recuperar la posesión de su propiedad es que está interponiendo la presente demanda de desalojo y poder alquilar a otra persona su propiedad, lo cual le va a generar ingresos, ya que a sus 84 años de edad no cuenta con ninguna clase de ingresos que le permitan una mejor calidad de vida.”

“Así mismo en cuanto a los daños causados por la demandada al no querer retirarse de su inmueble en forma pacífica, son rubros que los piensa reclamar en su oportunidad a fin de que la demanda cumpla con resarcirlos.”

“El accionante concluye los fundamentos de hecho, indicando que es su legítimo derecho recuperar la posesión del inmueble de su propiedad para poder disfrutar del citado bien y es por esa la razón por la cual hoy interpone la presente demanda de desalojo para que le sea restituido el inmueble, que la emplazada lo viene ejerciendo de manera precaria.”

Fundamento Jurídico

“Constitución Política del Perú.”

- “Artículo 70: 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 libertad.”

“Código civil.”

- “Artículo 911: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”
- “Artículo 923° “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.”

Código Procesal Civil.

- “Artículo 65° Representación procesal del patrimonio autónomo.”
- “Artículo 424 y 425 requisitos de la demanda y anexos.”
- “Artículo 546° se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos: 4) desalojo.”
- “Artículos 547. La competencia de los Jueces civiles para conocer estos procesos.”
- “Artículo 586 sujetos activo y pasivo en el desalojo.”

Via procedimental.

“La presente demanda se tramitará por la vía del proceso sumarísimo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 546 numeral 4°, así como el artículo 585 del C.P.C.”

Medios Probatorios

Se ofrecen los siguientes medios probatorios:

- 1) El mérito de la copia literal de la inscripción en los registros públicos de Lima y Callao del bien inmueble materia de Litis, donde consta que la sociedad conyugal es propietaria del citado

bien inmueble.

- 2) El mérito de la carta Notarial cursada por el recurrente a la demandada que demuestra la voluntad de recuperar el bien de la sociedad conyugal, llegando a un acuerdo pacífico, así mismo demuestra que el bien se encuentra en posesión de la demanda.
- 3) El mérito del Acta de conciliación que demuestra la falta de voluntad de la demandada para llegar a un acuerdo conciliatorio.”
- 4) “El mérito del certificado médico del recurrente que demuestra que viene sufriendo un cuadro de trastorno depresivo y debe evitar situaciones de estrés y conflictos que podrían perjudicar su salud y alterar su tratamiento.”

“CALIFICACION DE LA DEMANDA Y EMPLAZAMIENTO DE LA DEMANDA.”

“El Vigésimo Octavo Juzgado Civil de Lima, mediante resolución número uno califica la demanda negativamente, al advertir ciertos defectos de forma, como el hecho de acompañar un croquis del lugar a desalojar y aclarar el hecho que la demandada en la audiencia de conciliación extrajudicial, señalara que aquella había construido la parte del inmueble que viene ocupando; la parte demandante, mediante escrito subsana las omisiones y el Juzgado volviendo a revisar la demanda, procede a calificarla positivamente y verifica que la misma cumple con los requisitos de admisibilidad y procedibilidad, en tal sentido emite la resolución N° 02 de fecha 15 de Enero del 2,013 en el que resuelve: ADMITIR a trámite la demanda de DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO, ordenando que la misma se tramite en la vía del proceso Sumarísimo y le corre traslado a la demandada ROSA BRAVO TAVARA para que conteste la demanda en el plazo de cinco días, bajo apercibimiento de declararse su rebeldía en caso de incumplimiento. Notificándose”

II.- “SINTESIS CONTESTACION DE LA DEMANDA.”

“La parte demandada doña ROSA BRAVO TAVARA se apersona al proceso y presenta su escrito de contestación de la demanda con fecha 01 de Agosto del 2,013 de la siguiente manera:”

“Primer otro si.”

“Como un pedido independiente la emplazada interpone una Excepción de Oscuridad o Ambigüedad en el modo de proponer la demanda, ya que, en su escrito de demanda, el accionante menciona que se ha provocado un perjuicio económico, mientras que el presente proceso se trata de una demanda de Desalojo por ocupante precario que no tiene nada que ver con el desalojo; por lo cual solicita el archivameinto del proceso.

“Contestación de la demanda.”

“Señala como petitorio de su contestación de demanda que ésta negando y contradiciendo en todos sus extremos la presente demanda, para la cual solicita se declare infundada de plano en todos sus extremos, con expresa condena de costos y costas del proceso. Fundamenta su contestación en los siguientes fundamentos:

Señala que los demandantes son los abuelos paternos de sus hijos, con quienes les une una relación consanguínea y que ha sido motivo para ambas partes tengan tratativas y acuerdos para vivir en dicho lugar.”

“Niega totalmente que su persona se haya aprovechado de los accionantes y que al residir en dicho

lugar a procedido y ocupado el inmueble sin el consentimiento de los propietarios; tanto así que no existe ningún requerimiento escrito por medio del cual los demandantes les hayan solicitado la entrega del inmueble en forma extrajudicial o judicial.”

“Señala en su contestación que, la posesión del tercer piso del inmueble ubicado en Prolongación Cuzco N° 1013, Tercer Piso, Urbanización Pando, distrito de San Miguel, lo viene efectuando con plena autorización de los propietarios demandantes, tal como lo acreditan con la Transacción de fecha 17 de Febrero del año 2,005, el cual fue legalizado las firmas ante la Notaria Rocio Calmet Fritz, tiempo desde el cual han venido ejerciendo la posesión del inmueble, además señala que en el mismo documento se ha especificado que los aires del tercer piso del inmueble han sido cedido a favor de su hijo Juan Carlos Rodríguez Torres, quien fue su esposo y padre de sus hijos y este a la vez en el mismo documento cedía dicha parte a favor de sus hijos habidos con la demandada, lo cual evidencia que la demandada ejercía la posesión de buena fe y con documento cierto, siendo ese el motivo por el cual la demandada se animó a empezar la construcción del tercer piso, en el que se edificó un departamento bien implementado con todos los acabados arquitectónicos.”

“Niega tajantemente la afirmación que realizan los demandantes de que la demandada tenía una ocupación maliciosa, ya que, si tenían conocimiento y aceptación de los accionantes para ocupar el tercer piso y proceder a construirlo, ya que la transacción firmada de los demandantes fue con su hijo Juan Carlos Rodríguez Torres y que los finales beneficiarios serían sus nietos de los demandantes; con todo lo expuesto queda desvirtuado que haya existido mala fe al ocupar el inmueble del tercer piso.”

“Señalan además que existe un ánimo de aprovechamiento por parte de los demandantes de querer beneficiarse de la construcción del tercer piso del inmueble ubicado en Prolongación Cuzco N° 1013, Tercer Piso, Urbanización Pando, distrito de San Miguel, ya que ellos conocen que ese departamento lo ha construido la demandada y en él no han invertido un solo centavo, prueba de

ello es, la copia del impuesto predial de la totalidad del inmueble, en el que se detalla la declaratoria de fábrica de solo el primer piso y no figurando la del tercer piso, de tal forma que lo que los accionantes pretenden con la presente demanda es un enriquecimiento indebido.”

“Fundamentación Jurídica.”

“Ampara su contestación de demanda en el artículo I, del Título Preliminar del Código Procesal Civil que regula la tutela jurisdiccional efectiva.

Así mismo invoca los principios y garantías del debido proceso.

Por otro lado, también se sustenta en el principio del abuso del derecho contenido en el título preliminar del Código Civil.”

“Medios Probatorios.”

Ofrece los siguientes medios probatorios:

- 1.- “El mérito de la Transacción certificada por la notaria con fecha 17 de Febrero del año 2,005.
- 2.- La declaración de parte que deberán prestar los demandantes conforme a los pliegos interrogatorios.
- 3.- La declaración testimonial que deberá prestar don Juan Carlos Rodríguez Torres sobre los hechos de la posesión.
- 4.- La Inspección judicial que se deberá realizar en el inmueble materia de Litis.
- 5.- La reiterada jurisprudencia sobre el presente proceso.
- 6.- La exhibición que deberán realizar los demandantes de los requerimientos que efectuaban sobre la construcción del departamento del tercer piso.”



ZONA REGISTRAL N° IX, SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 40986049

01 AGO, 2012
REG. 3
6001

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
PROLONGACIÓN JIRON CUSCO
MANZANA Q 2 LOTE 26
URBANTIZACIÓN PANDO
DISTRITO DE SAN MIGUEL

continuación de la ficha N° 1615480

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
B00001

NOMENCLATURA.- El inmueble inscrito en esta partida tiene la siguiente nomenclatura municipal: PROLONGACION JIRON CUSCO. Así consta del certificado de numeración N° 081-2012-SGFLC/GDS/MDSM de fecha 12 de Marzo de 2012 expedido por la municipalidad de San Miguel. Presentación y Derechos: El título fue presentado el 21/03/2012 a las 2:14:27 PM horas, bajo el N° 2012-00264442 del Tomo Diario 0492. Derechos Cobrados: S/ 70.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000778-02 0900-489-11.- Lima, 30 de Marzo de 2012.

[Signature]
LUIS BAYCHO FIGUEROA
Registrador Público (e)
Zona Registral N° IX, Sede Lima

Copia Certificada
Sin Inscripción al Dominio
No hay Títulos Suspensos y/o Pendientes de Inscripción
Hora : 8:00 AM

[Signature]
GUILLERMO DAVID MENDOZA AGUILAR
CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX - Sede Lima

01 AGO. 2012

ENTREGA



SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 40986049

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
PROLONGACION JIRON CUSCO N° 1013
URBANIZACION PANDO
DISTRITO DE SAN MIGUEL

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
E00002

NUMERACION. - El inmueble inscrito en esta partida tiene la siguiente numeración municipal: PROLONGACION Jr. CUSCO N° 1013 (Puerta Principal). Así consta del certificado de numeración N° 081-2012-S.GRA/C/GDU/MDSM de fecha 12 de Marzo de 2012 expedido por la municipalidad de San Miguel. Presentación y Derechos: El título fue presentado el 21/03/2012 a las 12:14:27 PM horas bajo el N° 2012-00264442 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 70.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000778-02 0007439-M. - Lima, 30 de Marzo de 2012.

LUIS CAYCHO FIGUEROA
Registrador Público (e)
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Copia Certificada

No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción

Hora : 8:00 AM

[Signature]
GUILLERMO DAVID MENDOZA
CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX - Sede

Página Número 1

CARTA NOTARIAL

Lima, 20 de Octubre de 2011

Referencia: Carta Notarial del 17 de Abril de 2010
Cancilación Extrajudicial Exp. 400-2010SEÑORA:
ROSA BRAVO TÁVARA
PROLONGACIÓN CUZCO N° 1013, TERCER PISO, URB. PANDO
DISTRITO DE SAN MIGUELPresente.

Por medio de la presente Carta Notarial MANIFIESTO-A UD. LO SIGUIENTE:

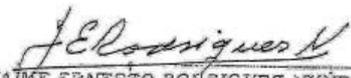
Que, a pesar de los constantes requerimientos realizados a su persona para que desocupe de forma voluntaria y pacífica el inmueble de mi propiedad, el mismo que por cuestiones de protección hacia mis nietas, desde que se divorcio de mi hijo, le permití ocupar provisionalmente hasta que encuentre otro lugar donde vivir y que la fecha han transcurrido años sin la más mínima intención de su parte de retirarse del mi inmueble

Que, pese a haberle apoyado tantos años con una vivienda en forma gratuita, Ud. no tiene la mínima consideración con mi persona, quien necesito la desocupación inmediata de mi inmueble a fin de arrendarlo y contar con un ingreso que permita cubrir mis necesidades básicas para sobrevivir, pues al no contar con ingresos ni pensión de jubilación alguna a mis 84 años de edad, de manera inmediata le REQUIERO:

DESOCUPAR EL INMUEBLE DE MI PROPIEDAD UBICADO EN PROLONGACIÓN CUZCO N° 1013, TERCER PISO, URB. PANDO DISTRITO DE SAN MIGUEL QUE VIENE OCUPANDO EN CONDICIÓN DE PRECARIO, PARA LO CUAL LE CONCEDO EL PLAZO PERENTORIO DE 05 DÍAS CALENDARIOS DE RECIBIDO EL PRESENTE DOCUMENTO, caso contrario me verá obligada a interponer los recursos judiciales pertinentes para la desocupación y resarcimiento del daño causado por su persona en pleno uso de mi derecho como legítima propietaria.

Atentamente,


Lisbeth Luna Sanchez
ABOGADA
C.A.L. N° 38905


SR. JAIME ERNESTO RODRIGUEZ NUÑEZ
D.N.I. N° 08730954

HAROL D

E. Rodriguez
DNI 08730954

J. Dancy
07970709

SOSIMO ORTIZ LEIVA
Reg. N° 21211
Colegio de Abogados de Lima

SOSIMO ORTIZ LEIVA
Reg. N° 16148
Conciliador Extrajudicial

"Ortiz Leiva"

Autorizado por el Ministerio de Justicia
R. D. N° 831-2007-JUS/DNJ-DCMA

Registro de Actas de este Centro de Conciliación

SOSIMO ORTIZ LEIVA
Secretario General



CENTRO DE CONCILIACIÓN "ORTIZ LEIVA"

Autorizado su funcionamiento por
Resolución Directoral N° 831-2007-JUS/DNJ-CDMA
Dirección: Jr. Lampa N° 1052, Of. 1, 2do. Piso,
Cercado de Lima, Telef.: 3475219

07 NOV
Exp. N° 400-2010

ACTA DE CONCILIACIÓN N° 411-2010

En la ciudad de Lima, Cercado de Lima, siendo las 11:00 a.m. del día miércoles 20 del mes de octubre del año 2010, ante mí Sósimo Ortiz Leiva, identificado con D.N.I. N° 08141387, en la calidad de Conciliador Extrajudicial debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia con Registro N° 16148 y registro de especialidad en Asuntos de Carácter Familiar N° 434, se presentaron con el objeto que les asista en la solución de su conflicto, la parte solicitante don JAIME ERNESTO RODRIGUEZ NUÑEZ, identificado con DNI N° 08730954, con domicilio en Prolongación Cusco N° 1013, Urb. Pando, Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima; y, la parte invitada doña ROSA JESUS BRAVO TAVARA, identificada con DNI N° 07970709, con domicilio en Prolongación Cusco N° 1013, Tercer Piso, Urb. Pando, Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima.

Iniciada la Audiencia de Conciliación se procedió a informar a las partes sobre el procedimiento de conciliación, su naturaleza, características, fines y ventajas. Asimismo, se señaló a las partes las normas de conducta que deberán observar.

HECHOS EXPUESTOS EN LA SOLICITUD:

Los hechos de la controversia del solicitante se encuentran contenidos en la solicitud de conciliación que se adjunta a la presente Acta y la que forma parte integrante del mismo.

DESCRIPCIÓN DE LA CONTROVERSIA:

El solicitante don JAIME ERNESTO RODRIGUEZ NUÑEZ, en su calidad de propietario, pide a la invitada doña ROSA JESUS BRAVO TAVARA, en su calidad de ocupante, el Desalojo por Ocupación Precaria, del inmueble ubicado en Prolongación Cusco N° 1013, Tercer Piso, Urb. Pando, Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima.

POSISION DE LA INVITADA doña ROSA JESUS BRAVO TAVARA:

- Ella ha construido conjuntamente con su ex esposo, hijo del solicitante, el inmueble del tercer piso materia de la conciliación.
- Ella vive en el inmueble con sus dos hijos que son nietos del solicitante.
- Ella podrá desocupar el inmueble, siempre y cuando le devuelva el solicitante la suma de US \$ 20,000.00 dólares americanos, que ha invertido en la construcción del tercer piso.

POSISION DEL SOLICITANTE don JAIME ERNESTO RODRIGUEZ NUÑEZ:

- La invitada ha construido el inmueble del tercer piso en un bien ajeno.

FALTA DE ACUERDO:

Habiéndose llevado a cabo la audiencia de conciliación e incentivado a las partes a buscar soluciones satisfactorias para ambas, lamentablemente no llegaron a adoptar acuerdo alguno por lo que se da por finalizada la audiencia y el procedimiento conciliatorio

Centro de Conciliación
"Ortiz Leiva"

Autorizado por el Ministerio de Justicia
R. D. N° 831-2007-JUS/DNJ-DCMA

Que lo presente es copia fiel del Original de
Acta N° 411-2010 que se encuentra en
Registro de Actas de este Centro de Conciliación

[Signature]
SOSIMO ORTIZ LEIVA
Secretario General



Leído el texto los conciliantes manifiestan su conformidad con el mismo, siendo las 11:45 a.m.
del día miércoles 20 del mes de octubre del año 2010, en señal de lo cual firman la presente
Acta N° 411-2010, la misma que consta de dos (2) páginas.

Centro de Conciliación "Ortiz Leiva"

[Signature]
SOSIMO ORTIZ LEIVA
Conciliador Extrajudicial
Reg. N° 16148



[Signature]
SOSIMO ORTIZ LEIVA
ABOGADO
Reg. N° 21211
Colegio de Abogados de Lima

[Signature]

JADME ERNESTO RODRIGUEZ NUÑEZ
(Solicitante)

D.N.I. N° 08730954



[Signature]

ROSA JESUS BRAVO TAVARA
(Invitada)

D.N.I. N° 07970709



CERTIFICADO MEDICO DEL RECURRENTE QUE DEMUESTRA QUE SUPRE
DE UN CUADRO DE ESTRÉS Y REQUIERE EVITAR CONFLICTOS

 **COLEGIO MEDICO DEL PERU
CONSEJO NACIONAL**

CERTIFICADO MEDICO
El que suscribe Médico Cirujano C.M.P. N° 47577

Certifica:
Estar atendiendo a Don
JOSE RODRIGUEZ URBANO en D.O.C.
08730954 quien padece un cuadro
de Trastorno Depresivo por lo que se
le indica tratamiento médico adecuado
de la misma evitar situaciones de
estrés y conflictos que perjudican su
futura recuperación en salud y
atención al tratamiento

CLINICA CENTENARIO PERUANO JAPONESA
Dr. Pablo T. YAMAMOTO
Psiquiatría
C.M.P. 17538 R.N.E. 9022

Fecha: 01-2 OCT 2014 N° 4756449



CONSEJO NACIONAL

"Año de los Derechos de la Persona con Discapacidad y del Centenario del Nacimiento de Jorge Basadre Grohmann"

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 060-2003-JEF/RENIEC

Lima, 21 de febrero del 2003

VISTO:

El informe N° 191-2003-GAJ/RENIEC, de fecha 21 de febrero del 2003, mediante el cual la Gerencia de Asesoría Jurídica emite opinión legal sobre la vigencia de los Documentos Nacionales de Identidad de las personas mayores de 60 años.

CONSIDERANDO:

Que, el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, es el organismo autónomo encargado de organizar y mantener el Registro Único de Identificación de las personas naturales e inscribir sus actos relativos a su capacidad y estado civil;

Que, por mandato de su ley Orgánica, Ley N° 26497, el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil otorga el Documento Nacional de Identidad(DNI) a todos los peruanos nacidos dentro y fuera del territorio de la República;

Que, de conformidad con los artículos 37° y 39° de la ley antes acotada, el Documento Nacional de Identidad tiene una validez de seis (6) años, fecha en la cual caduca y deberá ser renovado, con excepción de las personas nacionales cuya emisión de su DNI fue posterior a la fecha en que cumplieron los sesenta (60) años de edad, cuya vigencia es indefinida y no requiere de renovación alguna;

Que, por deficiencia ocurrida en años anteriores, se señaló erróneamente en el Documento Nacional de Identidad, emitido a personas nacionales mayores de sesenta(60) años, la fecha de caducidad del mismo, sin considerarse su vigencia indefinida, conforme a ley;

Que, ante esta situación la Jefatura Nacional debe dictar las normas pertinentes para el eficiente cumplimiento del principio de legalidad precisando la validez de los DNI que poseen los ciudadanos mayores de 60 años no obstante que en dichos documentos aparece un plazo de caducidad;

Estando a lo expuesto de conformidad con las facultades conferidas por el artículo 11° de la Ley N° 26497, Ley Orgánica del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, el artículo VII, del Título Preliminar de la Ley N° 27444, y; en concordancia con el artículo 11° inciso h) del Reglamento de Organización y Funciones del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, aprobado mediante la Resolución Jefatural N° 869-2002-JEF/RENIEC;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Precísese que los Documentos Nacionales de Identidad cuya emisión fue posterior a la fecha en que sus titulares cumplieron los 60 años de edad, tienen vigencia indefinida, en consecuencia, no tienen la obligación de renovarlos.

Artículo Segundo.- Encargar a las Gerencias de Tecnología de la Información, Operaciones y de Procesos el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y cúmplase.

DR. EDUARDO RÍPTE SOTTO
Jefe Nacional
Registro Nacional de Identificación
y Estado Civil

REGISTRO NACIONAL DE IDENTIFICACION Y ESTADO CIVIL
CAMINO REAL 355 SAN ISIDRO TELF (511)441-9040 FAX (511) 221-1586
Página Web: www.raniec.gob.pe

III.- “AUDIENCIA UNICA”

“El veinticuatro de Setiembre del dos mil catorce se lleva a cabo la Audiencia Única, en la que se encuentran presentes las partes del proceso y el Juez; se llevó a cabo la presentación de cada uno y se procedió a llevar a cabo la misma audiencia.”

“SANEAMIENTO PROCESAL.”

“Al no haberse interpuesto Excepciones, ni defensas previas, no existe ningún elemento procesal que sanear, razón por la cual de conformidad con lo dispuesto por el artículo 465 y 555 del Código Procesal Civil se procede a declarar: SANEADO EL PROCESO al advertirse la existencia de una relación jurídica procesal valida entre las partes.

“FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS.”

“Se procede a fijar los puntos controvertidos que van a ser materia de discusión del proceso:”

- a) “Determinar si la demandada viene ocupando en forma precaria el inmueble sito en Prolongación Cuzco N° 1013, Tercer Piso, Urbanización Pando, distrito de San Miguel.”
- b) “Determinar si como consecuencia de lo anterior la demandada se encuentra obligada a devolver el inmueble a los demandantes.”

“ADMISION DE MEDIOS PROBATORIOS”

- a) “Admisión de medios probatorios de la parte demandante.” “Se procede a

admitir los medios probatorios del demandante que fueron ofrecidos en la demanda que están referidos 1 al 4 y 2-A y 2-B: Admitase y téngase presente su mérito al momento de resolver.”

b) **“Admisión de medios probatorios de la parte demandada.”** “No se admite ningún medio probatorio debido a que la demandada ha sido declarada rebelde.”

“ACTUACION DE MEDIOS PROBATORIOS.”

“No habiendo medio probatorio pendiente de actuación, se obvia esta etapa.”

“INFORME ORAL.”

Seguidamente los abogados defensores hacen uso de la palabra de conformidad con lo dispuesto por el artículo 555 del Código Procesal Civil para sustentar sus defensas. Oído el informe, el juzgado dispone que los autos se encuentran expeditos para sentenciar.

“FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO.”CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
VIGESIMO OCTAVO JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE N°. : 14446-2012
 DEMANDANTE : JAIME ERNESTO RODRIGUEZ NÚÑEZ Y OTRA
 DEMANDADA : ROSA BRAVO TÁVARA
 MATERIA : DESALOJO

RESOLUCIÓN N°. : 13
 Lima, catorce de setiembre
 del año dos mil dieciséis.-

VISTOS; Resulta de autos que por escrito que corre de fojas 16 a 20, la sociedad conyugal integrada por las personas de Jaime Ernesto Rodríguez Núñez y Ruth Emperatriz Torres de Rodríguez interponen demanda de desalojo por ocupante precario contra la demandada Rosa Bravo Távара, a efecto que ésta última desocupe y le restituyan la posesión del bien inmueble ubicado en Prolongación Cusco N° 1013, Tercer Piso, Urbanización Pando, Distrito de San Miguel, Lima; en razón que tienen la condición de propietarios del predio cuya desocupación pretenden, siendo que la demandada viene poseyendo el bien inmueble en mención, sin título alguno que lo justifique ni tampoco paga renta por tal ocupación. Habiéndosele cursado carta notarial requiriendo la desocupación y, además se le cursó invitación a conciliar a fin de solicitar la desocupación y la devolución del bien sub litis, no obteniendo respuesta positiva. Sustenta su pretensión en el artículo 911° y 923° del Código Civil, y artículos 65°, 424°, 425°, 546°, incisos 4° y 7°, 586°, 592° y 593° del Código Procesal Civil. Admitida a trámite la demanda mediante resolución N° 02 de fecha 15 de Enero del 2013 obrante a fojas 29, corrido traslado por el plazo de ley, y la emplazada mediante escrito obrante de folios 58 a 66, absuelve el trámite de contestación de la demanda, y deduce la excepción de oscuridad y a ambigüedad en el modo de proponer la demanda, medios de defensa que fueron declarados inadmisibles por resolución N° 06 de fecha 17 de octubre del 2013 que corre a fojas 67, concediéndosele el término de dos días a fin de subsanar la omisión incurrida, y dado a que la demandada no cumplió con subsanarlo dentro del plazo

PODER JUDICIAL

DR. SEGUNDO BENJAMÍN ROSAS MONTOYA
 JUEZ TITULAR
 10° Circuito Especializado en lo Civil de Lima
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

MANUEL TORIBIO MANRIQUE
 ESPECIALISTA LEGAL
 Abogado Especializado en lo Civil
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

concedido, razón por la cual por resolución N° 07, de fecha 18 de Agosto del 2014 que corre a fojas 72, se declaró la rebeldía de la mencionada demandada, fijándose día y hora para la realización de la audiencia única, acto procesal que tuvo lugar con fecha 24 de Setiembre del año 2014, como fluye del acta de fojas 104, , acto en el cual se actuaron los medios probatorios ofrecidos dentro de la etapa postulatoria, por lo que siendo el estado de los presentes actuados se procede a expedir sentencia; y CONSIDERANDO;

PRIMERO: Que, estando a la pretensión demandada, corresponde al Juzgador dilucidar si la demandada Rosa Bravo Távora, ocupa el bien sub litis sin título que justifique su posesión y si procede la restitución del bien inmueble a los demandantes.

SEGUNDO: Que dada la naturaleza de la pretensión demandada, conlleva a examinar en forma fehaciente la concurrencia del presupuesto contenido en el artículo 911° del Código Civil, el mismo que señala que: "La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido".

TERCERO: Del petitorio del escrito de demanda se aprecia que los esposos Ernesto Rodríguez Núñez y Ruth Emperatriz Torres de Rodríguez instauran demanda de desalojo por ocupante precario contra la demandada Rosa Bravo Távora, persiguiendo la desocupación y restitución del bien inmueble de su propiedad que se encuentra ubicado en Prolongación Cusco N° 1013, Tercer Piso, Urbanización Pando, Distrito de San Miguel, Lima, invocando como argumento que la ocupación que ostenta la emplazada tienen carácter de precaria, por cuanto carecen de título y no paga renta por tal ocupación;

CUARTO: Que, al respecto, debe tenerse presente que, para que proceda amparar la pretensión de desalojo por ocupación precaria debe acreditarse única y exclusivamente: 1) El derecho de propietario que invoca el demandante, y 2) la posesión sin título alguno o fenecido éste, por la parte demandada. Asimismo, para la desestimación de la acción instaurada debe alegar y acreditar la parte demandada la no configuración de alguno o todos los referidos presupuestos que establece el proceso de desalojo por ocupante precario, es decir debe probar

PODER JUDICIAL

Dr. SEGUNDO BENJAMIN ROSAS MONTOYA
JUEZ TITULAR
3º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

RECEIVED
NACIONAL OFICINA DE REGISTRO
LIMA

tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien que posee, toda vez que en el proceso de desalojo por ocupante precario, el poseedor tiene la carga de la prueba de la existencia de un título que justifique su posesión;

QUINTO: En el presente caso, los demandantes con la Copia Literal de Dominio que obra de folios 07 a 08, y que no ha sido materia de objeción alguna por la parte demandada, además de no haber negado tal condición, acreditan de modo fehaciente la condición de titulares del bien materia de litis aludido en su escrito de demanda, ubicado en Prolongación Cusco N° 1013, Tercer Piso, Urbanización Pando, Distrito de San Miguel, Lima, por lo tanto se ha dado la primera premisa contenida en el acápite primero del cuarto considerando de la presente resolución;

SEXTO: Que, si bien ello es así, sin embargo, la ocupante demandada en la audiencia de conciliación extrajudicial llevada a cabo con fecha 20 de Octubre del 2010, a que se contrae el Acta N° 411-2010 que corre a fojas 08, se estableció la posición de la invitada demandada, haber construido en unión con su esposo Juan Carlos Rodríguez Torres, (hijo de los demandantes), los aires del tercer piso que ahora ocupa conjuntamente con los hijos habidos dentro del matrimonio siendo la inversión efectuada ascendente a la suma de US \$/. 20,000.00.

Tal posición no fue negada por el ahora demandante Jaime Ernesto Rodríguez Núñez, sino que solo hizo la acotación de que tal construcción lo efectuó en el tercer piso que resultaba ajeno para la ahora ocupante de tal área de terreno;

SETIMO: Que, por consiguiente, en atención a la premisa precedente es de deducir que el área de terreno donde fue construido el tercer piso que es ocupado por la demandada, fue el hogar conyugal de la sociedad conyugal Rodríguez – Bravo, siendo producto de la sociedad conyugal los dos hijos, quienes vienen a ser nietos de los accionantes.

Al respecto, la posesión ejercida por los nietos menores de edad de los demandantes, en compañía de su señora madre, aun cuando se encuentra separada del esposo desde el mes de setiembre del año 2002, con quien edificó la propiedad donde tiene establecido su hogar, tal como aparece de la documental no objetada que corre a fojas 55, nunca va ha ser una posesión precaria, pues su título posesorio es justamente la calidad de nietos de los accionantes y que de

PODER JUDICIAL

Dr. SEGUNDO BENJAMIN ROSAS MONTOYA
JUEZ TITULAR

Magistrado Encargado en la Corte de Lima
CALLE DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

MANUEL TORIBIO MARIQUE
ESPECIALISTA LEGAL

Juzgado Especializado en lo Civil
CALLE DE JUSTICIA DE LIMA

*Copia
Cadastral*

*No
objeto*

obtenerse el desalojo de la madre, que ejerce la tenencia del menor, se estaría obteniendo de forma indirecta al desalojo del nieto de quien no tiene la calidad de precario, si se tiene en cuenta que la fábrica de lo construido en el tercer piso le pertenecería a la sociedad conyugal Rodríguez – Bravo.

OCTAVO: Que, al caso sub materia resulta de aplicación los alcances de la Resolución Casatoria recaída en la causa N.º 2884-2003, que señala: "La precariedad en el uso de bienes inmuebles no se determina únicamente por la carencia de título de propiedad, arrendamiento u otro semejante, sino que debe ser entendida como la ausencia absoluta de cualquier circunstancia, que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante"; por lo que en atención a las premisas precedentes, cabe concluir que en el caso sub materia, no se da la figura jurídica que se encuentra regulada por el artículo 911° del Código Civil;

NOVENO: En el caso sub materia debe tenerse en cuenta además que el mismo hecho de que la demandada ocupa el tercer piso del predio sub litis, donde en los aires efectuó la construcción del predio cuyo desalojo se pretende, hecho no negado por los demandantes, sino que los reconoce, consecuentemente tal ocupación que ostenta se encuentra justificada, siendo aplicable los efectos de la Casación mencionada precedentemente; Fundamentos por los cuales:

FALLO:

DECLARANDO infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria planteada mediante escrito que corre de fojas 16 a 20, subsanada por recurso obrante a fojas 28, con costas, y costos.-

PODER JUDICIAL

Dr. SEGUNDO BENJAMIN ROSAS MONTOYA
JUEZ TITULAR
28° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

MANUEL TORIBIO MANRIQUE
ESPECIALISTA LEGAL
28° Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

**“FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR
DE LIMA.”**



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

QUINTA SALA CIVIL

EXPEDIENTE N° 14446-2012-0
RESOLUCIÓN N° 3
Lima, 21 de noviembre de 2017.

VISTOS: Interviniendo como ponente la Señora Juez Superior Bustamante Oyague; y, **CONSIDERANDO:**

PRIMERO: Viene en grado la Resolución N° 13 (Sentencia), de fecha 14 de setiembre del 2016 [Fs 145 a 148] que declara infundada la demanda de desalojo por ocupante precaria.

SEGUNDO: Jaime Ernesto Rodríguez Núñez y otra, en su escrito de apelación [Fs 156 a 161], señala básicamente como agravios de apelación lo siguiente:

1. En el presente proceso la demandada no ha acreditado tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien, no obstante que tiene la carga de la prueba, siendo que refiere tener posesión por haber realizado mejoras, por las construcciones realizada dentro del inmueble. Además, el A quo no considerado que aun son propietarios y que no ha concedido mas que la posesión del bien tanto años por el solo hecho de tener familiaridad, por lo que, habiendo vivido tanto tiempo se requiere la entrega del bien para realizar construcción y en el futuro alquilar y usufructuar.
2. El hecho de que en la conciliación la posesión no fuera negada, no puede legitimar una posesión indefinida frente a su derecho de propiedad que ostentan, y, si bien es cierto se autorizó una posesión esta fue de manera transitoria y ni siquiera formalizada legal y formalmente; máxime, si dicha titularidad para su debida formalización requiere expresamente la autorización en forma solemne y con autorización expresa de los demandantes. Además, la unión conyugal de la familia Rodríguez – Bravo, no puede afectar su derecho de propiedad, siendo un tema familiar de la demandada que no incumbe a su propiedad dentro de la sociedad conyugal.
3. Los recurrentes somos titulares del bien inmueble y no hay ningún acto que se oponga a su derecho de propiedad, dado que simplemente la demanda acredita su precariedad, la construcción no puede dar derecho a perennizarse dentro de su propiedad, dado que tampoco ha acreditado justo título respecto del bien reclamado. La posesión inicialmente consentida no puede perennizar la posesión, dado que se le ha requerido no solo por carta notarial de fecha 20 de octubre de 2011 con el cual se le requirió desocupe en el plazo de 5 días, aunado ello también mediante Conciliación Extrajudicial con lo que se cumplió con requerir la desocupación del bien inmueble dada su condición precaria.
4. No obstante no haberse admitido medios probatorios por encontrarse en estado de rebeldía, el A quo en el séptimo considerando considera el documento de fs 55 que trata de la transacción extrajudicial de fecha 10 de febrero de 2005, la cual es solo una copia simple y que no fue incorporada como medio probatorio por haberse declarado en rebeldía de la demandada, siendo además que no han participado en forma alguna autorizando dicha transacción, no obstante ello se ha valorado como medio probatorio en la sentencia, por lo que deviene en nulidad por considerar dicha sentencia.

TERCERO: Que, el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o tercero legitimado la resolución que le produzca agravio, con el propósito que sea anulado o revocado, total o parcialmente, para lo cual quien interpone la apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria, conforme lo prevén los artículos 364° y 366° del Código Procesal Civil.

CUARTO: Del escrito de demanda [Fs 16 a 20], los recurrentes solicitan la desocupación del bien inmueble de propiedad del patrimonio autónomo conformado por los demandantes ubicado en Prolongación Cusco N.° 1013, Tercer Piso, Urbanización Pando, Distrito de San Miguel y se les restituya en la posesión del mismo, con expresa condena de costos y costas que generen en presente proceso.

QUINTO: Que, para el proceso de desalojo por ocupación precaria, es necesario el cumplimiento de dos (02) requisitos: Primero, que la parte demandante acredite su derecho de propiedad, de ser el caso, respecto del inmueble *sub litis*, o en su defecto, tener derecho a la restitución del bien, conforme a lo establecido en el artículo 586° del Código Procesal Civil; y, segundo, que la parte demandada no tenga título idóneo que justifique la posesión que ejerce sobre el inmueble materia de controversia.

En ese sentido, el conflicto de intereses está configurado, por un lado, en el interés de la parte demandante a que se le restituya el bien; y, por otro lado, en el interés de la parte demandada, de no ser despojada de la posesión del mismo bien, hecho que dependerá, si esta tiene o no la condición de precario, esto es, ejercer la posesión sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, de conformidad con el artículo 911 del Código Civil¹.

SEXTO: El examen de dichos presupuestos debe hacerse en forma correlativa y progresiva, es decir, en principio, se analizará si la parte demandante tiene o no un título que acredite su derecho de propiedad (de ser el caso) o la restitución del inmueble; y luego, sólo si se concluye que la parte demandante tiene un título, entonces, corresponderá, en el caso de autos, analizar si la parte demandada es poseedora precaria o no.

SETIMO: En este orden de ideas, respecto al primer requisito expuesto precedentemente, tenemos que con la Copia Literal de la Partida Registral n.° 40986049- Ficha 1615480[Fs 2 a 4] la parte demandante acredita su propiedad sobre el inmueble *sub litis*, por lo que cumple con el primer requisito expuesto precedentemente.

Debe advertirse que dicha inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, en atención al principio de legitimación contenido en el artículo 2013 del Código Civil, además la titularidad de la parte accionante respecto del inmueble donde se ubica el que es materia del presente proceso no ha sido objetada por la demandada.

OCTAVO: Que, en cuanto a la demandada Rosa Bravo Tavera y la ocupación del inmueble *sub litis*, cabe precisar que el *A quo* mediante resolución n.° 6 de fecha 16 de octubre 2013[Fs 67], resuelve declarar inadmisibles la contestación de demanda y la excepción deducida, concediéndole el plazo de dos días para su subsanación; sin embargo, habiéndose notificado a la emplazada válidamente con dicha resolución conforme se aprecia del cargo de notificación de fojas 68, no cumplió con tal mandato, por lo que, fue declarada rebelde mediante resolución n.° 7, de fecha 18 de agosto de 2014[Fs 72]; siendo que en la Audiencia Única de fecha 24 de setiembre de 2014[Fs 104] se indicó: "*De la parte demandada: No se admiten medios probatorios por encontrarse en estado de rebeldía*"; en ese sentido, en el caso de autos, existe presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos por la parte actora, de acuerdo a lo previsto por el artículo 461° del Código Procesal Civil².

¹ Que, además debe destacarse que la Corte Suprema de Justicia ha establecido en reiterada y uniforme jurisprudencia en armonía con el artículo 911 del Código Civil, que:

"la ocupación precaria de un bien inmueble se configura con la posesión del mismo sin detentar título alguno que justifique dicha posesión o el que se tenía ha fenecido, asimismo, quien pretenda la restitución o entrega, en su caso, de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar el derecho de propiedad, o que lo ejerce en representación del titular, o en todo caso la existencia de título válido y suficiente que otorgue derecho a la restitución del bien; de conformidad con los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil; consecuentemente la esencia del proceso de Desalojo por Ocupación Precaria no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad sino la validez de la restitución de la posesión en base a cualquier título válido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; título, ausencia o fenecimiento del mismo que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación; de allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima, de conformidad con el acotado artículo 585 y siguientes del mismo cuerpo legal; la misma que resulta más breve y expedita siendo improcedente incluso la reconvencción, el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia y modificar o ampliar la demanda, entre otros, de acuerdo al artículo 559 del Código Procesal Civil". (Casación N° 484-2011-Ucayali. Publicada el 04 de julio del 2012 en el Diario Oficial El Peruano).

² Código Procesal Civil, Artículo 461.- Efecto de la declaración de rebeldía.- La declaración de rebeldía causa presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda, salvo que: 1. Habiendo varios emplazados, alguno contesta la demanda; 2. La pretensión se sustenta en un derecho indisponible; 3. Requiriendo la ley que la pretensión demandada se pruebe con documento, éste no fue acompañado a la demanda; o, 4. El Juez declare, en resolución motivada, que no le producen convicción.

NOVENO: Que, si bien es cierto del Acta de Conciliación n.º 411-2010 de fecha 20 de octubre de 2010 (Fs 6 a 7), se aprecia que la demandada sostiene que ha construido con su ex esposo, hijo de los ahora demandantes, el inmueble del tercer piso materia de conciliación, afirmando que vive con sus nietos y además señala: "Ella podrá desocupar el inmueble, siempre y cuando le devuelva el solicitante la suma de US\$ 20.000 dólares americanos, que ha construido del tercer piso"; también lo es que al encontrarse la demandada en calidad de rebelde, no ha aportado medio probatorio idóneo alguno que legitime su posesión en el inmueble materia de restitución, lo cual tampoco se evidencia además de las instrumentales que obran en autos; aunado a ello, se tiene que si bien la parte actora le habría concedido los aires donde se edificó el inmueble ubicado en Prolongación Cusco N.º 1013, Tercer Piso, Urbanización Pando, Distrito de San Miguel cuando fue conyugue de su hijo, mediante Carta Notarial de fecha 20 de octubre de 2011 (Fs 5) le requirió su restitución habiendo cesado con ello tal concesión; por lo que la posesión que ostenta deviene en precaria.

Por otro lado, respecto, a la edificación alegada por la demandada, se debe tener en cuenta lo expuesto en la **Casación n.º 2195-2011-UCAYALI – Corte Suprema de Justicia de la República – Pleno Casatorio Civil**, que señala: "Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo –sea de buena o mala fe– no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente".

DECIMO: Que, en consecuencia, al haberse acreditado la condición de propietario de la parte demandante y no habiéndose aportado al proceso por parte de la demandada prueba idónea que acredite que posee el inmueble en virtud de algún título o derecho conferido por su titular que justifique válidamente la posesión que viene ejerciendo, la posesión de la demandada es precaria de conformidad con el artículo 911º del Código Civil.

Por estas consideraciones:

REVOCARON la Resolución N.º 13 (Sentencia), de fecha 14 de setiembre del 2016 (Fs 145 a 148) que declara infundada la demanda de desalojo por ocupante precaria. REFORMANDOLA declararon FUNDADA la demanda; en consecuencia se ordenó que la demandada Rosa Jesús Bravo Távora cumpla con entregar a la parte demandante el inmueble ubicado en Prolongación Cusco N.º 1013, Tercer Piso, Urbanización Pando, Distrito de San Miguel, **debidamente desocupado; dentro del plazo de seis días**; con el pago de costos y costas del proceso, dejando a salvo su derecho a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente. En los seguidos por Jaime Ernesto Rodríguez Núñez y otra contra Rosa Bravo Távora, sobre DESALOJO. Notifíquese.

ORDÓÑEZ ALCANTARA

TORRES VENTOCILLA

BUSTAMANTE-OYAGUE

Juez Segundo Rosas Montoya
28º Juzgado Civil de Lima

PODER JUDICIAL

TORRES QUEVEDO

JURADO

CIVIL

JURADO

JURADO

FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA CASATORIA DE LA CORTE SUPREMA.

Sala Civil Permanente

AUTO CALIFICATORIO
CASACIÓN N° 932-2018
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, veintitrés de mayo de dos mil dieciocho.-

VISTOS; y, CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Es objeto de calificación el recurso de casación interpuesto por la demandada ROSA JESÚS BRAVO TÁVARA, en contra de la sentencia de vista contenida en la resolución número tres de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete, expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada del catorce de setiembre de dos mil dieciséis que declara infundada la demanda de desalojo por ocupante precario; y reformándola, la declararon fundada y ordenan que la recurrente cumpla con entregar a la parte demandante el inmueble ubicado en prolongación Cusco N° 1013, tercer piso, Urbanización Pando Distrito de San Miguel en el plazo de seis días; por lo que, corresponde examinar si el recurso extraordinario cumple con los requisitos que exigen los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificados por la Ley número 29364.

SEGUNDO.- Antes de revisar el cumplimiento de los requisitos necesarios para el recurso de casación, se debe tener presente que éste es extraordinario, eminentemente formal y técnico, por lo que tiene que estar estructurado con estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedibilidad, es decir, se debe puntualizar en cuál de las causales se sustenta, si es: *i)* en la *Infracción normativa*; o, *ii)* en el *apartamento inmotivado del precedente judicial*. Debe presentar además, una fundamentación precisa, clara y pertinente respecto de cada una de las referidas causales, así como demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. Que esta exigencia es para lograr los fines de la casación: *nomofiláctico*, *uniformizador* y *dikelógico*. Siendo así, es obligación procesal de los justiciables recurrentes saber adecuar los agravios que denuncia a las causales que para la referida finalidad taxativamente se

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

AUTO CALIFICATORIO
CASACIÓN N° 932-2018
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

encuentran determinadas en la norma procesal civil, pues el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el recurso extraordinario, ni para integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesta y explícita la falta de causal; tampoco para subsanar de oficio los defectos en que incurre el casacionista, en la formulación del referido recurso.

TERCERO.- En ese sentido, se verifica que el recurso de casación de fojas doscientos doce cumple con los requisitos para su admisibilidad, conforme lo exige el artículo 387° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, toda vez que se interpone: *i)* Contra la resolución de vista expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte de Lima, que como órgano jurisdiccional de segunda instancia, pone fin al proceso; *ii)* Ante el referido órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada; *iii)* Ha sido presentado dentro del plazo previsto en la norma, esto es, dentro del plazo de diez días hábiles; y, *iv)* Se ha cumplido con adjuntar el requisito referido al arancel judicial correspondiente a la interposición del recurso, como se aprecia a fojas a fojas doscientos nueve.

CUARTO.- Al evaluar los *requisitos de procedencia* dispuestos en los cuatro incisos del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, se verifica que a la nombrada casacionista no le es exigible el cumplimiento del primer requisito previsto en el inciso uno del referido artículo, toda vez que la sentencia de primera instancia le fue favorable a sus intereses.

QUINTO.- Ahora bien, con la finalidad de establecer el cumplimiento de los incisos 2°, 3° y 4° del precitado artículo 388°, la parte recurrente debe señalar en qué consisten las infracciones normativas denunciadas. En el presente caso, tenemos:

Sala Civil Permanente

AUTO CALIFICATORIO
CASACIÓN N° 932-2018
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

a) Infracción al artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú y artículo 197° del Código Procesal Civil.

La casacionista refiere que la argumentación del *Ad quem* ha incurrido en motivación aparente, por cuanto los demandantes solicitan la desocupación del bien inmueble ubicado en Prolongación Cusco N° 1013, tercer piso, Urbanización Pando, San Miguel – Lima, lo que pone en evidencia que el objeto de controversia es el tercer piso del bien inmueble, no obstante, se advierte de la ficha registral que sólo aparece inscrito dicho inmueble como terreno, sin construcción alguna, no constando inscripción del tercer piso que es materia de desalojo, por lo cual, no se encuentra acreditado legalmente la existencia del bien *sub litis* y menos el derecho de propiedad que invocan los demandantes. Siendo así, se habría vulnerado el artículo 197° del Código Procesal Civil que hace referencia que la valoración debe ser razonada, conforme lo exige el principio del debido proceso, habiendo el *A quem*, efectuado una valoración sesgada y aparente del medio de prueba consistente en la Copia Literal de la Partida Registral N° 40986049-Ficha 1615480.

SEXTO.- En relación al agravio expresado, en principio, es pertinente hacer referencia que los accionantes han acreditado de manera indubitable que son propietarios del inmueble *sub litis*, ubicado en Prolongación Cusco de la Urbanización Pando en San Miguel-Lima, cuya inscripción se efectuó en la Partida Registral N° 4098-6049 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP, documento del cual se desprende que los propietarios son los demandantes Jaime Ernesto Rodríguez Núñez y Ruth Emperatriz Torres de Rodríguez, quienes solicitan que la emplazada desocupe el tercer piso de su propiedad, siendo así y en virtud al título antedicho, la propiedad deber ser entendida en toda su extensión, máxime que el artículo 923° del Código Civil, describe al derecho a la propiedad como un poder jurídico que le permite la posibilidad del disfrute, disposición y reivindicación, derecho que debe ser

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

AUTO CALIFICATORIO
CASACIÓN N° 932-2018
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

entendido de manera absoluta, encontrando limitaciones solo en la Ley, por lo cual, se pone en evidencia que lo pretendido a través de sus argumentos no es obtener una correcta aplicación del derecho objetivo, al caso concreto o la uniformidad de la jurisprudencia nacional, sino más bien acceder a un nuevo análisis de los fundamentos de hecho y derecho debatidos en el presente proceso. Mas si consideramos que el hecho que no aparezca inscrita la fábrica del inmueble, ello no significa *per se*, que el demandante no sea propietario de la parte del bien que ocupa la demandada, ya que es probable que se haya construido el bien inmueble pero no se inscribió la fábrica correspondiente en el Registro.

Encontrándose dilucidado los argumentos que cuestionan la titularidad del predio, destaca que la demanda versa sobre desalojo por ocupación precaria, correspondiendo a la emplazada *acreditar que su posesión se encuentra respaldada en un título válido y/o suficiente que justifique dicha posesión*, lo cual no ha sido sustentado con prueba alguna a lo largo del proceso; más aún, que la demandada restringe su alegato a cuestionar la titularidad de los propietarios del bien *sub litis*, la cual se encuentra debidamente respaldada con la inscripción registral y no demuestran mínimamente la legitimidad de su actual posesión. Siendo así, se evidencia que los argumentos esgrimidos por la casacionista tienden a buscar una revaloración de los hechos, lo cual se encuentra proscrito en esta sede de casación.

SÉTIMO.- Siendo ello así, se determina que la argumentación expresada en el recurso de casación no satisface con el requisito normado por el inciso 2) del artículo 388° del Código Procesal Civil, puesto que de lo vertido por la recurrente se pone en evidencia que sus alegatos no se dirigen a demostrar una infracción en la correcta aplicación del derecho objetivo, sino a una

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

AUTO CALIFICATORIO
CASACIÓN N° 932-2018
LIMA

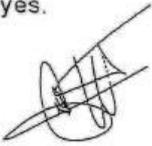
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

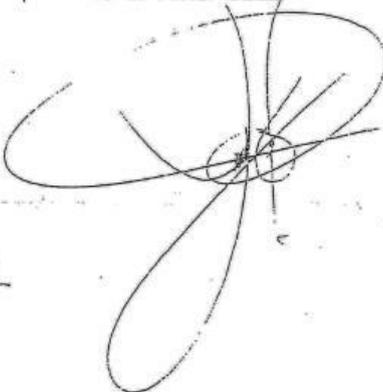
revaloración de los hechos; y es por estas consideraciones, que el recurso de casación deviene en improcedente.

OCTAVO: Finalmente, si bien es cierto, la parte recurrente cumple con señalar que la naturaleza de su pedido casatorio es revocatorio, debe considerarse que, en virtud a lo dispuesto en el artículo 392° del Código adjetivo, los requisitos de procedencia de este recurso extraordinario son concurrentes; en consecuencia, el incumplimiento de cualquiera de ellos da lugar a la improcedencia.

Por estos fundamentos: Declararon IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por la demandada ROSA JESÚS BRAVO TÁVARA, en contra de la sentencia de vista contenida en la resolución número tres de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Jaime Ernesto Rodríguez Nuñez y otra, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Hurtado Reyes.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA 

HURTADO REYES 

HUAMANÍ LLAMAS 

SALAZAR LIZÁRRAGA 

CALDERÓN PUERTAS 

MHR/Ychp/Lva

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. V. MANUEL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

09 OCT. 2018

“JURISPRUDENCIA EN MATERIA DE OCUPANTE PRECARIO”

1.- “Demandada es considerada poseedora precaria pues no ha podido acreditar su estado de convivencia con el anterior propiedad del inmueble.”

“a) que el bien materia de Litis ha sido vendido al demandante por su anterior propietario M.G.O.;

b) que si ben don M.G.O. ha tenido una relación de convivencia con la ahora demandada...M.G.O.

adquirio el bien materia de Litis, siendo su estado civil soltero, habiendo vendido dicha propiedad manteniendo su condición de soltero, de lo que se infiere que no ha tenido ningún impedimento para efectuar dicha compra venta, debiendo tenerse en cuenta además que el proceso de declaración de unión de hecho, aún no tiene resolución firme, por lo que habiendo vendido el bien materia de Litis al accionante, resulta evidente que la demandada ha perdido legitimidad para seguir ocupando el citado inmueble. Que, a mayor abundamiento, con la carta notarial, el demandante requiere a la demandada para que desocupe el inmueble, por lo que en todo caso ha fenecido el título que ostentaba la accionada para ocupar el inmueble materia de Litis, por lo que su conducta se inscribe dentro de los alcances del artículo 911 del Código Civil.”

“Exp. N° 2680-2007. Resolución Número doce; del 20 de marzo del 2,008; Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte. Compendio Lima Norte página 83”

2.- “Discusión del título posesorio del demandado en el proceso de desalojo por ocupación precaria.”

“¿Resulta posible discutir en el proceso de desalojo por ocupación precaria la validez del título que alega tener el demandado? El pleno acordó por MAYORIA: “En el proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario el Juez solo puede analizar la validez o no del título que alega tener

el demandado mediando dos límites: a) el primero de naturaleza procesal que consiste en la restricción probatoria del proceso sumarísimo, por el que se tramita el desalojo por ocupación precaria; y b) el segundo, de naturaleza sustancial, cuando estemos frente a supuestos de nulidad manifiesta como la prevista en el artículo 220 del Código Civil”

“Pleno Jurisdiccional distrital Civil, realizado en Lima el día 07 de Setiembre del año 2,012. Tema N° 03.”

3.- **“la Relación de parentesco y el título justificativo de la posesión precaria.”**

“¿tiene o no la calidad de poseedor precario quien ocupa un inmueble y mantiene vínculo de familiaridad con el propietario del bien? El pleno acordó por MAYORIA: “El grado de parentesco que mantiene el ocupante de un inmueble con el propietario del mismo no constituye título que justifique la posesión y por ende el ocupante tiene la calidad de poseedor precario, salvo, en aquellos casos en los que en razón del parentesco el titular del bien tenga la obligación de brindar alimentos a los poseedores del bien o bajo los que tiene bajo su cuidado al alimentista, o en aquellos casos en que existen o haya existido unión de hecho conforme a ley”

“Pleno Jurisdiccional distrital Civil, realizado en Lima el día 07 de Setiembre del año 2,012. Tema N° 01.”

4.- **“Concepto de Título.”**

“**Cuarto:** El artículo 911 del Código Civil establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que 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 ser hermano, padre, hijo, primo o cónyuge del anterior propietario del bien o del actual, inclusive.”

“Casación N° 2758-2004. Del 24 de Noviembre del 2004. Sala Civil Transitoria; Lima - Perú”

5.- **“No es precaria la conviviente del hijo a quien se le otorgo derecho de uso en la casa de la suegra.”**

“**Décimo Segundo:** Si bien en autos se ha acreditado que la demandante (suegra) cuenta con un título de propiedad inscrito en los Registros Públicos sobre el inmueble materia de Litis, de lo expuesto se puede advertir que el derecho de uso y habitación que otorgó la demandante a su hijo se extiende a la familia de este, es decir, a su conviviente (la demandada) y a sus menores hijos: Por lo tanto, se entiende que la demandante no solo autorizó sino también consintió que su hijo y su familia habiten parte del inmueble, hecho que se puede corroborar con las partidas de nacimiento y con el documento nacional de identidad perteneciente a la demandada, en los cuales se consigna la dirección del inmueble y con lo dicho por la demandada en su escrito de contestación a la demanda, que fue el hijo de la demandante quien lo llevo a vivir en el inmueble donde vienen haciendo vida convivencial, procreando a sus dos hijos menores de siete y cinco años respectivamente; **Décimo tercero:** Si bien es cierto con la carta notarial, la demandante requiere formalmente solo a la demandada para que desocupe el inmueble de su propiedad, también lo es que dicho documento resulta insuficiente, ya que el inmueble materia de desalojo el cual no se encuentra independizado, ni se ha señalado que parte de él viene siendo ocupado de forma precaria, se encuentra en posesión no solo por la demandada sino también por el hijo de la actora y sus nietos; entonces no resulta viable pretender solo desalojar a uno de ellos, más aún y como bien

señala la demanda, si mantiene una relación de convivencia viviendo en el mismo inmueble con el hijo de la demandante; además pretender ello originaría quebrar la unidad familiar que conforme a nuestra constitución vigente es protegida por el Estado.”

“Casación N° 1784-2012. Ica, Del 15 de Octubre del 2014. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República; publicado en El Diario El Peruano el 02 de Marzo del 2,015, página 60668.”

6.- **“No es poseedor precario quien acredite propiedad con documento privado.”**

“En un proceso de desalojo por ocupación precaria, el demandado acredito ser propietario del bien a través de una copia fedateada de la Escritura Pública de Cesión de derechos y acciones. Esto permitió acreditar la buena fe del demandado al poseer dicho inmueble e impedir el desalojo...cualquier acto jurídico es valido para autorizar el ejercicio de la posesión del bien..”

“Exp. N° 1811-2013. Sala Especializada Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca. Dialogo 207. 215; página 113”

7.- **“El parentesco por afinidad no confiere título para poseer el inmueble.”**

“Undécimo: Al respecto la demandante ha acreditado su derecho de propiedad sobre el inmueble...; asimismo la parte demandada no ha acreditado detentar derecho de posesión alguno sobre el inmueble sub Litis, toda vez que el parentesco por afinidad no le confiere título para poseer el inmueble, tampoco la relación matrimonial que existió con el causante, pues este vendió el bien a la parte actora, sin que la citada venta haya sido objeto de nulidad declarada judicialmente mediante sentencia firme.”

“Exp. N° 17638-2012. Del 20 de octubre del 2012. Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima. Gaceta Civil 2 - 2013; página 91”

8.- **“El poseedor es precario si de quien adquirió el bien no estaba legitimado para transferirlo, pudiendo demandar usucapión en otro proceso.”**

“**Octavo:** en el presente caso, considera el demandado que no tiene la calidad de precario por cuanto el predio le fue entregado por la Asociación, Pro vivienda...; sin embargo, de forma alguna se ha acreditado que la mencionada asociación haya tenido la facultad correspondiente para tal acto, pues, como se advierte de la partida registral...es la Municipalidad la transferente del bien a la demandante, en cuanto a la adquisición del derecho por usucapión alegado por el demandado, al estar ocupando el bien como propietario desde el 2,002 no corresponde, como así lo ha establecido la Corte Suprema en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, determinarlo en este proceso de desalojo por ocupación precaria, siendo que en todo caso queda expedito el derecho del demandado para que lo haga valer en la vía que corresponda.”

“Exp. N° 0062-2013. Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa. Dialogo 210- 2016; página 111”

9.- **“si ha concluido el plazo del arrendamiento y el arrendatario ha permanecido en el bien, ha continuado la locación conducción bajo sus mismas estipulaciones, por lo que el arrendatario no puede tener la condición de ocupante precario.”**

“**Quinto:** El hecho de que el inmueble sea del Estado y el arrendamiento dure mas de seis años y que el artículo 1688 del Código Civil en su parte final determina que todo plazo o prorroga que exceda de dicho término se entiende reducido a dicho plazo, significa que el plazo del arrendamiento ha concluido, pero no convierte al conductor en ocupante precario. **Sexto:** El artículo 1700 del Código Civil dispone que vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la

continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución en cualquier momento. **Setimo:** En consecuencia habiendo concluido el plazo del arrendamiento y habiendo permanecido el arrendatario en el bien, ha continuado la locación conducción, bajo sus mismas estipulaciones, por lo que el arrendatario no puede tener la condición de ocupante precario”

“Casación N° 1022-1015. Ayacucho, del 25 de Octubre del 2015; Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema”

10.- **“quien ratifico su derecho a través de un proceso de mejor derecho de propiedad puede accionar desalojo por precario a quen fue entregado el bien como Anticipo de Legitima.”**

“**Quinto:** Analizada la denuncia casatoria por la causal de infracción normativa material, la misma no resulta atendible, toda vez, que respecto a que el impugnante no es ocupante precario, porque cuenta con una minuta de Anticipo de Legitima, que le otorga el padre del demandado, dicha alegación ha sido ampliamente analizada por las instancias de grado inferior, concluyendo que el demandante ha acreditado ser el nuevo propietario registral del predio respecto del cual incide la pretensión demandada y por el contrario el impugnante no ha demostrado que la posesión que ostenta se ampare en título posesorio, desde que, el que afirma le ha sido otorgado por el anterior propietario del bien, no puede ser opuesto al accionante en razón de que, el ahora demandante ha obtenido sentencia favorable en el proceso de mejor derecho de propiedad que le siguiera a los padres del demandado, lo que no puede ser enervado a través de la causal denunciada; consecuentemente el recurso de casación deviene en inestimable, al no haber cumplido el impugnante con demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada.”

“Casación N° 1022-2015. La Libertad, del 26 de Noviembre del 2015; Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema”

11.- **“No cualquier elemento de prueba ofrecido por el demandado, en este caso un contrato privado en el cual se consigna a sus suegros como vendedores y a él como comprador puede ser considerado como prueba, menos conceder la categoría jurídica de título.”**

“Respecto a la pretensión de los demandantes - el desalojo del demandado por ser un ocupante precario, el órgano jurisdiccional de segundo grado, no ha justificado de forma suficiente porque las pruebas ofrecidas por el demandante no resultan válidas para demostrar el hecho objeto de proceso, en tanto no cualquier elemento de prueba ofrecido por el demandado puede ser considerado como prueba y servir para contradecir las ofrecidas con la demanda, menos conceder la categoría jurídica de título a un documento, en este caso un contrato privado en el cual se consigna a los suegros del demandado como vendedores y al demandado como comprador, que no representaría garantías mínimas de veracidad de su contenido.”

“Casación N° 3646-2,012. Lima, del 07 de Mayo del 2012; Sala Civil Permanente de la Corte Suprema”

12.- **“Posesión Precaria.”**

“la precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o de arrendamiento, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien.”

“Casación N° 1147-2015- La Libertad, Diario Oficial El Peruano del 01 de Octubre del 2,015, página 8883”

13.- **“Ocupante Precario.”**

“Para el amparo de la pretensión de desalojo por ocupante precario debe acreditarse única y

exclusivamente: a) el derecho de propiedad de la actora; y b) la posesión sin título alguno o fenecido este de lado de la parte demandada; así mismo para la desestimación de la referida demanda la parte emplazada debe alegar y acreditar la no configuración de alguno o de ninguno de los referidos presupuestos.”

“Casación N° 3330-2012- La Merced, Diario Oficial El Peruano del 01 de Julio del 2,012, página 8945”

14.- **Ocupacion Precaria.**”

“La ocupación precaria de un bien inmueble, se configura con la posesión del mismo sin detentar título alguno que justifique dicha posesión o el que se tenía ha fenecido; así mismo quien pretenda la restitución o entrega, en su caso, de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar el derecho de propiedad o que lo ejerza en representación del titular o en todo caso la existencia de título válido y suficiente que otorgue derecho a la restitución del bien.”

“Casación N° 3656-2012- Piura, Diario Oficial El Peruano del 31 de Julio del 2,012, página 9033”

15.- **Clausula Resolutoria.**”

“Para la aplicación de la cláusula resolutoria se tiene que verificar por un lado que se ha producido el incumplimiento y tal situación es la que genera la resolución, pero esta será ineficaz hasta que la parte fiel le comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria, en ese sentido, si bien la declaración de la parte fiel no es, pues, constitutiva de la resolución, sino un requisito para su eficacia. Por lo tanto la resolución automática de un contrato no tendrá efectos sino solo hasta que la parte fiel cumpla con cursar la comunicación.”

“Casación N° 3583-2016 – Lima, Diario Oficial El Peruano del 31 de Julio del 2,016, página 7452”

16.- “El Acto Jurídico.”

“el acto jurídico está determinado por la manifestación de voluntad destinada a producir un efecto jurídico; que excepcionalmente dicho acto jurídico puede adolecer de defecto que lo hace ineficaz; la doctrina recogida por nuestro ordenamiento civil las ha clasificado en: estructurales o aquellas afectadas por causa originaria o intrínseca al momento de la celebración o formación del acto, cuyos elementos constitutivos están previstos en el artículo doscientos diecinueve del Código Civil; ineficacia sustentada en el principio de legalidad, por lo que opera la nulidad ipso iure o absoluta, no pudiendo confirmarse por acto posterior; e ineficacia funcional por sobrevenir un defecto ajeno a la estructura y se presenta luego de celebrado el acto jurídico, que da lugar a la anulabilidad del acto, salvo que la parte afectada con el puede perfeccionarlo mediante la confirmación del acto.”

“Casación N° 2792-2015 – Lambayeque, publicado en el Diario Oficial El peruano el 02 de Julio del año 2,015, pagina 7337.”

17.- “Resolucion de pleno derecho.”

“Resulta inscribible la resolución de un contrato en aplicación del artículo 1429 del Código Civil, siempre que cumpla los presupuestos establecidos en la norma, es decir, tratarse de una obligación establecida en forma clara y precisa no ejecutada dentro del plazo estipulado en el contrato, la intimación efectuada por la parte fiel, a la infiel para que cumpla con la prestación y el incumplimiento de la parte infiel en el plazo establecido; correspondiendo al registrador verificar la existencia de la obligación, los requisitos que debe contener la intimación y el transcurso del plazo otorgado..”

“Resolución N° MO17-2012-ORLC/TR del 29 de Diciembre 2,013, Jurisprudencia Registral, Volumen XI, Tomo I, página 431.”

18.- **“Legitimación de la posesión.”**

“La posesión cumple una función de legitimación, en virtud de la cual determinados comportamientos sobre las cosas permiten que una persona sea considerada como titular de un derecho sobre ella y pueda ejercitar en el tráfico jurídico las facultades derivadas de aquel, así como que los terceros puedan confiar en dicha apariencia. De igual guisa, otro de los efectos de la posesión es la posibilidad de su conversión en dominio o en el derecho real de que es manifiestamente exterior mediante la usucapión.”

“Casación N° 2229-2012 – Lambayeque, publicado en el Diario Oficial El peruano el 22 de Agosto del año 2,014, página 7637.”

19.- **“Ejercicio de la posesión.”**

“Segundo. La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, estos son el uso, el disfrute y la disposición, por tanto quien ejerce de hecho, uno o cualquiera de estos tributos, en estricto posee; Tercero. Para la defensa de la posesión por intermedio de los interdictos no es necesario evaluar los títulos de los que nace el derecho a la posesión, consecuentemente desde el punto de vista de la prueba, en el interdicto no tiene significación la prueba escrita de la posesión ni el título posesorio; sino que se discuten únicamente la posesión fáctica y actual del actor y el hecho perturbatorio o de despojo; por lo cual asumiendo la postura doctrinal predominante respecto de la institución sub examine se concluye que la posesión que ha sido contractual o judicialmente reconocida pero no existe fácticamente no es posesión.”

“Casación N° 282-2014 – Ica, publicado en el Diario Oficial El peruano el 26 de Setiembre del año 2,016, página 1269.”

20.- “Adquisición de la posesión.”

“Se considera que la posesión se adquiere tanto a título originario como a título derivado. Es originaria la adquisición cuando se funda en el solo acto de voluntad unilateral del adquirente; en cambio es derivada cuando se produce por una doble intervención activa del adquirente y del precedente poseedor y el fenómeno adquisitivo tiene su causa y su origen en la disposición de ese poseedor precedente. Nuestro ordenamiento jurídico, en el artículo 900 del Código Civil señala que la posesión se adquiere de manera derivativa (usa el término tradición) u originaria. Esta última se sustentará en el solo acto volitivo del adquirente en tanto que la primera requerirá la existencia de un poseedor que entregue la posesión y un segundo que la reciba.”

“Casación N° 2229-2012 – Lambayeque, publicado en el Diario Oficial El peruano el 22 de Agosto del año 2,015, página 7337.”

21.- “Diferencia entre posesión ilegítima y posesión precaria.”

“El artículo 911 del Código Civil establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido y en atención a lo expuesto en el considerando precedente, resulta evidente que el legislador ha hecho una diferenciación entre posesión ilegítima y posesión precaria, ya que en la primera exista un título pero que adolece de un defecto formal o de fondo y en la segunda no existe título alguno por lo tanto la posesión ilegítima no puede equipararse con la posesión precaria.”

“Casación N° 1437-2,013 – Lima, publicado en el Diario Oficial El peruano el 16 de Noviembre del año 2,015, página 4407.”

22.- “No cabe la figura de posesión precaria mientras prevalezca la presunción de propiedad.”

“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno, lo que no sucede en el presente caso, pues la demandada posee el inmueble como propietaria y en tanto esta incertidumbre no sea eliminada siguiendo el procedimiento idóneo que la ley prevé, no puede considerarse a la demandada como ocupante precaria del predio en litis.”

“Casación N° 1667-2013 – Lima, publicado en el Diario Oficial El peruano el 16 de Noviembre del año 2,015, página 4407.”

23.- “si existe título y el mismo se encuentra vigente, no existe posesión precaria; más aún si el demandante ha solicitado el pago de la merced conductiva, reconociendo así que existe un contrato vigente de arrendamiento.”

“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno, o cuando el que se tenía ha fenecido; por lo tanto, contrario sensu si tiene título y el mismo se encuentra vigente, la posesión se convierte en legítima y no precaria; al señalar el demandante que ha solicitado el pago de la merced conductiva, con ello está reconociendo que existe un contrato vigente de arrendamiento con los demandados y que lo que existe es el pago de lo adeudado por concepto de renta.”

“Exp. N° 1378-2014 – Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Lima Norte, en compendio Lima Norte página 79.”

24.- “Si el cónyuge que arrendo el bien se retira del hogar, la cónyuge carece de título posesorio.”

“**Segundo:** Se alega que con el señor JAAR, persona que firmo el contrato de arrendamiento, tiene un vínculo matrimonial, por tanto tiene título para estar en posesión del inmueble sub litis;

Tercero: Que, obra el escrito de demanda de desalojo de ocupación precaria, cuyo petitorio es que se restituya el bien, tiene como argumentos de hechos que dicho inmueble fue objeto de

arrendamiento con el señor JAAR, el mismo que dejo a la demandada en posesión del inmueble sin mediar contrato alguno; **Setimo:** Que, estamos ante un proceso de desalojo por ocupación precaria; entonces lo que también se debe analizar es si el sujeto pasivo tiene tal condición; **Octavo;** La persona a la que se le demando, doña AMVC, no figura como parte del contrato de arrendamiento; que el argumento de que existe una relación conyugal con la persona que suscribió el contrato y por tanto ello le otorga título para ejercer la posesión del bien sub Litis, no es suficiente, aun que esta haya probado con la partida de matrimonio de que dicho vinculo existe.” “Exp. N° 1317-2016 – Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Lima, en Dialogo 129 – 2016, página 128.”

“DOCTRINA”

1.- **“Interes particular del poseedor”**

“La posesión es el objeto, el contenido del derecho de propiedad, de tal modo que la propiedad, sin la posesión es nada, resultando justificable la acción reivindicatoria para el propietario no poseedor, se desprende un gran valor práctico; se presume que el ejercicio legítimo de la posesión corresponde a la existencia de un derecho patrimonial.”

“De Diego, Clemente, Instituciones de Derecho Civil, Tomo I, Editorial Madrid, Madrid - España, año 1959. Página 431.”

2.- **“La Tradición”**

“La Traditio no es un contrato, es simplemente un hecho adquisitivo. El hecho adquisitivo ha de consistir en colocar las cosas en aquella posición efectiva parecida y correspondiente a la que ocupan con respecto al propietario o titular del derecho real, por lo que puede inducirse el ánimo o la voluntad del adquirente de tratarlas y comportarse, con ellas como si fuese propietario o titular.”

“De Diego, Clemente, Instituciones de Derecho Civil, Tomo I, Editorial Madrid, Madrid - España, año 1959. Página 436.”

3.- **“Posesion de mala fe”**

“La posesión de mala fe existe cuando el poseedor es consciente de que su posesión es ilegítima, como también cuando el poseedor, no conociendo que su posesión es ilegítima, pero procediera con negligencia culpable, estaría actuando de mala fe. En suma la posesión de mala fe es aquella en

que falta la convicción fundada en la ignorancia de los vicios de la adquisición.”

“De Diego, Clemente, Instituciones de Derecho Civil, Tomo I, Editorial Madrid, Madrid - España, año 1959. Página 433.”

4.- **“Posesión precaria”**

“Los que realizan sobre la cosa, actos correspondientes a un derecho real distinto del de propiedad, tal como el usufructo, la servidumbre, el derecho de prenda. Se puede entender a la precariedad, ya sea como un vicio de la posesión, ya sea, como un simple obstáculo para la prescripción de la propiedad. El precario es una clase de posesión injusta o viciosa que se tiene sin título alguno, por concesión retirada del dueño.”

“De Diego, Clemente, Instituciones de Derecho Civil, Tomo I, Editorial Madrid, Madrid - España, año 1959. Página 433.”

5.- **“Relación Posesoria”**

“esta presunción de legitimidad del ejercicio del poder o señorío de hecho sobre determinados bienes, se deduce, porque también se presume que dichos bienes forman parte del patrimonio de quien posee; y, por tanto, el poseedor goza de la presunción general de licitud de la relación posesoria. En una palabra, que la posesión se comporte de hecho como un derecho.”

“Barbero, Domenico. Sistema del Derecho privado, Tomo II, Editorial EJE, Buenos Aires - Argentina, año 1967. Página 380.”

6.- **“La Posesión: Teoría Objetiva.”**

“La posesión es un hecho jurídico, en la práctica, el ejercicio del contenido de un derecho se efectúa en vía de hecho y en el propio interés de una persona que no es titular necesariamente y

que al producirse el conflicto entre quien se afirma titular del derecho sin tener la posesión de él y quien de hecho se muestra poseedor, así fuese sin la titularidad del derecho, no puede menos de resolverse, por principio y temporalmente, en un “melior conditio possidentis (mejor condición del que posee).”

“Barbero, Domenico. Sistema del Derecho privado, Tomo II, Editorial EJE, Buenos Aires - Argentina, año 1967. Página 377.”

7.- **“La Posesión – Adquisición a título derivativo”**

“Consiste en la existencia de una posesión anterior que se una a la siguiente. Es decir, aquella se da cuando el poseedor primitivo, le transfiere la posesión a quien le sucede. La adquisición derivada puede realizarse intervivos o mortis causa. La posesión se realiza cuando esta es transmitida, por un poseedor anterior, mediante entrega del objeto.”

“Barbero, Domenico. Sistema del Derecho privado, Tomo II, Editorial EJE, Buenos Aires - Argentina, año 1967. Página 390.”

8.- **“La Posesión – Adquisición originaria”**

“Se tiene título originario cuando el mismo poseedor ha reducido el objeto a su poder de hecho, sin cuidarse de otro derecho o posición jurídica. En otras palabras tal adquisición se produce cuando alguien entra a poseer la cosa por un acto personal, sin recibir de otro.”

“Barbero, Domenico. Sistema del Derecho privado, Tomo II, Editorial EJE, Buenos Aires - Argentina, año 1967. Página 391.”

9.- **“La Posesión”**

“En nuestro concepto, la posesión es el poder de hecho que el hombre ejerce de una manera

efectiva e independiente sobre una cosa, con el fin de utilizarla económicamente, dicho poder se protege jurídicamente, con prescindencia de saber si corresponde o no a la existencia de un derecho.”

“Vásquez Rios, Alberto, Derechos Reales, Tomo I, Cuarta Edición, Editorial San Marcos, Lima - Perú, año 2,014. Página 139.”

10.- **Fundamento de la Posesión**

“Todo poseedor encuentra, en nuestro ordenamiento jurídico, normas que regulan y protegen el ejercicio de su posesión.

La posesión se protege bien, porque constitúye un hecho determinado por la voluntad humana que se realiza sobre las cosas; o bien, como derecho, porque es el complemento y la plenitud del derecho de propiedad.”

“Vásquez Rios, Alberto, Derechos Reales, Tomo I, Cuarta Edición, Editorial San Marcos, Lima - Perú, año 2,014. Página 129.”

11.- **Utilidad Social de la Posesión**

“El poseedor, al ejercer su posesión sobre una cosa, le concede un valor, que es la estimación moral y económica de la utilidad de su ejercicio relacionada con la estimación colectiva que la sociedad tiene al proteger dicha posesión...De lo expuesto, podemos inferir que la estimación que le otorgue el poseedor a su posesión está en función a la idea de paz que él tenga, paz que a la sociedad le interesa proteger como garantía para el correcto desenvolvimiento del ejercicio de la posesión expresado en la explotación económica de los bienes ”

“Vásquez Rios, Alberto, Derechos Reales, Tomo I, Cuarta Edición, Editorial San Marcos, Lima - Perú, año 2,014. Página 133-134.”

12.- **“Sujeto de la Posesión”**

“Las Personas naturales o jurídicas pueden ser sujetos de la posesión y es posible que varias de ellas gocen conjuntamente de la posesión, lo cual tipificara la figura de la coposesión prescrita en el artículo 899 del Código Civil; análoga de la copropiedad; la primera se constituye cuando varias personas poseen un bien sin ser propietarios, mientras la segunda se realiza cuando diversos sujetos son propietarios de un bien poseyéndolo o no.”

“Vásquez Rios, Alberto, Derechos Reales, Tomo I, Cuarta Edición, Editorial San Marcos, Lima - Perú, año 2,014. Página 140-141.”

13.- **“Posesión inmediata y Posesión mediata”**

“En esta clase de posesión, se encuentra implicada una relación jurídica entre el poseedor inmediato y el poseedor mediato. El primero posee actual y temporalmente y ejerce su poder de hecho sobre el bien mediante un acto derivado del segundo, determina el derecho limitado que tendría el primero sobre la cosa a conservarla y disfrutarla...La posesión mediata es aquella relación espiritualizada que se revela en el acto derivativo en virtud del cual, el poseedor mediato confiere al poseedor inmediato una condición jurídica expresada en el título.”

“Vásquez Rios, Alberto, Derechos Reales, Tomo I, Cuarta Edición, Editorial San Marcos, Lima - Perú, año 2,014. Página 157.”

14.- **“Protección de la Posesión”**

“La protección posesoria es un complemento necesario a la propiedad, porque la posesión es exteriorización de la propiedad y proteger la posesión es proteger la propiedad. El interés individual y el social, en vez de excluirse, se complementan mutuamente y más aún la protección

dada a un poseedor, no solo es protección individual, sino también social; y a la inversa, la protección de interés social repercute en una mejor protección del interés particular.”

“Valencia Zea, Arturo. Derecho Civil, Tomo II, Quinta Edición, Editorial Temis, Bogota – Colombia, año 1,976. Página 80.”

15.- **“Adquisición derivativa de la posesión intervivos”**

“La adquisición derivativa por acto inter vivos, supone la entrega material de la cosa, exigiéndose por tanto, la entrega corporal de ella; por cuanto, la adquisición de un poder de hecho sobre una cosa, requiere que el tramitente se desprenda de la tenencia de dicha cosa y la obtenga el adquirente mediante la entrega o tradición.”

“Valencia Zea, Arturo. Derecho Civil, Tomo II, Quinta Edición, Editorial Temis, Bogota – Colombia, año 1,976. Página 89-90.”

16.- **“Adquisición derivativa de la posesión Mortis causa”**

“La adquisición derivativa de la posesión por acto mortis causa, es una posesión civilísima, caracterizada por hacer, sin necesidad de aprehensión material al atribuirse al heredero la posesión automática de los bienes de la herencia, porque a la muerte de una persona, se transmite ipso iure la posesión de todos sus bienes, configurándose una posesión sui generis, cuya adquisición no exige que el heredero se ponga en contacto material con las cosas de la herencia.”

“Valencia Zea, Arturo. Derecho Civil, Tomo II, Quinta Edición, Editorial Temis, Bogota – Colombia, año 1,976. Página 94.”

17.- **“Adquisición originaria de la posesión”**

“La adquisición originaria de la posesión constituye un acto jurídico unilateral y real. Es un acto

unilateral, pues debe mediar la voluntad de adquirir la posesión y solo la voluntad de quien quiere adquirir; y es real, dada la circunstancia de que no es suficiente la sola voluntad, sino que debe estar acompañada de la efectiva adquisición del poder de hecho, o sea, la constitución de una relación material con la cosa. Hay dos formas de adquisición originaria; la aprehensión y la ocupación.”

“Valencia Zea, Arturo. Derecho Civil, Tomo II, Quinta Edición, Editorial Temis, Bogota – Colombia, año 1,976. Página 94.”

18.- **“la posesión Mediata e inmediata”**

“Al poseedor que ejerce su poder de hecho por intermedio de otro, la doctrina la denomina poseedor mediato y al que tiene actualmente la cosa, poseedor inmediato...entre la posesión mediata e inmediata, existen relaciones de dos órdenes que serían las siguientes:

- Es poseedor mediato quien tiene, a su favor, una acción o pretensión de entrega y correlativamente poseedor inmediato quien está obligado a devolver la cosa al poseedor mediato. Tan solo es necesario que exista la obligación, por parte del poseedor inmediato, de restituir la cosa a otro sin importar la clase o fuente de la obligación.
- La posesión mediata es de grado superior a la del poseedor inmediato, por este motivo, la doctrina suele denominar al poseedor mediato con los nombres de poseedor superior o poseedor originario, y al poseedor inmediato como subposeedor o poseedor subordinado o derivado.”

“Valencia Zea, Arturo. Derecho Civil, Tomo II, Quinta Edición, Editorial Temis, Bogota – Colombia, año 1,976. Página 64.”

19.- **“Posesión Precaria.”**

“Todas las personas que poseen una cosa precariamente la detentan en virtud de un título regular,

han hecho un contrato con el propietario, o bien, están encargadas, por la ley o la justicia, de una misión especial o si la cosa de otro se encuentra en sus manos es para el cumplimiento de ese contrato o de esa misión. Pero es precisamente la existencia de ese título especial lo que la constituyen en estado de precariedad, porque implica el reconocimiento del derecho de otro. La cosa ajena no les ha sido entregada para que la conserven indefinidamente, han contraído, a ese respecto, una obligación de restitución a un término más o menos largo.”

“Ripert, George y Boulanger, Jean, Tratado de Derecho Civil, Tomo VI, Editorial La Ley, Buenos Aires - Argentina, año 1965. Página 131 y 132.”

20.- **Título Precario.**

“Poseer a título precario es detentar más bien que poseer, si se toma esta última palabra en su aceptación propiamente técnica; o mas bien poseer por otro. La verdadera definición del detentador precario sería, pues esta: un poseedor que detenta la cosa, pero ejercitando o pretendiendo ejercitar, sobre ella, un derecho distinto del de propiedad.”

“Colin, Ambrosio y Capitant, H. Curso Elemental de Derecho Civil, tomo III, volumen segundo, Tercera Edición, Editorial Reus, Madrid – España, año 1952, página 519”

21.- **Poseedor precario**

“Es poseedor precario quien detenta el inmueble o mueble, no como dueño, sino a nombre o en lugar del dueño. La posesión y la posesión precaria son dos situaciones radicalmente distintas, el poseedor precario nunca será considerado poseedor, por ello mismo, el vicio de la posesión precaria es permanente y aquel no habrá de usucapir jamás.”

“Castañeda, Jorge Eugenio, Los Derechos Reales, cuarta edición, Tomo I, Editorial Talleres Gráficos P.L. Villanueva S.A., Lima – Perú, año 1,973, página 335”

22.- **“La Tutela Jurisdiccional Efectiva antes del proceso.”**

“Consiste en aquel derecho que tiene toda persona , en tanto es sujeto de derechos, de exigir al Estado provea a la sociedad de los requisitos o presupuestos materiales y jurídicos indispensables para solventar un proceso judicial en condiciones satisfactorias.”

“Monroy Gálvez, Juan. Teoría General del Proceso. Editorial Palestra, Lima – Perú, año 2,007, página 454.”

23.- **“La Tutela Jurisdiccional Efectiva antes del proceso.”**

“El derecho a la jurisdicción antes del proceso es el derecho a exigir del Estado – monopolizador del servicio de administración de justicia – el cumplimiento de los presupuestos jurídicos y facticos necesarios para satisfacer el cometido jurisdiccional ante la eventualidad de una Litis concreta.”

“Rosatti, Horacio D. El derecho a la jurisdicción antes del proceso, Editorial Depalma, Buenos Aires – Argentina, año 1,984, página 47.”

24.- **“Interes para obrar.”**

“el interés, en realidad, es en su origen, elemento integrante, esencial y hasta primordial, no solo del derecho subjetivo que se trata de defender, sino también de la acción. En efecto, aún cuando la acción provenga, como de ordinario, de un derecho subjetivo primario, nace precisamente cuando, por efecto de una transgresión o de un estado de insatisfacción, surge la razón y por tanto el interés para pedir su tutela jurisdiccional.”

“Redenti, Enrico. Derecho Procesal Civil, tomo I, Editorial Ejea, Buenos Aires – Argentina, año 1,957, página 60.”

25.- **“Interes para obrar.”**

“Se trata de un interés de naturaleza procesal, subjetivo, concreto, serio y actual que deben tener las partes intervinientes en un proceso, para ser titular del derecho a exigir un pronunciamiento de fondo del Juez, respecto de la pretensión planteada, como consecuencia de la insatisfacción o transgresión de un derecho tutelado y/o de la oposición que pretende liberarse de la pretensión.”

“Morales Godo, Juan. Instituciones de Derecho Procesal, Editorial Palestra, Lima – Perú, año 2,005, página 97.”

26.- **“Interes para obrar.”**

“Es la situación jurídica en la que se encuentra un sujeto de derecho, que lo habilita para acceder al proceso, situación que implica un estado de necesidad, hay un interés que lo motiva a utilizar el proceso, está interesado justificadamente en que el órgano jurisdiccional resuelva un conflicto de intereses que tiene con otro sujeto de derecho, frente al cual ya agotó todos los mecanismos que le brinda el ordenamiento jurídico.”

“Hurtado Reyes, Martín. Fundamentos de Derecho Procesal Civil, editorial Idemsa, Lima – Perú, año 2,009, página 291.”

27.- **“Interes para obrar.”**

“El interés para obrar o interés para accionar, está dado por la relación jurídica entre la situación antijurídica que se denuncia (lesión aparente o real del interés sustancial) y la providencia que se pide para ponerle remedio mediante la aplicación del derecho, y esta relación debe consistir en la utilidad de la providencia, como medio para adquirir por parte del interés lesionado la protección acordada por el derecho.”

“Liebman, Enrico Tulio. Manual de Derecho Procesal Civil, editorial Ejea, Buenos Aires –

Argentina, año 1,976, página 115.

28.- **“Legitimidad para obrar.”**

“Es la relación lógica y concreta entre la persona abstracta a quien la ley le concede la posibilidad de invocar la titularidad de un derecho (parte material convertida en parte procesal –actor quien formula la pretensión procesal) y la persona contra de quien la ley faculta enfrentar la pretensión (demandado – sujeto que soporta y enfrenta la pretensión procesal a través del ejercicio del derecho de contradicción); y en circunstancias previamente definidas por la ley esta legitimidad la invoca quien no es titular del derecho sino aquel que tiene un interés jurídico relevante para hacerlo.”

“Hurtado Reyes, Martín. Fundamentos de Derecho Procesal Civil, editorial Idemsa, Lima – Perú, año 2,009, página 271.”

29.- **“Legitimidad para obrar.”**

“Es la adecuación correcta de los sujetos que participan en la relación jurídica sustantiva a los que van a participar en la relación jurídica procesal.”

“Monroy Gálvez, Juan. Conceptos elementales de Derecho Procesal Civil III, publicado en el Diario Oficial El Peruano, fecha 12 de Agosto de 1,992, página B-5.”

30.- **“Ejercicio de la posesión.”**

“La posesión es la más ostensible manera de ejercitar la propiedad y se supone que quien ésta poseyendo y de aquí que se conceda la protección a todo aquel que se comporta aparentemente como señor de la cosa.”

“Puig Peña, Federico. Tratado de Derecho Civil Español, Tomo III, Volumen Primero, Editorial

Revista de Derecho Privado, Madrid – España, año 1,972, página 39.”

31.- **“La Protección de la Posesión.”**

“La posesión se protege bien, porque constituye un hecho determinado por la voluntad humana que se realiza sobre las cosas, o bien como derecho, porque es el complemento y la plenitud del derecho de propiedad.”

“Vásquez Rios, Alberto. Derechos Reales, Cuarta Edición, Tomo I, Editorial San Marcos, Lima – Perú, año 2,011, página 129.”

32.- **“La posesión es un hecho o un derecho.”**

“En la posesión, en cambio, el el hecho y el derecho se superponen; el derecho nace con el hecho, y desaparece con él, solo existe mientras el derecho existe y tanto tiempo como este. He aquí la diferencia entre los otros derechos y la posesión, pues mientras en los primeros el hecho generador es la condición transitoria; en el segundo, el hecho es la condición permanente; puesto que para que surjan las consecuencia jurídicas del hecho de la posesión, es indispensable la persistencia de esta última.”

“Vásquez Rios, Alberto. Derechos Reales, Cuarta Edición, Tomo I, Editorial San Marcos, Lima – Perú, año 2,011, página 135.”

33.- **“La Posesión.”**

“En nuestro concepto, la posesión es el poder de hecho que el hombre ejerce de una manera efectiva e independiente sobre una cosa, con el fin de utilizarla económicamente; dicho poder se protege jurídicamente, con prescindencia de saber si corresponde o no a la existencia de una derecho.”

“Vásquez Ríos, Alberto. Derechos Reales, Cuarta Edición, Tomo I, Editorial San Marcos, Lima – Perú, año 2,011, página 139.”

34.- **“La Tradición – Traditio.”**

“El hecho adquisitivo ha de consistir en colocar las cosas en aquella posición efectiva parecida y correspondiente a la que ocupan con respecto al propietario o titular del derecho real, por lo que puede inducirse el ánimo o la voluntad el adquirente de tratarlas y comportarse, con ellas, cual si fuese propietario o titular.”

“De Diego, Clemente, Instituciones de Derecho Civil, Tomo I, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid – España, año 1,959, página 436.”

“SINTESIS ANALITICO DEL TRAMITE PROCESAL.”

“El presente proceso civil es uno de materia de Desalojo por ocupante precario, el cual vamos a realizar un análisis por actos procesales:

a) La demanda.- En relación a la demanda podemos advertir que la misma, tiene el pésimo planteamiento del petitorio, ya que el artículo 424 del Código Procesal Civil establece que el petitorio debe ser claro y concreto, sin embargo del expediente de análisis el petitorio es muy extenso y además incluye la dirección del bien inmueble a desalojar, algo que no tiene nada que ver con el petitorio. En cuanto a los fundamentos de hecho de la demanda, se puede notar que la parte accionante no aclara bien los hechos y existe un ocultamiento con la información contenida en el acta de conciliación, situaciones estas que hicieron que se declare inadmisibile la demanda: finalmente luego de subsanar la demanda, el Juzgado mediante resolución número dos resuelve admitir a trámite la demanda.

b) La Contestación de demanda.- Revisada la Contestación de la demanda, podemos realizar las siguientes observaciones; en primer lugar la demandada inicia su escrito invocando otro si digo para proponer la Excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda; pero respecto a esta articulación promovida por la demandada podemos decir que procesalmente no puede ser solicitada mediante otro si digo, ya que este mecanismo procesal se utiliza para invocar pedidos independientes del escrito principal, tal como lo establece el inciso 9° del artículo 130 del Código Procesal Civil, y en este caso, las excepciones no son pedido independientes, sino son pedido previos ya que se formulan antes de contestarse la demanda; así mismo respecto a la Excepción propuesta, la parte demandada no la fundamenta apropiadamente ya que solo la

menciona y luego en su invocación solo pide que se resuelva por el archivamiento del proceso. ahora en cuanto a la misma contestación tenemos que la demandada fundamenta muy bien su exposición de los hechos y cada contradicción la ampara en un medio probatorio; en cuanto a los fundamentos de derecho, creemos que no es muy específico, ya que se explaya al enumerar los argumentos jurídicos basados en principios jurídicos y jurisprudencia vinculante, lo cual resulta innecesario, ya que debió solo mencionarlo; en cuanto a los medios probatorios ofrecidos consideramos que los mismos son los adecuados, ya que de los mismos el Juez podrá tener una mejor visión de los hechos y formar elementos de convicción. En cuanto a su calificación el Juzgado la declara inadmisibles ya que le requiere que cumpla con presentar la copia de su DNI y el original de la transacción que sustentan sus hechos, por lo que le concede el plazo de dos días para subsanar las omisiones; en este caso la demandada no subsana a tiempo su contestación y esa es la razón por la cual el Juzgado rechaza la contestación y declara rebelde a la demanda, lo cual la coloca en tremenda desventaja frente a la demandante.

c) **Audiencia Única.**- nuestro comentario en la audiencia única es el siguiente: en cuanto al saneamiento procesal, creemos que no hay mucho que comentar ya que el Juzgado, declara saneado el proceso al no existir excepciones que resolver, ya que la que propuso la demandada no puede tramitarse debido a que esta parte ha sido declarada rebelde; ahora en cuanto, a la fijación de puntos controvertidos, creemos que el Juzgado, debió incorporar más situación por determinar, ya que debió señalar como punto controvertido, las razones por las cuales la demandada viene ocupando el inmueble; además también el de terminar si entre ambas partes existe una relación de índole familiar, que en cierta forma genere derechos en la demandada para ocupar el inmueble. En ese mismo análisis, en cuanto a la admisión de medios probatorios, el Juzgado, aplicando el principio de igualdad de las partes y el principio de socialización contenido en el artículo VI del Título Preliminar del Código Procesal Civil, en la medida que la demandada ha sido declarada

rebelde en el proceso, pero que en su contestación rechazada ha ofrecido medios probatorios importantes para llegar a la verdad de los hechos, por lo tanto el Juzgado debió invocar los alcances del artículo 194 del mismo código Adjetivo para ofrecer medios probatorios de oficio y escoger algunos medios probatorios rechazados y de esta manera igual el nivel del proceso y no quedar la parte demandada en indefensión. Respecto a este punto, también es nuestro reproche a la abogada de la parte demandada, en el sentido que, si el Juez no solicitaba medios probatorios de oficio, bien la abogada, en el momento de la audiencia única, pudo haberle sugerido y dejar constancia en actas que la propia Juez solicite medios probatorios de oficio.”

“OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA.”

“Sentencia de Primera Instancia.- El Juez del Vigésimo Octavo Juzgado Civil de Lima, al fundamentar la sentencia que merece en el presente proceso ha tenido en consideración para formar convicción los alcances del contenido de la audiencia de conciliación extrajudicial sostenido entre los demandantes y la demandada en el que quedo establecido que, la ahora demandada Rosa Bravo Távara en unión con su esposo Juan Carlos Rodríguez Torres habían construido los aires del tercer piso del inmueble sub Litis y que ahora lo vienen ocupando conjuntamente con sus hijos y nietos de los demandantes, además que este hecho no fue negado por los demandantes. Con este argumento el Juzgado considera que la posesión ejercida por los nietos de los demandantes en compañía de su señora madre la ahora demandada Rosa Bravo Távara, aun cuando se encuentre separada de su esposo, nunca podrá ser considerada ocupante precario, pues su título de posesión son justamente los nietos de los accionantes y al desalojarla a la madre de aquellos, se estaría desalojando a los nietos que no son precarios, para cuyo efecto el juez invoca la Casación N° 2884-2003 que se refiere a los hechos controvertidos en el presente expediente, razón por la cual el Juzgado declara Infundada la demanda. Con esta resolución es que nuestra parte coincide plenamente, porque la misma se ajusta no solo a derecho, sino también a la jurisprudencia.”

“Sentencia de segunda Instancia por la sala Civil de la Corte Superior.- en segunda instancia tramitado el proceso conforme a su naturaleza, este Colegiado emite su sentencia de vista indicando que, si bien es cierto, el argumento de la construcción del tercer piso del inmueble materia de proceso se puede atribuir a la demandada, pero también es cierto que, mediante resolución número 06 de autos el Juzgado ha declarado rebelde a la demandada al no haber

subsano a tiempo la inadmisibilidad de su demanda, por lo tanto bajo esta premisa los medios probatorios ofrecidos por la demandada no pueden ser tomados en cuenta y como ante tal condición, aquella no ésta acreditando que detenta el inmueble materia de Litis en virtud de algún título idóneo, la posesión que ostenta es precaria, razón por la cual REVOCARON la sentencia apelada y REFORMANDOLA declararon FUNDADA LA DEMANDA.”

No compartimos el criterio de esta sentencia, ya que la sala bien pudo haber revocado la sentencia y pudo haber ordenado al Aquo a que lleve a cabo nueva audiencia única en la que el Juez pueda ejercitar los medios probatorios de oficio y así requerir la transacción que le daba derecho a la demandada a ocupar el inmueble del tercer piso.

“Sentencia de la Sala Civil de la Corte Suprema.- La corte Suprema de la República al calificar el Recurso de casación, declara IMPROCEDENTE el recurso interpuesto por la parte demandada, en la medida que no ha justificado debidamente el agravio y por lo tanto no merece un análisis y criterio en vía de Casación, con lo que cierra toda posibilidad que se pueda resolver el fondo del proceso.”

“No compartimos el criterio que emite la Corte Suprema, ya que bien pudo resolver el proceso teniendo en cuenta la copia del acta de conciliación extrajudicial para entender que la demandada no es ocupante precario.”

Conclusiones

Este proceso de desalojo por ocupante precario se tramitado conforme a las normas del Código Adjetivo, siguiendo la tramitación correspondiente a los procesos Sumarisimos. La demanda ha sido planteada con la finalidad que la demanda Rosa Bravo Tavera desocupe el inmueble que viene ocupando ubicado en Prolongación Cuzco N° 1013, Tercer Piso, Urbanización Pando, distrito de San Miguel; en realidad los demandados vienen a ser los abuelos paternos de los hijos de la demandada y a pesar de ello solicitan la entrega del inmueble a la demandada.

Mediante el presente proceso, cuyo trámite es breve en el tiempo, los demandantes esposos Rodríguez Torres logran recuperar su inmueble, cuando la Corte Suprema ratifica y confirma la sentencia que emite la Quinta Sala Civil de la Corte Superior que anteriormente había declarado fundada la demanda y con ello ordenaba el desalojo del inmueble de la parte demandada.

En cuanto al tiempo de trámite del proceso, el desalojo del ocupante precario tiene un plazo de tramite bastante largo, ya que la demanda se interpone y tramita ante el Juez Especializado Civil y luego La Sala Civil conoce el proceso en recurso de apelación y la Sala Corte Suprema, resuelve en última instancia el recurso de casación con lo cual se resuelve en forma definitiva el proceso, en ese sentido, computando el tiempo, el proceso ha llegado a durar casi seis años.

Recomendaciones

En el presente proceso podemos emitir las siguientes recomendaciones:

1) Al tramitarse la demanda se ha producido un hecho que ha sido determinante para solucionarse el conflicto en forma favorable a favor de los demandantes y esto fue que, los demandados al contestar la demanda, no cumplieron con un requisito de forma, a lo cual el Juzgado les dio un plazo prudencial para subsanarlo y dentro de ese plazo otorgado la demandada no ha cumplido con subsanarla, de tal forma que, fue declarada rebelde lo que trajo consigo que todo lo expuesto en su contestación de demanda no sea tomado en cuenta por el Juez al momento de emitir sentencia.

2) En la contestación de demanda, la demandada argumentaba que el inmueble que viene ocupando en Prolongación Cuzco N° 1013, Tercer Piso, Urbanización Pando, distrito de San Miguel, le fue otorgado al esposo de la misma y que por ello, decidieron construir un departamento. En ese sentido, si una persona ha construido un inmueble con autorización de su propietario, nunca podría ser ocupante precario; pero como a la demandada se le habida declarado rebelde, este hecho importante para determinar su situación jurídica que es la construcción del inmueble, no pudo ser tomado en cuenta y eso abono en su contra para perder el proceso.

3) Nuestra tercera recomendación sobre el expediente radia en que, sí el Juez del proceso hubiera solicitado como prueba de oficio, la transacción que permitió a la demandada construir el departamento del tercer piso, tal vez no se hubiera declarado fundada la demanda y al no hacer esta postura el Juez de la causa, lógicamente la perjudico.

4) Nuestra cuarta recomendación en el presente proceso es la importancia de ejercitar por el Juez los medios probatorios de oficio, que en cierta forma permiten igualar las partes en el proceso y resolver con justicia. Lamentamos que ello no haya ocurrido en el presente proceso y se haya producido el desalojo de la parte demandada, perdiendo no solo la construcción, sino la ocupación del inmueble.

Análisis del tema

En cuanto a los fundamentos de hecho de la demanda, se puede notar que la parte accionante no aclara bien los hechos y existe un ocultamiento con la información contenida en el acta de conciliación, situaciones estas que hicieron que se declare inadmisibile la demanda: finalmente luego de subsanar la demanda, el Juzgado mediante resolución número dos resuelve admitir a trámite la demanda.

Ahora, en cuanto a la misma contestación tenemos que la demandada fundamenta muy bien su exposición de los hechos y cada contradicción la ampara en un medio probatorio; en cuanto a los fundamentos de derecho, creemos que no es muy específico, ya que se expone al enumerar los argumentos jurídicos basados en principios jurídicos y jurisprudencia vinculante, lo cual resulta innecesario, ya que debió solo mencionarlo; en cuanto a los medios probatorios ofrecidos consideramos que los mismos son los adecuados, ya que de los mismos el Juez podrá tener una mejor visión de los hechos y formar elementos de convicción.

En ese mismo análisis, en cuanto a la Admisión de medios probatorios, el Juzgado, aplicando el principio de igualdad de las partes y el principio de socialización contenido en el artículo VI del Título Preliminar del Código Procesal Civil, en la medida que la demandada ha sido declarada rebelde en el proceso, pero que en su contestación rechazada ha ofrecido medios probatorios importantes para llegar a la verdad de los hechos.

Crítica del tema

Nuestra crítica al presente proceso radica en lo deficiente que se ha tramitado la presente causa, en la que si bien es cierto hay una exposición de hechos de la parte demandante, pero también un recorte del derecho de defensa de la parte demandada, quien, debido al incumplimiento de un acto formal, no ha permitido resolver el proceso en justicia y lo peor de todo, ante esta desigualdad procesal, ya que la parte demandada no ha podido ofrecer medios probatorios.

Creemos que este extremo del proceso debió haberse tomado en cuenta en la segunda Instancia por la sala Civil de la Corte Superior, ya que esta instancia ha dado más valor a un requisito formal, que es el que la parte demandada no hay subsanado a tiempo su contestación, que el hecho de aplicar el derecho con justicia.

Criticamos la forma como la Corte Suprema ha eludido también pronunciarse sobre el fondo del asunto y también se ha inclinado por un hecho formal, para declarar improcedente el recurso de casación, con lo cual se completo el recorte del ejercicio de defensa que tuvo la parte demandada. En ese orden de ideas, nuestra crítica va para las dos instancias superiores, que descartando la posición del Juez de Primera Instancia, han resuelto sin pronunciarse sobre el fondo del proceso, prefiriendo una cuestión de forma.

Aporte propio

Como un aporte para el presente trabajo, es necesario señalar que, sería indispensable que los Jueces de las diversas instancias tengan un manejo corporativo de los Plenos Jurisdiccionales que hasta el momento ha emitido la Sala Plena de la Corte Suprema, ya que estos son lineamientos para resolver situaciones parecidas.

En el Presente caso, tanto la Sala Superior Civil como la Sala Suprema Civil, debieron tener presente el Pleno Jurisdiccional número X, en el que fundamenta las razones por la cuales el Juez debe utilizar los medios probatorios de oficio, siendo un caso emblemático, cuando el demandado ha sido declarado rebelde como en el presente proceso.

Otro de los elementos, que podría modificarse en el Código Procesal Civil, es que, cuando los procesos lo ameritan y se evidencia una restricción al derecho de defensa, no puede exigirse las formalidades estrictas que se requieren para declarar procedente el recurso de casación y por ende casar la sentencia. Idea es aplicar el principio fundamental del derecho, que es el de aplicar la justicia.

Referencias

- 1) De Diego, Clemente, Instituciones de Derecho Civil, Tomo I, Editorial Madrid, Madrid - España, año 1959.
- 2) Barbero, Domenico. Sistema del Derecho privado, Tomo II, Editorial EJEJA, Buenos Aires - Argentina, año 1967.
- 3) Vásquez Ríos, Alberto, Derechos Reales, Tomo I, Cuarta Edición, Editorial San Marcos, Lima - Perú, año 2,014.
- 4) Valencia Zea, Arturo. Derecho Civil, Tomo II, Quinta Edición, Editorial Temis, Bogota – Colombia, año 1,976.
- 5) Ripert, George y Boulanger, Jean, Tratado de Derecho Civil, Tomo VI, Editorial La Ley, Buenos Aires - Argentina, año 1965.
- 6) Colín, Ambrosio y Capitant, H. Curso Elemental de Derecho Civil, tomo III, volumen segundo, Tercera Edición, Editorial Reus, Madrid – España, año 1952.
- 7) Castañeda, Jorge Eugenio, Los Derechos Reales, cuarta edición, Tomo I, Editorial Talleres Gráficos P.L. Villanueva S.A., Lima – Perú, año 1,973.
- 8) Monroy Gálvez, Juan. Teoría General del Proceso. Editorial Palestra, Lima – Perú, año 2,007.
- 9) Rosatti, Horacio D. El derecho a la jurisdicción antes del proceso, Editorial Depalma, Buenos Aires – Argentina, año 1,984.
- 10) Redenti, Enrico. Derecho Procesal Civil, tomo I, Editorial Ejea, Buenos Aires – Argentina, año 1,957.
- 11) Morales Godo, Juan. Instituciones de Derecho Procesal, Editorial Palestra, Lima – Perú, año 2,005.
- 12) Hurtado Reyes, Martín. Fundamentos de Derecho Procesal Civil, editorial Idemsa, Lima – Perú, año 2,009.
- 13) Liebman, Enrico Tulio. Manual de Derecho Procesal Civil, editorial Ejea, Buenos Aires – Argentina, año 1,976.
- 14) Puig Peña, Federico. Tratado de Derecho Civil Español, Tomo III, Volumen Primero, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid – España, año 1,972.