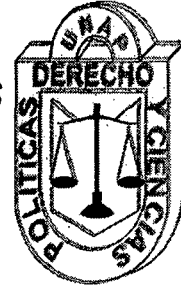


"Año del Centenario del Descubrimiento de Macchu Picchu para el Mundo"



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS
POLÍTICAS**



**INFORME PARA OPTAR EL TITULO
PROFESIONAL DE ABOGADO**

EXPEDIENTE CIVIL N° 2001-00952-0-1903-JR-CI-01

MATERIA

DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA

PRESENTADO POR

LIZBETH STEPHANY DEL SOCORRO SHIBUYA BRIONES

BACHILLER EN DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

IQUITOS - PERU

2011



DONADO POR:

Lizbeth S. Del S. Shibuya B.

Iquitos, 20 de 09 de 2011

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA AMAZONIA PERUANA

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

**INFORME DEL EXPEDIENTE APROBADO EN LA SUSTENTACION PÚBLICA,
EL 28 DE ABRIL DE 2011 POR EL JURADO AD HOC, NOMBRADO POR LA
FACULTAD PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

MIEMBROS DEL JURADO



**DR. CARLOS ALBERTO NAVAS TORRES
PRESIDENTE**



**DR. PEDRO VINCULACION SANCHEZ RUBIO
MIEMBRO**



**DR. JAIME MELLENDEZ ASPAJO
MIEMBRO**

IQUITOS - PERU

2011

*A mis padres, por brindarme su amor y comprensión;
A mis seres queridos, por brindarme su apoyo incondicional;
A la Universidad y a los docentes universitarios quienes han
sido testigos del esfuerzo y la dedicación durante
estos seis años de formación profesional.*

CONTENIDO

I. INTRODUCCIÓN

II. DATOS GENERALES DEL EXPEDIENTE

III. PRIMERA INSTANCIA

3.1. SINTESIS DE LA DEMANDA

3.2. SIN TESIS DE LA ADMISIBILIDAD DE LA DEMANDA.

3.3. SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.

3.4. SÍNTESIS DE LA INADMISIBILIDAD DE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.

3.5. SUBSANACION DE LAS OBSERVACIONES ADVERTIDAS POR EL JUZGADO.

3.6. SINTESIS DE LA ADMISION DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

3.7. SINTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA.

3.8. SÍNTESIS DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

3.9. SÍNTESIS DEL RECURSO DE APELACIÓN

IV. SEGUNDA INSTANCIA

4.1. SÍNTESIS DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA.

4.2. SÍNTESIS DEL RECURSO DE CASACIÓN

V. CASACIÓN

5.1. SÍNTESIS DE LA RESOLUCIÓN DE LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

VI. PRIMERA INSTANCIA

6.1. SINTESIS DE LA SENTENCIA EXPEDIDA POR EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA.

6.2. SÍNTESIS DE LA RESOLUCIÓN QUE DECLARA CONSENTIDA LA SENTENCIA

VII. CUADERNO INCIDENTAL

7.1. AUXILIO JUDICIAL

7.1.1. SOLICITUD DE AUXILIO JUDICIAL

7.1.2. RESOLUCIÓN QUE CONCEDE EL AUXILIO JUDICIAL

VIII. ANÁLISIS DEL PROCESO

IX. CONCLUSIONES

INFORME PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

I. INTRODUCCIÓN

Para el artículo 911° del Código Civil vigente, el ocupante precario es quien ejerce la posesión de un bien sin mediar justo título o el que se tenía, ha fenecido; mediante dicha norma el legislador precisa que aquellas personas que se encuentren inmersas en una de esas características tienen la calidad de precarios, sin embargo para entender el mensaje que da el legislador se tiene que tener claro a qué se denomina justo título.

Partiendo de ello, se tiene que señalar que el “justo título” es el documento que se otorga al poseedor para el uso y disfrute del bien, éste documento debe ser otorgado por quien se encuentre legitimado para hacerlo, es decir, por quien tiene la titularidad absoluta de la cosa (generalmente el propietario), como ejemplo típico tenemos al contrato de arrendamiento, que sería justo título hasta el término de la vigencia del mismo.

Sin embargo, suele darse casos (como el del expediente materia de sustentación) en el que la entidad correspondiente, primero otorga la constancia de posesión, y luego de un largo tiempo otorga el título de propiedad de un mismo lote de terreno a personas distintas; en este caso, ¿quién sería el ocupante precario, si ambos tienen el denominado “justo título” que establece la norma?; como estos son casos casi frecuentes, la jurisprudencia ha preferido darle la razón a quien tenga su derecho inscrito, y como la posesión es un acto no inscribible, pues se entiende que quien tiene justo título es quien se hizo acreedor al otorgamiento del título de propiedad, pero ¿es ello razonable?.

Qué pasaría, si el poseedor hubiera construido en el terreno sobre el cual creía tener justo título, y luego hubiera transferido la edificación a un tercero antes de que la entidad correspondiente otorgara el título de propiedad. En este caso, ¿cuál sería la calidad del tercero que adquirió de buena fe el bien?. Según la jurisprudencia, el tercero también sería considerado precario, porque efectivamente, el poseedor no puede disponer del bien. Pero ¿ello es justo?

A mi parecer para el mejor resolver de estos supuestos, el juzgador tendría que merituar correctamente los medios de pruebas presentados por ambas partes, y ser muy minucioso en su evaluación, para así poder fallar de manera responsable, puesto de que se trata de un tema muy delicado, y no siempre el que cree tener la razón es quien la tiene.

II. DATOS GENERALES DEL EXPEDIENTE

➤ INFORMACIÓN GENERAL

Distrito Judicial : Loreto
Proceso : Sumario
Materia : Desalojo por Ocupación Precaria.
Demandantes : Arnaldo Guillermo Vela Solsol
Nora Isabel Medina García de Vela.
Demandados : Elsa García de Failoc
Manuela Saldaña Cerrón.
Nº de Expediente: 2001-00952-0-1903-JR-CI-01
2348-2002 Loreto (Casación)

➤ ÓRGANOS JURISDICCIONALES

PRIMERA INSTANCIA

Juzgado : Primer Juzgado Civil de Maynas
Juez : Oscar Fernández Chávez
Javier Sologuren Anchante.
Betty Magallanes Hernández.
Especialista Legal: Freddy Gárate Herrera.

SEGUNDA INSTANCIA

Sala Civil Mixta de Loreto
Vocales Superiores : Falconí Robles
Delgado Olano
Santillán Vergara
Secretario : Luis Acosta Gutierrez.

CASACIÓN

Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.
Vocales Supremos : Echevarría Adrianzén
Mendoza Ramírez.
Lazarte Huaco.
Infante Vargas.
Santos Peña.
Secretario : Alexis J. Roque Hilares.

III. PRIMERA INSTANCIA

3.1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA

En fecha 24 de setiembre de 2001, don Arnaldo Guillermo Vela Solsol y doña Nora Isabel Medina García de Vela (en adelante sociedad conyugal Vela – Medina), interponen demanda de desalojo por ocupación precaria en contra de las personas Manuel Saldaña Cerrón, y Elsa García de Failoc; solicitando lo siguiente:

- Declare fundada en todos los extremos la demanda, ordenando la desocupación del inmueble de propiedad de la sociedad conyugal, situado en calle Atlántida lote 32, mz. "F", Pueblo Joven Santa Rosa de Lima II Etapa, Sector Sur Oeste (el mismo que se encuentra dividido en dos viviendas, signadas con los números 424 y 424A), inmueble que vienen ocupando sin contrato alguno, teniendo por consiguiente la condición de ocupantes precarios.

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

Asimismo, señalan el artículo 811^{o1} del Código Civil, con lo que definen al ocupante precario.

Los actores ofrecen como medios de prueba, los siguientes instrumentos:

- Título de Propiedad, sobre el inmueble materia de la demanda, debidamente inscrito en los Registros Públicos.
- Partida de Matrimonio.
- Recibo de pago por concepto de Autovalúo al día.
- Copia legible de los DNI de los demandantes.
- Certificado positivo de propiedad.
- Copia Literal de Dominio – Certificado.

3.2. SÍNTESIS DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA

Con fecha 26 de septiembre de 2001, mediante Resolución número uno, se admite a trámite, en vía de proceso sumarísimo, la demanda de desalojo por ocupación precaria, interpuesta contra las demandadas, en mérito a lo siguiente:

- Que, la demanda ha cumplido con los requisitos de admisibilidad contenidos en los artículos 424^o y 425^o del Código Procesal Civil, no advirtiéndose la falta de ningún requisito de procedencia establecido en el artículo 427^o del Código Procesal Civil.

¹ Conforme consta en la demanda.

- Se tiene por ofrecidos los medios probatorios que se indican los que merituarán en su oportunidad.

3.3. SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

En fecha 17 de octubre de 2001, las demandadas Elsa Victoria García de Failoc y Manuela Saldaña Cerrón, contestan la demanda, solicitando al juzgado que en su oportunidad sea declara infundada; **RECONVIENIENDO** para que se abone la suma de S/. 20,000 a cada una por los perjuicios que se les causa, señalando lo siguiente:

- ❖ Los demandantes jamás han sido propietarios ni mucho menos han tenido la posesión del Lote 32 de la manzana "F" del Pueblo Joven "Santa Rosa de Lima".
- ❖ Los instrumentales que adjuntan como medios probatorios han sido obtenidos de manera ilegal, valiéndose de medios que serán materia de una investigación penal y que se relacionan con la situación económica del demandante que es holgada, pues se desempeña como miembro de la Fuerza Aérea del Perú.
- ❖ Los demandantes han omitido mencionar que existen innumerables documentos públicos que acreditan la propiedad de don Porfirio Chumbe Acuña y su esposa Edith Bancho Silvano sobre ese terreno.
- ❖ Los esposos Chumbe – Bancho nos transfirieron la propiedad de parte del Lote 32, signado con los números 420 y 424, mediante contratos de donación y compra-venta, respectivamente, con firmas debidamente legalizadas.
- ❖ Para obtener el título definitivo, los demandantes tenían necesariamente que haber poseído legalmente el bien del cual pretenden ser propietarios, pues la Municipalidad Provincial de Maynas no puede otorgar título de propiedad a quien no ha ocupado jamás el terreno. Sin embargo los esposos Chumbe – Bancho si tuvieron la posesión legal del Lote 32 la misma que les fue concedida por la misma Municipalidad de Maynas el 21.02.83.
- ❖ Mediante Resoluciones N° 338-87-DAT-M.P.M del 16 de junio de 1987 y RD N° 419-87-DTA-MPM, la Municipalidad Provincial de Maynas le adjudicó en propiedad dicho Lote de terreno por reunir todos los requisitos.
- ❖ Los demandantes obtuvieron el título de propiedad induciendo a error a los funcionarios de la Municipalidad Provincia de Maynas.

La contestación de la demanda fue amparada en los siguientes artículos:

Artículo 1135° del Código Civil, *"Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de*

fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.”

Artículo 221º del Código Civil: “... *El acto Jurídico es anulable...*” inciso 2º.- *Por vicio resultante de error, dolo, violencia o intimidación.”*

Las demandadas ofrecieron en calidad de medios probatorios los siguientes instrumentos:

- Copia legalizada del Acta de Posesión de Terreno de fecha 21.02.83, por el que la Municipalidad Provincial de Maynas otorga a don Porfirio Chumbe Acuña la posesión legal de Lote sub-litis.
- Copia legalizada del comprobante de pago del Impuesto de Autovalúo que la Municipalidad Provincial de Maynas cobró a don Porfirio Chumbe Acuña, en calidad de propietario del bien, el 10.05.89.
- Copia legalizada de la hoja de resumen de la Declaración Jurada de Autovalúo que la Municipalidad Provincial de Maynas cobro a don Porfirio Chumbe Acuña en su calidad de propietario del bien.
- Copia legalizada del comprobante de pago del Impuesto de Autovalúo que la Municipalidad Provincial de Maynas cobró a don Porfirio Chumbe Acuña en su calidad de propietario del bien, el 26.03.97.
- Copias de los memoriales remitidos el 22.02.83, el 09.09.88 y el 07.05.97 por los Directivos del PPJJ “Santa Rosa” a la Municipalidad de la Municipalidad de Maynas.
- Título de propiedad expedida por la Municipalidad Distrital de Maynas a favor del demandante y que fuera ofrecido por este es su escrito de demanda.
- Contrato privado de compra-venta celebrado entre la recurrente Elsa García de Failoc y los esposos Chumbe-Bancho.
- Contrato de donación celebrado entre la recurrente Manuela Saldaña Cerrón y los esposos Chumbe-Bancho.
- Expediente Civil N° 98-128, sobre reivindicación de dominio tramitado ante el Segundo Juzgado Civil de Maynas, Sec. Edmerson Gómez Bardales.
- Recibos de luz y agua correspondientes a los inmuebles.
- Declaraciones juradas de Autovalúo del presente año (2001) expedidas a nombre de las demandadas por la Municipalidad Provincial de Maynas, en la que la sumatoria del metraje del terreno no coincide con la del documento de los demandantes.
- Recibos de pago por autovalúos efectuadas por las recurrentes.
- Inspección judicial que deberá realizarse en el bien sublitis para comprobar que sobre el terreno de supuesta propiedad de los actores están edificadas nuestras casas de material noble.

- Informe que deberá remitir la Municipalidad Provincial de Maynas sobre la preexistencia del expediente técnico administrativo que hubiera dado lugar a la expedición del título de propiedad a nombre de los actores. Para lo cual se deberá oficiar a dicha entidad pública.

3.4. INADMISIBILIDAD DE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

Por resolución número tres del 23 de octubre de 2001, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 426º, inciso 2º del Código Procesal Civil, se declara inadmisibile la contestación de la demanda, por las siguientes causales:

- Las recurrentes doña Elsa Victoria García de Failoc y Manuela Saldaña Cerrón han omitido adjuntar adecuadamente sus documentos de identidad, en cuanto la primera lo ha hecho con copia ilegible y la segunda no adjunta con el holograma de haber sufragado en las últimas elecciones del país, o con la dispensa respectiva, inobservando lo prescrito por el artículo 29º de la Ley 26497.
- Las recurrentes solo adjuntan una sola copia de la absolución de la demanda y sus anexos, siendo dos los demandantes; por lo que es de aplicación el artículo 133º.

3.5. SUBSANACION DE LAS OBSERVACIONES ADVERTIDAS POR EL JUZGADO

En fecha 06 de noviembre de 2001, las demandadas presentan escrito subsanando las observaciones advertidas en la Resolución N° 03, para lo cual presentan:

- Cuatro copias legibles de la Libreta Electoral de doña Elsa García de Failoc.
- Cuatro copias del DNI de doña Manuela Saldaña Cerrón, con el respectivo holograma de sufragio.
- Un juego de copias simples de la contestación de la demanda.

3.6. SINTESIS DE LA ADMISION DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Mediante resolución número cinco de fecha 08 de noviembre de 2001, se procede a resolver el escrito presentado por las recurrentes, teniendo en consideración lo siguiente:

- La demandada doña Manuela Saldaña Cerrón vuelve adjuntar nuevamente copia de su DNI sin dichos hologramas incumpliendo el mandato ordenado.

En el escrito de absolución indicado, se aprecia que las demandadas interponen reconvencción a fin de que los demandantes les paguen la suma de S/. 20,000.00 a cada una por los perjuicios que se les causa.

En consecuencia, se declaró improcedente la reconvencción presentada y por no presentada la absolución de la demanda por parte de doña Manuela Saldaña Cerrón, haciéndose efectivo el apercibimiento se declaró rebelde a la demandada Manuela Saldaña Cerrón; y se tuvo por

absuelto la demanda por parte de doña Elsa Victoria García de Failoc en los términos expuestos, teniéndose por ofrecidos los medios probatorios que se indican.

Asimismo, se señaló fecha y hora para la realización de la audiencia única.

3.7. SINTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA

El 14 de enero de 2002, se realizó la audiencia única a la que sólo asistieron el demandante Arnaldo Guillermo Vela Solsol y la codemandada Elsa Victoria García de Failoc, ambos acompañados de sus respectivos abogados; por lo que llevó a cabo la diligencia, resolviéndose lo siguiente:

- Se declaró saneado el proceso, al haberse cumplido con los requisitos de la demanda, competencia del juez y capacidad de las partes, acreditándose la relación jurídica entre las partes.
- No hubo conciliación, toda vez que la fórmula conciliatoria fue aceptada por el demandante y no por la demandada.
- Se fijó como punto único punto controvertido: establecer si las demandadas resultan o no poseedores legítimos del bien materia de litis o en su caso si resultan o no precarios, observándose para dicho efecto lo previsto en el artículo 911 del Código Civil.
- Se declara impertinente los siguientes medios probatorios presentados por los demandantes: partida de matrimonio y documentos de identidad, por cuanto no cumplen con la finalidad prevista por el artículo 18 del Código Procesal Civil; en cuanto los demás documentos son admitidos.
- Se declaran improcedentes los siguientes medios probatorios presentados por las demandadas: la inspección judicial, y el informe solicitado a la Municipalidad sobre la pre-existencia del expediente técnico que hubiera dado lugar a la expedición del título de propiedad, por no tener por objeto deslindar el derecho propuesto por los demandados; con relación a los demás medios probatorios, éstos fueron declarados procedentes.
- Para la actuación de los medios probatorios, se tuvo presente todas y cada una de las instrumentales admitidas.

El juez se reservó el derecho de expedir sentencia en el término de diez días.

3.8. SÍNTESIS DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Con fecha 21 de enero de 2002, mediante resolución número doce el juzgado civil de Maynas emite sentencia, declarando: FUNDADA la demanda en todos sus extremos, en consecuencia se ordena a los demandados Manuela Saldaña Cerrón y Elsa García de Failoc, cumplan con

desocupar el bien materia de litis en el plazo de seis días, sin costas y costos del proceso; en base a las siguientes consideraciones:

- En cuanto al punto controvertido se recordó los argumentos de los demandantes: *los demandados vienen ocupando sin contrato alguno, sin pagar merced conductiva, el bien del cual resulta de su propiedad y que se encuentra inscrita en los Registros Públicos.*
- Teniendo en cuenta lo argumentado por la demandada Elsa Victoria García de Failoc: *los demandantes jamás han sido propietarios y menos han ocupado el bien sublitis de manera ilegal; que, son los esposos Chumbe-Bancho quienes le transfieren la propiedad, pues la Municipalidad no puede otorgar título a quien no lo ha ocupado jamás, lo que sí ha sido cumplido en cuanto los esposos Chumbe-Bancho, en consecuencia los demandantes han obtenido su título de propiedad induciendo a error a los funcionarios del gobierno local.*
- Los demandantes han acreditado resultar sujetos activos de petitionar la restitución del bien materia de litis, en su calidad de propietario conforme se tiene del título de propiedad inscrito en los Registros Públicos.
- Resulta necesario transcribir el siguiente texto comentado por el doctor Héctor Lama More: *"...Así, dentro del citado primer supuesto, el propietario de un bien con derecho inscrito no puede ser vencido en un proceso de desalojo por precario, si el demandado pretende justificar su posesión en un título proveniente de una compra – venta otorgada por quien, evidentemente, no es propietario; en este caso, si bien el poseedor habría presentado un "título", la posesión resulta manifiestamente ilegítima, en consecuencia tal hecho no cambia su condición de precario".* Asimismo, es de aplicación lo acordado en el **IV Pleno Jurisdiccional Civil** en la que los vocales superiores han concluido que **la posesión precaria es una variedad de posesión ilegítima**, advirtiendo que no será amparada la pretensión del demandado, en un proceso de desalojo por precario, cuando éste fabrique un título evidentemente ilegítimo o manifiestamente nulo, con el objeto de oponerlo al de la propiedad que acredita el demandante.
- La demandada Elsa García de Failoc argumenta constituirse como propietaria del bien materia de litis al haber adquirido de los esposos Chumbe-Bancho mediante contrato de donación y compra-venta; sin embargo se denota del contrato de donación, que no guarda las formalidades que la ley establece para su validez. Sin perjuicio de ello en el supuesto que dicha donación cumpliera con el presupuesto formal precisado, éste como el contrato de compraventa que se adjunta tampoco acreditan fehacientemente el derecho que se atribuye la citada emplazada, concluyéndose así pues en cuanto a la sociedad conyugal Chumbe-Bancho no se ha probado de manera alguna hayan sido

propietarios del bien al amparo del artículo 923 del Código Civil por ende la posibilidad de proteger el derecho de la citada emplazada.

- Se evidencia que la mencionada sociedad conyugal habría sido poseionaria del bien sub-litis, conforme se desprende del documento presentado por la propia emplazada denominado Acta de Posesión, por lo que por su calidad de poseionario resultaba inadecuado donar o enajenar bien alguno pues ello solo le corresponde a quien resulta ser propietario, consecuentemente la demandada no puede pretender continuar con la ocupación del bien sublitis con documentos que no resultan otorgados por los verdaderos propietarios.
- El demandante si ha probado debidamente el derecho a ser restituido del bien materia de litis al tener su derecho de propietario debidamente inscrito en los Registros Públicos.

3.9. SÍNTESIS DEL RECURSO DE APELACIÓN

En fecha 28 de enero de 2002, las emplazadas, interponen recurso impugnatorio de apelación, en contra de la resolución número 12° del 21.01.2002, a fin de que en la instancia superior sea revocada de conformidad con lo siguiente:

- Los demandantes han probado tener título sobre el lote de terreno, pero carecen de título sobre la fábrica del inmueble.
- No han acreditado título alguno sobre la construcción que existe sobre dicho lote de terreno.
- La demanda de desalojo por ocupación precaria resulta improcedente por falta de título sobre la integridad del inmueble, pues sería absolutamente injusto que se les bote a la calle sin tener en cuenta que han adquirido de buena fe el lote sublitis y que han construido sus humildes viviendas con tanto sacrificio sobre él.
- Los demandantes solo han probado un extremo de la acción, cual es la titularidad que tienen sobre el lote reclamado, pero no han probado están poseyendo sin título alguno, pues ambas han demostrado tener contratos con el que acreditan que han pagado por dicho lote.

Fundamentan la apelación en el artículo 556 del Código Procesal Civil, así como en el artículo 927 del Código civil.

Mediante resolución número quince de fecha 04 de febrero del dos mil dos, se concede el recurso de apelación con efecto suspensivo, elevándose los autos a la Superior Sala Civil.

IV. SEGUNDA INSTANCIA

4.1. SÍNTESIS DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Con fecha 02 de mayo del 2002, la Sala Civil Mixta de Loreto expide la Resolución N° 19, en la que **CONFIRMAN** la sentencia, por lo que declaran fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, bajo los siguientes considerandos:

- Las copias certificadas del atestado policial que obran en el expediente 128-98 establecen que la demanda Manuela Saldaña Cerrón denunció ante el Ministerio Público a Porfirio Chumbe Acuña por el delito de estafa al haberle vendido un inmueble sito en calle Atlántida número cuatrocientos veintiuno, por la suma de S/. 3,500.00 nuevos soles, siendo el caso que este inmueble es de propiedad de Arnaldo Vela Solsol y esposa Isabel Medina de Vela, venta que se hizo bajo la modalidad de donación, manifestación que realizó el 17 de marzo de 1997; con lo que se establece que desde fecha anterior a la demanda, la demandada tenía conocimiento que los demandantes eran propietarios del bien que ocupa, por lo que su condición era de precaria.
- Con el acta que obra a fojas 187 a 188 del expediente 128-98, se determina la existencia de dos viviendas en el terreno materia de litis, que las emplazados señalan haber construido mejoras sobre las que **el colegiado no puede pronunciarse**, ya que las partes tienen su derecho expedito para hacerlo valer en la forma y modo prescrito por la ley; el título de propiedad de los accionantes se encuentra debidamente inscrito en los Registros Públicos, determinándose que las emplazadas sin justo título ocupan el bien, ya que los señalados en la contestación de la demanda no tienen la condición de tales, por lo que se ha cumplido con las exigencias del artículo 585° del Código Procesal Civil.

4.2. SÍNTESIS DEL RECURSO DE CASACIÓN

Con fecha 04 de julio de 2002, las emplazadas interponen recurso impugnatorio de casación en contra de la Resolución N° 19 de fecha 0205.2002, por las causales independientes de:

La interpretación errónea de una norma de derecho materia:

- *La Corte Superior de Loreto ha confirmado a sentencia interpretando equivocadamente el artículo 911° del Código Civil.*

La sala reconoce la existencia de las dos viviendas de propiedad de las demandadas.

Las demandadas, luego de adquirir de buena fe, cada una por separado, su parte del terreno de quien se tenía como legítimo propietario del mismo a don Porfirio Chumbe Acuña, paulatinamente y con mucho esfuerzo levantaron sus respectivas casas.

Resulta sospechoso que en circunstancias que terminaba una gestión municipal, la misma entidad otorgara un título de propiedad a quien nunca poseyó el bien, materia por el cual está en giro un expediente civil sobre nulidad de título otorgado a favor de los accionantes.

En autos está debidamente probado que las demandadas entraron a ocupar el terreno materia de litis de manera lícita, de buena fe, no usurpando posesión o propiedad alguna al haberlo adquirido de su poseedor legítimo, para después edificar cada quien su respectiva vivienda de material noble sobre el referido terreno.

Está acreditado que las codemandadas tienen justo título para estar ocupando sus respectivas casas, resulta imperativo que el Colegiado, en una correcta y adecuada interpretación del artículo 911 del Código Civil, reconociera que la demanda deviene en improcedente por no configurarse la ocupación precaria demandada.

- *La contravención de las normas que garantizan un debido proceso:*
 - a) *La sala civil de la corte superior de Loreto ha expedido sentencia merituando un medio probatorio de otro expediente civil en el que la sentencia –que tiene autoridad de cosa juzgada- no la consideró (a dicha prueba) sustancial y, además porque fue ofrecida extraprocesalmente.*

En la resolución recurrida en casación, dice: “...Que de las copias certificadas del atestado policial que obran en el expediente ciento veintiocho guión noventiocho, se establece que la demanda **(solo una de ellas)** denunció ante el Ministerio Público a Porfirio Chumbe Acuña por el delito de estafa al haberle vendido un inmueble sito en calle Atlántida número cuatrocientos veintiuno, por la suma de S/. 3,500.00 nuevos soles, siendo el caso que este inmueble es de propiedad de Arnaldo Vela Solsol y esposa Isabel Medina de Vela, venta que se hizo bajo la modalidad de donación, prestando su manifestación la sitada Saldaña (...), con lo que se establece que desde fecha anterior a la demanda, la demandada tenía conocimiento de que los demandados eran propietarios del bien que ocupa, por lo que su condición era de precaria...”.

Se trata de una contravención a las normas del debido proceso porque:

- El medio probatorio en referencia del expediente 128-98 (copias de un atestado policial) fue acompañado de un escrito de manera extemporánea, pues no fue ofrecido como

prueba ni en el escrito de demanda ni en el de absolución del traslado de la apelación de la sentencia de primera instancias, ni siquiera versaba sobre hechos nuevos o que hayan sido aludidos por nuestra parte contraviniendo de esta manera en lo previsto en los numerales 424 inc. 10), 429 y sobre todo en el artículo 374° del Código Procesal Civil.

- El medio probatorio mencionado está relacionado solo y exclusivamente con una de las codemandadas en el presente proceso, sin embargo la sala civil lo meritúa en contra de las dos.
- Porque la contraparte ha omitido muy convenientemente mencionar que el referido atestado policial fue archivado sin que diera lugar a la formalización de una denuncia fiscal ni mucho menos a la instauración de un proceso penal en razón que el denunciado acreditó con la constancia de posesión ser el titular legítimo del terreno y que estuvo en posesión del mismo desde 1983 hasta la fecha en que lo transfirió.
- Porque en el proceso civil en el que obra el atestado policial la sentencia que causó autoridad de cosa juzgada fue desfavorable para los demandantes, no obstante que dicha prueba fue merituada oportunamente y sin embargo, ahora el colegiado le da un valor supremo en este otro proceso.

Por lo que debió haberse procedido para no vulnerar el derecho constitucional del debido proceso, no meritando dicha prueba, por no haber sido ofrecida conforme al código adjetivo, por no haberse expedido sentencia definitiva en otro proceso en el que no sirvió para acreditar su pretensión, porque afecta el derecho de la codemandada Elsa García de Failoc quien se ve perjudicada sin haber participado de la denuncia policial.

b) El colegiado con esta sentencia está favoreciendo a que se configure un enriquecimiento indebido a favor de los demandantes.

Efectivamente, las partes tienen su derecho expedito para hacerlo valer en la forma y modo prescrito por la ley.

No es a través de un desalojo que las partes deben resolver su conflicto de intereses, porque de producirse el lanzamiento de las demandadas de sus casas se estaría dando lugar a un enriquecimiento indebido por parte de los demandantes quienes se estarían quedando con dos inmuebles de material noble que ellos no edificaron.

Lo que debería promoverse es un proceso de adquisición de la propiedad por accesión a favor de quien tenga las posibilidades económicas para adquirir la parte de la propiedad que le pertenece a su contraparte en un proceso.

Fundamentan el recurso impugnatorio de casación en las siguientes normas:

- Artículo 139º, inc. 3) de la Constitución Política del Estado.
- Artículo 184, inc. 1) y 2) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.
- Artículo I del Título Preliminar, y artículos 384º, 385º, 386º y 387º del Código Procesal Civil.

V. CASACIÓN

Mediante Casación N° 2348-2002 de fecha 20.08.2002, la Corte Suprema de Justicia de la República declaró **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesta por las demandadas, en mérito a los siguientes considerandos:

Con respecto de la contravención, únicamente el apartado b)² se encuentra fundamentado conforme a la exigencia prevista en el primer párrafo del inciso segundo del artículo 388º del Código Procesal Civil, así como en el acápite 2.3 del inciso segundo del referido artículo, deviniendo procedente dicho extremo.

5.1. SÍNTESIS DE LA RESOLUCIÓN DE LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

Mediante Resolución de fecha 11.12.2002, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, declaró **FUNDADO** el recurso de casación; en consecuencia nula la sentencia de fecha 02.05.2003 e insubsistente la apelada de fecha 21.01.2002, y mandaron que el A-quo expida nueva resolución con sujeción a lo resuelto en la resolución, en mérito a los siguientes fundamentos:

- ✓ La presente es una acción de desalojo por causal de ocupación precaria que ha sido amparada por las instancias de mérito, precisando la sentencia de vista que sobre las construcciones existentes en el terreno sub-judice el ad-quen no se pronuncia, porque las partes tienen expedito su derecho para hacerlo valer de acuerdo a ley.
- ✓ Las construcciones (cuya existencia se encuentra acreditada) están actualmente ocupadas por las demandadas, como lo informara la inspección judicial realizada en los

² Se refiere al enriquecimiento indebido con el que el colegiado favorece a los actores.

autos acompañados sobre reivindicación; en consecuencia las instancias de mérito no pueden soslayar este hecho comprobado y eximirse de emitir el pronunciamiento sobre si la parte emplazada tiene la calidad de precaria respecto a la fábrica que existe en el terreno sub-materia.

- ✓ Que, el A-quo deberá considerar la norma contenida en el artículo 912º del Código Civil, respecto a la presunción de propiedad y las cargas de la prueba, merituando el expediente antes referido³, así como los antecedentes registrales de los presentes actuados.

VI. PRIMERA INSTANCIA

6.1. SINTESIS DE LA SENTENCIA EXPEDIDA POR EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA

En fecha 04 de marzo de dos mil tres, el primer juzgado civil de Maynas, expide la Resolución N° 25 en la que falla: Declarando **IMPROCEDENTE** la demanda presentada por Arnaldo Guillermo Vela Solsol y Nora Isabel Medina García de Vela sobre Desalojo por Ocupante Precario contra Manuela Saldaña Cerrón y Elsa García de Failoc; en mérito a los siguientes considerandos:

- Estando señalado por la Suprema Sala Civil de la República, es menester señalar que conforme a la inscripción registral, sólo se acredita la propiedad de un terreno, el cual conforme se desprende de la sentencia expedida por la Sala Superior, en el expediente sobre reivindicación, sostiene que "*... no se ha determinado liminarmente qué área ocupa cada uno de los co-demandados...*".
- Del mismo expediente³, se acredita que las medidas perimétricas, no corresponden al bien reclamado en dicho proceso, menos en los presentes autos.
- El presente proceso de desalojo tiene por objeto la restitución de un bien o bienes por quien acredite tener derecho a ello en atención a lo dispuesto en el artículo 586 del Código Procesal Civil, es decir el propietario, arrendador, administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución a un predio requisito único de la "legitimatío ad causam".
- En atención al considerando precedente, el demandante mediante el Certificado de la Copia Literal de Dominio, ha acreditado el derecho de propiedad de un terreno de dimensiones distintas a la del inmueble reclamado, el mismo que no guarda

³ Se refiere al expediente 128-98 sobre reivindicación.

correspondencia con el Autovalúo ofrecido como prueba por el demandante, en el cual se señala como área de terreno declarado, mayor al que contiene la inscripción registral, y por otro lado, menos se ha acreditado la propiedad de la fábrica existente sobre el terreno materia de litis, dado a que se desprende de la inscripción Registral, ha sido registrado como lote de terreno sin construcción.

6.2. SÍNTESIS DE LA RESOLUCIÓN QUE DECLARA CONSENTIDA LA SENTENCIA

Mediante resolución N° 26 del 15.04.2003, se declaró consentida la resolución N° 25, la que declaró improcedente la demanda sobre desalojo por ocupación precaria interpuesta por Arnaldo Guillermo Vela Solsol y Nora Isabel Medina García de Vela en contra de las demandadas.

VII. CUADERNO INCIDENTAL

7.1. AUXILIO JUDICIAL

7.1.1. SOLICITUD DE AUXILIO JUDICIAL

En fecha 06 de noviembre de 2001, las demandadas Elsa García de Failoc y Manuela Saldaña Cerrón, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 179º y siguientes del Código Procesal Civil, solicitaron al Juzgado se les conceda el beneficio del auxilio judicial, por cuanto se les es imposible cubrir los gastos del proceso atendiendo a sus escasos recursos económicos que atraviesan.

7.1.2. RESOLUCIÓN QUE CONCEDE EL AUXILIO JUDICIAL

Mediante resolución N° 01 de fecha 08 de noviembre de 2001, el juzgado resuelve conceder el auxilio judicial a favor de las solicitantes Elsa García de Failoc y Manuela Saldaña Cerrón, en el proceso de desalojo por ocupación precaria.

VIII. ANALISIS DEL PROCESO

8.1. PRIMERA INSTANCIA

8.1.1. DEMANDA

La demanda es la materialización del derecho de acción, es el medio que permite a una persona solicitar al órgano jurisdiccional la solución de un conflicto de intereses o falta de cooperación⁴.

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

Debe presentarse necesariamente por escrito y respetar la forma establecida en el artículo 130º del Código Procesal Civil, además debe ser firmada por el recurrente y su abogado (defensa cautiva), y reunir los requisitos de admisibilidad previstos en los artículos 424º y 425º del código adjetivo.

En el caso concreto del expediente, la demanda cumplió con todos los requisitos de admisibilidad establecidos en el Código Procesal Civil, motivo por el cual fue admitida por el juzgado.

8.1.2. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA E INADMISIBILIDAD

Con la contestación a la demanda el demandado hace uso de su derecho de defensa y contradicción, y se materializa el principio de bilateralidad del proceso.

Debe cumplir los mismos requisitos de la demanda (artículos 424º y 425º del CPC).

El demandado, al contestar la demanda, debe pronunciarse respecto de cada uno de los hechos expuestos en la misma, en forma ordenada, clara y precisa. Asimismo, debe reconocer o negar categóricamente la autenticidad de los documentos que se le atribuyen, o aceptar o negar, de igual manera, la recepción de documentos que se alega le fueron enviados; el silencio puede ser apreciado por el Juez como reconocimiento o aceptación.

El plazo para contestar la demanda está fijado para cada tipo de proceso, en el proceso sumarísimo, el plazo es de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación.

El incumplimiento de un requisito de forma determina que el juez declare inadmisibile la contestación de la demanda, otorgando un plazo que no será mayor de tres (3) días para subsanar la omisión o defecto en que se haya incurrido. Si el demandado no cumple con lo ordenado, el Juez lo declarará rebelde y se seguirá el curso del proceso.

En el expediente en análisis, se aprecia que la contestación de la demanda fue declarada inadmisibile por haberse presentado copias ilegibles de los documentos de identidad de las demandadas, y por no haberse presentado un juego de copias simples de la contestación y sus anexos para que sea notificada a los demandantes.

Es preciso señalar que las emplazadas no dedujeron excepciones ni defensas previas.

Una vez levantada las observaciones realizadas a doña Elsa García de Failoc, se prosiguió con el proceso.

8.1.3. RECONVENCIÓN E IMPROCEDENCIA

La reconvencción es también llamada contrademanda, en la que el demandado solicita al juez acapare su pretensión en contra del demandante, y ésta sea resuelta al momento de dictarse la sentencia.

El artículo 445° del Código Procesal Civil, señala lo siguiente sobre la reconvencción:

La reconvencción debe proponerse en el mismo escrito en que se contesta la demanda, en la forma y con los requisitos previstos para ésta, en lo que corresponda.

Esta contrademanda será admisible si no afecta la competencia ni la vía procedimental originales.

La reconvencción es procedente si la pretensión contenida en ella fuese conexas con la relación jurídica invocada en la demanda. En caso contrario, el juzgador la declarara improcedente.

El traslado de la reconvencción se confiere por el plazo y en la forma establecidos para la demanda, debiendo ambas tramitarse conjuntamente y resolverse en la sentencia.

En caso que la pretensión reconvenida sea materia conciliable el Juez para admitirla deberá verificar la asistencia del demandado a la Audiencia de Conciliación y que conste la descripción de la o las controversias planteadas por éste en el Acta de Conciliación Extrajudicial presentada anexa a la demanda.

En la contestación de la demanda, las emplazadas solicitaron la reconvencción para que a cada una se le pagara la suma de S/. 20,000.00 por los perjuicios causados por los demandantes; por lo que fue de aplicación lo dispuesto en el inciso 1) del artículo 559° del Código Procesal Civil, es improcedente la reconvencción en el proceso sumarísimo.

A mi parecer, lo que las demandadas pretendían exigir era el pago por los perjuicios que los demandantes les venían ocasionando, eligiendo el término equivocado para solicitarlo.

8.1.4. AUDIENCIA ÚNICA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 554 del código procesal civil, se desarrolló la Audiencia Única en la que después de haberse verificado el cumplimiento de los requisitos de la demanda y de la contestación, haberse acreditado la relación jurídica entre las partes y al no haberse deducido excepciones ni defensas previas, se declaró saneado el proceso.

En la audiencia, se declaró frustrada la conciliación al no ser aceptada la fórmula conciliatoria por la emplazada, por lo que se procedió a fijar el punto controvertido, siendo este determinar si las demandadas tenían o no la calidad de precarias; se admitieron, desestimaron y actuaron los medios probatorios.

El juez se reservó el derecho a emitir sentencia en la audiencia, por lo que comunicó a las partes que la sentencia se expediría dentro de los diez días siguientes a la audiencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 555° del Código Procesal Civil.

8.1.5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Como ya se ha indicado en la síntesis de la sentencia de la primera instancia, el primer juzgado civil de Maynas declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; la sentencia es muy rica en cuanto a la interpretación de la doctrina y de la jurisprudencia, por cuanto aclara la definición del ocupante precario; sin embargo, en esta sentencia se dejó de lado la mayoría de los medios probatorios actuados, los mismos que fueron presentados por ambas partes, y que, según mi apreciación, de ser meritados a la hora en que el juez emitió el fallo, éste hubiera sido distinto. Se aprecia claramente que el juez sólo se dedicó a resolver el único punto controvertido fijado en la audiencia única, lo que no es cuestionable, pues con la fundamentación que se desprende del séptimo considerando, se logró determinar que efectivamente las emplazadas tenían la calidad de precarias en cuanto al terreno en el que edificaron sus viviendas; pero, desde mi punto de vista, sólo basó su fallo en un extremo de la acción, puesto que no se pronunció sobre las edificaciones que obran en el inmueble materia de litis.

Si se hubiera tenido en cuenta, los medios probatorios con los que las demandadas acreditaban la titularidad de las edificaciones realizadas, pues en la sentencia se hubiera determinado de que efectivamente los accionantes son titulares del terreno mas no de las construcciones que se encuentran en él.

8.1.6. RECURSO DE APELACIÓN

El recurso de apelación, al igual que la reposición, la casación y la queja, es un medio impugnatorio que la ley concede a las partes exclusivamente para solicitar el reexamen de autos o sentencias, es decir resoluciones que contengan una decisión del Juez, importa la existencia de un razonamiento lógico-jurídico del hecho o de la norma aplicable a un hecho determinado.

Con el recurso de apelación se busca obtener el examen de una resolución por el órgano jurisdiccional superior, su objetivo es que esa resolución sea anulada o revocada total o parcialmente.

Para su admisión y procedencia, se debe interponer en el plazo previsto para cada vía procedimental ante el Juez que expidió la resolución, se debe precisar y fundamentar el agravio e indicar el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, y acompañar la tasa respectiva.

Las emplazadas fundamentaron la apelación, en que los demandantes probaron sólo un extremo de la acción, la cual es la titularidad sobre el terreno pero no sobre las viviendas que en él se construyeron; alegando además que fueron ellas quienes construyeron las viviendas de material noble de las que los demandantes pretenden desalojarlas y que con la sentencia emitida están a punto de lograrlo.

El recurso de apelación cumplió con los requisitos de admisibilidad, por lo que se consiguió que se elevaran los autos al superior jerárquico.



8.2. SEGUNDA INSTANCIA

8.2.1. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Ya se ha expresado en la síntesis realizada a la resolución de la segunda instancia en la que la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Loreto confirmó la sentencia apelada en mérito a la evaluación realizada más que todo a un solo medio probatorio, este es el expediente 128-98 sobre reivindicación; considerando la segunda instancia que desde antes de que se interpusiera la demanda sobre desalojo, una de las demandadas poseía de mala fe el terreno, presumiendo la mala fe de la codemandada Elsa García de Failoc.

Desde mi punto de vista, la sala civil debió examinar la sentencia de primera instancia y confrontarla con los medios probatorios presentados por ambas partes, no debiendo extralimitarse y valorar a medias el medio de prueba correspondiente al expediente sobre reivindicación.

Me parece que con esta resolución, el colegiado pretendió castigar la mala fe de la demandada, puesto que según la sentencia doña Manuela Saldaña Cerrón ocupaba el inmueble a sabiendas que la propiedad tenía como dueño a una persona distinta a la que le transfirió sus derechos posesorios; lo que resulta desatinado porque la denuncia a la que se refieren, es anterior a la fecha en la que la Municipalidad Provincial de Maynas otorgó el título de propiedad definitivo a los demandantes.

8.3. CASACIÓN EN LA CORTE SUPREMA

Desde la época en que se desarrolló el expediente a la fecha, el recurso de casación ha sufrido ciertas modificaciones, puesto que en el año 2002, los requisitos para interponer éste recurso eran: cuando se ha aplicado o inaplicado incorrectamente determinada norma jurídica, cuando existe un error en la interpretación de la misma, cuando se han vulnerado las normas del debido proceso o cuando se ha cometido infracción de formas esenciales para la eficacia de los actos procesales; sin embargo en la actualidad, el único requisito para interponer el recurso de casación se debe sustentar en la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial, (conforme el artículo 386º del Código Procesal Civil).

Tiene dos funciones fundamentales: una pedagógica que consiste en enseñar a la judicatura nacional el correcto empleo de la ley; y otra unificadora, que consiste en unificar los criterios con respecto a la administración de justicia, mediante la jurisprudencia nacional.

Procede contra las sentencias y autos expedidos por las salas superiores que, como órganos de segundo grado, ponen fin al proceso.

Según el artículo 387º del CPC (requisitos de forma), el recurso de casación se interpone:

1. Contra las sentencias y autos expedidos por las salas superiores que, como órganos de segundo grado, ponen fin al proceso;
2. Ante el órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada o ante la Corte Suprema, acompañando copia de la cédula de notificación de la resolución impugnada y de la expedida en primer grado, certificada con sello, firma y huella digital, por el abogado que autoriza el recurso y bajo responsabilidad de su autenticidad.

En caso de que el recurso sea presentado ante la Sala Superior, esta deberá remitirlo a la Corte Suprema sin más trámite dentro del plazo de tres días;

3. Dentro del plazo de diez días, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, más el término de la distancia cuando corresponda;
4. Adjuntando el recibo de la tasa respectiva.

Si no se cumple con los requisitos previstos en los numerales 1 y 3, la Corte rechazará de plano el recurso e impondrá al recurrente una multa no menor de diez ni mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal en caso de que considere que su interposición tuvo como causa una conducta maliciosa o temeraria del impugnante.

Si el recurso no cumple con los requisitos previstos en los numerales 2 y 4, la Corte concederá al impugnante un plazo de tres días para subsanarlo, sin perjuicio de sancionarlo con una multa no menor de diez ni mayor de veinte Unidades de Referencia Procesal si su interposición tuvo como causa una conducta maliciosa o temeraria. Vencido el plazo sin que se produzca la subsanación, se rechazará el recurso.

Asimismo, el artículo 388º del CPC señala que son requisitos de fondo del recurso de casación:

1. Que el recurrente no hubiera consentido previamente la resolución adversa de primera instancia, cuando esta fuere confirmada por la resolución objeto del recurso;
2. Describir con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial;
3. Demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada;
4. Indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio, se precisará si es total o parcial, y si es este último, se indicará hasta donde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en qué debe consistir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviera ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado.

El recurso impugnatorio de casación interpuesto por las emplazadas, se basó fundamentalmente en las causales que se encontraban vigentes al momento del desarrollo del proceso, estas son la

de aplicación errónea de una norma de derecho material; y la contravención a las normas que garantizan el debido proceso, ocasionando un enriquecimiento indebido a los demandantes.

La Corte Suprema de Justicia de la República, sólo declaró procedente el recurso de casación en mérito a la segunda causal, puesto que, con la sentencia emitida por la Sala Superior, se estaría dando origen a un enriquecimiento indebido por parte de los demandantes.

Asimismo, la Corte Suprema, consideró que las emplazadas no pueden expresar cual es la interpretación que los jueces deben darles a las normas, por lo que consideraron que no existe sustento alguno para la aplicación de la primera causal invocada.

En la sentencia emitida por la Suprema, se puede ver la correcta conexión lógica que se debió aplicar en la sentencia de primera instancia, pues tanto la primera y la segunda instancia debieron valorar correctamente los extremos de la demanda y confrontarla con los medios probatorios presentados.

A mi parecer fue acertada la decisión de la Corte Suprema, de ordenar se vuelva a expedir nueva resolución en la que el juez se pronuncie sobre la totalidad del inmueble materia de litis, toda vez que de esta manera, se podrá resolver de manera objetiva.

8.4. RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA

Luego de haber realizado el estudio de todo lo actuado, el juez de primera instancia, a mi parecer, resolvió de manera correcta puesto que, confrontó la demanda y los medios de prueba presentados por las partes, llegando a la conclusión de que los demandantes sólo son titulares del terreno más no de las edificaciones, fundamentando su decisión en mérito a los antecedentes registrales del inmueble materia del proceso.

IX. CONCLUSIONES

Del análisis del expediente, se deslinda la importancia de la correlación existente entre la interpretación de norma y la prueba; toda vez que en todos los procesos es sumamente importante la debida valoración de los medios probatorios presentados por ambas partes, porque es como el juzgador sustentará su fallo además de la interpretación que realice a la norma de la materia.

En el caso concreto del expediente materia de análisis, es notorio que el juzgador de la primera instancia aplicó correctamente la norma, ayudándose con la doctrina y la jurisprudencia, sin embargo no valoró la totalidad de los medios probatorios presentados por las partes, puesto que de ser así, se hubiera advertido que los demandantes sólo habían probado un extremo de la acción,

correspondiente a que las emplazadas tenían la calidad de precarias en cuanto al terreno inscrito, mas no sobre las edificaciones que se construyeron en él; por lo que no se hubiese sentenciado a favor de los mismos.

A mi parecer, para que la demanda haya sido fundada en todos sus extremos y por todas las instancias que recorrió el expediente, los demandantes debieron haber presentado los medios probatorios que acrediten su titularidad sobre las edificaciones, y qué mejor que la inscripción de la declaratoria de fábrica en la partida correspondiente a la propiedad, pero no fue el hecho ya que según los documentos que obran en autos, los demandantes no participaron en la construcción de las fábricas, es más nunca estuvieron en posesión del bien, no obstante teniendo la calidad de propietarios.

Por lo que considero justa la resolución N° 25 (la misma que fue emitida por la primera instancia luego de que el expediente haya regresado de la Corte Suprema) pues el juzgador ya tenía una idea clara de cómo emitir el fallo final.

Sin embargo, debo puntualizar de que las emplazadas tampoco acreditaron la titularidad sobre dichas edificaciones, puesto que ellas no pudieron acceder al registro para la inscripción de las construcciones que habían edificado (teniendo en cuenta los recibos de luz y de agua que acreditan que las emplazadas son las titulares de dichos servicios), puesto que la adquisición de la posesión es un acto no inscribible.

Tal vez pudieron haber realizado el trámite de prescripción adquisitiva de dominio, aduciendo que se encuentran poseyendo el bien con justo título, de buena fe, de manera pública y pacífica, y por el periodo establecido en la norma, teniendo en cuenta que desde que ellas adquirieron la posesión (según obra en el expediente) hasta la fecha en la que los actores demandan, ya habían transcurrido más de 5 años y estarían dentro del supuesto de la prescripción adquisitiva corta; empero éste plazo fue interrumpido por la demanda emplazada dos años antes sobre reivindicación del mismo terreno, interpuesta por los mismos actores en sus contra.

Lo que sí es reprochable, es el hecho de que la Municipalidad Provincial de Maynas, haya actuado de manera equivocada al otorgar la constancia de posesión a quien se encontraba empadronado por la Directiva⁵ del Pueblo Joven al que pertenece el terreno, y que después de 13 años otorgue el título de propiedad definitivo a una sociedad conyugal que al parecer nunca había estado en posesión del bien, lo más extraño es que al momento de entablarse la demanda, el mismo lote de terreno tenía tres

⁵ Era considerada como la máxima autoridad del Pueblo Joven Santa Rosa de Lima II Etapa.

Declaraciones Juradas de Autovalúo, una a nombre de los demandantes y las otras dos a nombre de las demandadas, es decir que se pagaban tres veces el impuesto predial y tres veces los demás arbitrios correspondientes a un solo lote de terreno; algo que es inaudito, pero que se da con frecuencia no solo en la entidad edil de esta ciudad, sino en muchas otras, debido al mal catastro con el que comenzaron a entregar los títulos de propiedad.

Felizmente, en la actualidad es COFOPRI, el organismo encargado del estudio y de la realización de los expedientes técnicos administrativos que darán lugar al otorgamiento de los títulos de propiedad, quitando de esta manera, la excesiva carga que pesaba sobre las municipalidades, y la cual sería la razón por la que se incurrió al hecho materia de litis.

En cuanto a la casación presentada por las emplazadas, hay que tener presente que ello sucedió antes de las modificaciones que sufriera el Código Procesal Civil, pues las demandadas en su recurso impugnatorio, invocaron las causales de interpretación errónea de una norma de derecho material, y la contravención de normas que garantizan el debido proceso; lo que en la actualidad es distinto, puesto que la única causal para interponer el recurso de casación, es sustentar la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial.