

“Año de la Lucha contra la Corrupción e Impunidad”



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA
AMAZONIA PERUANA**



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

**“INFORME PARA OBTENER EL TITULO
PROFESIONAL DE ABOGADO”**

EXPEDIENTE CIVIL N° 00977-2011-0-1903-JR-CI-02

MATERIA

DESALOJO

PRESENTADO POR

REATEGUI VASQUEZ, NAYSHA CRISTINA
BACHILLER EN DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

IQUITOS-PERU
2019



Oficina de Registros y Servicios Académicos

ACTA DE EXAMEN DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

En la ciudad de Iquitos, a los veintiseis (26) días del mes de febrero del 2019, a las 11.00 am, en el Taller de Oratoria de la FADCIP, sito en la calle Sargento Lores N° 446, segundo piso, se reunieron los miembros del Jurado Calificador designado mediante Resolución Decanal N°045-2019-FADCIP-UNAP, integrado por los Señores Miembros que a continuación se indica:

- Abog. **VICTOR RAUL VARGAS FERNANDEZ** **Presidente**
- Abog. **EDWIN BELLIDO SALAZAR** **Miembro**
- Abog. **BILLY JACKSON AREVALO SANCHEZ** **Miembro**

Quienes, constituidos en el Auditorio de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de la Amazonía Peruana, escucharon y evaluaron la sustentación oral de dos Expedientes Judiciales:

1.- MATERIA CONSTITUCIONAL N° 00415-2012-0-1903-JR-CI-02. Materia: Acción de Cumplimiento; Demandante: José Richard Sangama Vargas. Demandado: Dirección Regional de Salud - Gobierno Regional de Loreto. Órgano Jurisdiccional: 2do. Juzgado Civil – Sede Central.

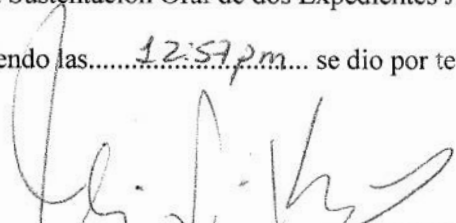
2.- MATERIA CIVIL N° 00977-2011-0-1903-JR-CI-02. Materia: Desalojo. Demandante: Rojas Vásquez José y Valencia Corla de Rojas Nélide. Demandado: Braumer Rettis Roxana y Dávila Mego Walter. Órgano Jurisdiccional: 2do. Juzgado Civil – Sede Central; presentado por la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas: **NAYSHA CRISTINA REATEGUI VASQUEZ, para obtener el Título Profesional de **ABOGADO** que otorga la Universidad Nacional de la Amazonía Peruana, de acuerdo a la ley N° 30220 y al Estatuto vigente.**

Después de haber escuchado con mucha atención y formuladas las preguntas necesarias las cuales fueron respondidas en forma *Satisfactoria*.....

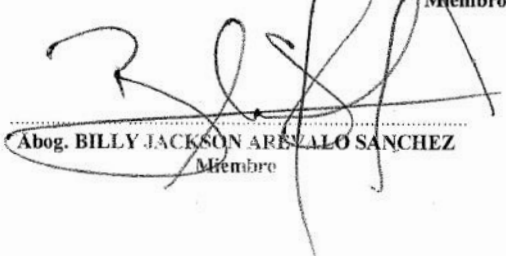
El Jurado Calificador luego de las deliberaciones correspondientes, en privado, llegó a la conclusión siguiente:

La Sustentación Oral de dos Expedientes Judiciales ha sido *Aprobada por Unanimidad*.....

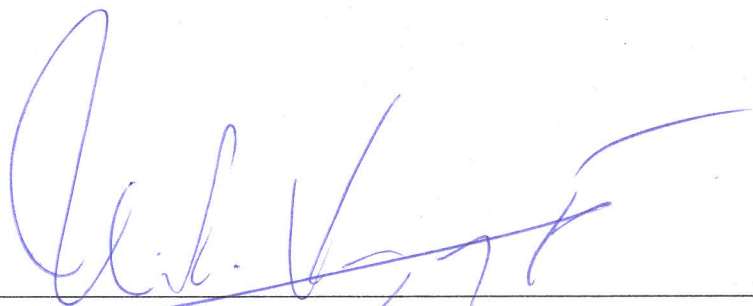
Siendo las.....*12:57 p.m.*..... se dio por terminado el acto.


.....
Abog. **VICTOR RAUL VARGAS FERNANDEZ** Mgr.
Presidente


.....
Abog. **EDWIN BELLIDO SALAZAR**
Miembro


.....
Abog. **BILLY JACKSON AREVALO SANCHEZ**
Miembro

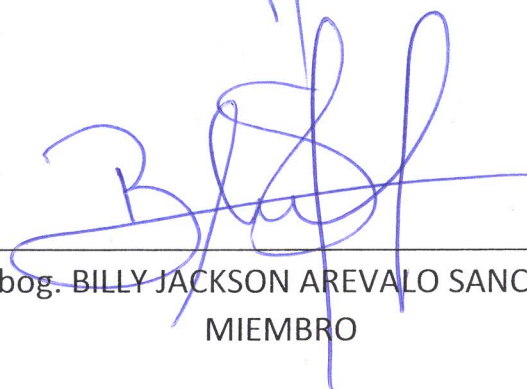
JURADO CALIFICADOR DESIGNADO MEDIANTE RESOLUCIÓN DECANAL N°
045-2019-FADCIP-UNAP



Abog. VICTOR VARGAS FERNANDEZ Mgr.
PRESIDENTE



Abog. EDWIN BELLIDO SALAZAR
MIEMBRO



Abog. BILLY JACKSON AREVALO SANCHEZ
MIEMBRO

DEDICATORIA

A mi amado padre Carlos Reátegui, por ser el ángel que guía mi sendero.

*A mi amada mamá Wilma Vásquez y a Rafael Santillán por sus coraje y
constante apoyo inquebrantable.*

*A mis queridos hermanos Rodrigo y Emilio; y hermanas Carolina y
Danays, por su cariño incondicional y ser ejemplo a seguir.*

A mi Abuelita Rosa Manuela, por ser el motor que impulsa mi vida.

*A mis amigos SHERILYN, RAQUEL, MARGARITA, SHARON, BIBI, SHIRLEY,
NATIVIDAD, BEATRIZ, JUANITA, CAROL por su valiosa, sincera y
hermosa amistad.*

AGRADECIMIENTO

A la Universidad Nacional de la Amazonía Peruana, a la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas y a mis docentes universitarios, por haber contribuido valiosamente en mi formación profesional.

A toda mi familia, con amor y gratitud.

RESUMEN DEL EXPEDIENTE CIVIL

La demanda de Desalojo por Ocupante Precario presentada por los demandantes, fue debidamente sustentada; el recurrente cumplió con acreditar la pretensión demandada, a través de los medios probatorios idóneos que demostraban la titularidad del bien inmueble objeto de Litis en el presente expediente.

No me encuentro conforme con la sentencia emitido en primera instancia, emitida por el Segundo Juzgado Civil de Maynas, que declara infundada la demanda, a razón que los demandados cuentan con contrato de compra y venta de fecha 01 de noviembre del 2002 de una parte del predio en Litis. Señalando, que el predio cuenta la parte o la porción que es reclamada por el actor vía desalojo por ocupante precario tiene un documento privado de compra y venta, el cual no puede ser soslayado, limitándose en indicar que los demandantes acudan a un proceso más lato y cobre un mejor derecho de propiedad y reivindicación ya que no puede hacerse en esta vía.

Por otra parte, no estoy de acuerdo con la decisión adoptada por la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Loreto, que declara IMPROCEDENTE, la sentencia apelada y reformándola la declara fundada, señalando que los demandantes debe formular su pretensión de restitución del predio en una vía procesal lata, dada la necesidad de una estación probatoria amplia que permita esclarecer lo concerniente a la validez del título presentado por los demandados. Resolviendo que los demandantes deberán hacer valer su derecho en la vía procedimental que corresponda.

Asimismo, considero que fue correcta la decisión de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema al declarar FUNDADA el Recurso de Casación interpuesto por los demandantes, precisando que la primera sentencia omitió valorar adecuadamente los medios probatorios aportados al proceso a efectos de establecer la condición precarios de los demandados conforme al Dictamen Pericial de Grafo técnica obrante en el expediente, en donde se precisa que la firmas consignada en el contrato de compraventa de fecha uno de noviembre de dos mil dos no corresponde a Esperanza Rettis De Baumer lo cual no sólo transgrede los lineamientos del debido proceso consagrados en el artículo 139º incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú sino el derecho a la tutela jurisdiccional del recurrente prevista en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil al haberse dado una interpretación errónea de lo establecido por el artículo 911º del Código Civil .

Finalmente, debo decir que si bien me encuentro de acuerdo con la nueva sentencia emitida por el Segundo Juzgado Civil de Maynas, considero que los argumentos esgrimidos resultan insuficientes, ya que dicha resolución pudo revestir una mejor fundamentación, debió fundamentar respecto a los parámetros que desarrolló la sala casatoria en el presente caso, pues se limita a señalar que se emitió nueva sentencia a razón de lo resuelto por la Sala Civil de la Corte Suprema.

Asimismo, partiendo de una visión tradicional del proceso de desalojo por ocupación precaria, el poseedor siempre ha sido considerado como la parte débil de la relación jurídica y, por tanto, merecedor de especial cuidado y protección.

El poderoso reclamante contra el ocupante endeble. Así, se entendía que el primero podía abusar de su derecho a desalojar al segundo, quien injustamente tendría que retirarse del inmueble en el que probablemente había vivido muchos años y buscar, con mucha dificultad, otro lugar donde instalarse. La imagen mental inmediata es la de un titular inescrupuloso contra un ocupante desvalido. Algún principio de justicia ordena entonces que el derecho a poseer del demandante sea aplazado, que el remedio para proteger la titularidad no sea aplicado de inmediato o que finalmente la falta de restitución en esas circunstancias no revista de mayor importancia para el sistema jurídico. Se prefiere, en buena cuenta, mantener el status quo posesorio a resolver la urgencia de que el predio retorne a quien prueba tener una titularidad sobre él.

El tema que nos ocupa se trata de un esfuerzo judicial para darle un enfoque distinto al problema del desalojo por ocupación precaria. Se brinda una respuesta diferente a la pregunta sobre quién debe ser sujeto de protección especial en este proceso y, en definitiva, cuál debe ser la aspiración legal de nuestro ordenamiento: ¿debe ofrecerse una tutela rápida y eficaz a quien tiene derecho a la posesión sobre el predio o debe cautelarse la posesión actual hasta que esta sea vencida en largos y complejos procesos judiciales que diluciden todo el fenómeno posesorio y los elementos asociados a él? En otras palabras, ¿debe promoverse o limitarse el proceso de desalojo? El Cuarto Pleno Casatorio Civil de fecha 14 de agosto de 2013 ha renovado la visión judicial de este problema, prefiriendo otorgar una tutela urgente de la titularidad que procura el retorno del bien. Con esta nueva lectura jurisprudencial se permite que a través de un examen preliminar de la controversia, se haga efectivo el derecho a la posesión, sin perjuicio de que luego pueda revisarse la solución tomada en un proceso más largo.

Sin duda significa un importante voto de confianza al proceso de desalojo en nuestro sistema. En su afán de uniformizar la figura del precario en el ordenamiento peruano y evitar mayores discusiones al respecto, el Cuarto Pleno Casatorio Civil ha establecido un mecanismo de protección que pretende ser rápido y efectivo para defender el derecho del propietario, del administrador o de todo aquel que se considere que tiene derecho a la restitución de un predio (titulares en general), eliminando cualquier traba en el camino que pudiese prolongar innecesariamente el remedio legal de la restitución.

El presente trabajo es una síntesis y análisis de un proceso Sumarísimo de Desalojo, interpuesta contra Walter Dávila Mego y Roxana Baumer Rettis, en la cual los demandantes solicita que los agregados precarios desocupen el bien inmueble objeto de Litis en el presente expediente.

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁGINA
DEDICATORIA.....	02
AGRADECIMIENTO.....	03
INDICE.....	04
INTRODUCCION.....	05
DATOS GENERALES DEL EXPEDIENTE.....	06
SINTESIS DE LA DEMANDA.....	07
CONTESTACION DE LA DEMANDA.....	10
SINTESIS DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.....	13
RECURSO DE APELACION.....	15
SENTENCIA DE VISTA DE LA SALA CIVIL.....	16
RECURSO DE CASACIÓN.....	18
SENTENCIA DE LA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPREMA.....	20
SINTESIS DE LA NUEVA SENTENCIA EMITIDA POR LA PRIMERA INSTANCIA.....	24
SINTESIS DEL RECURSO DE APELACION.....	26
SINTESIS DE LA SENTENCIA DE LA SALA CIVIL.....	28
SINTESIS DE LO RESUELTO POR LA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPREMA.....	31
NORMATIVA.....	33
DOCTRINA VINCULANTE.....	36
JURISPRUDENCIA.....	38
CONCLUSIONES.....	40
RECOMENDACIONES.....	41

INTRODUCCIÓN

Partiendo de una visión tradicional del proceso de desalojo por ocupación precaria, el poseedor siempre ha sido considerado como la parte débil de la relación jurídica y, por tanto, merecedor de especial cuidado y protección.

El poderoso reclamante contra el ocupante endeble. Así, se entendía que el primero podía abusar de su derecho a desalojar al segundo, quien injustamente tendría que retirarse del inmueble en el que probablemente había vivido muchos años y buscar, con mucha dificultad, otro lugar donde instalarse. La imagen mental inmediata es la de un titular inescrupuloso contra un ocupante desvalido. Algún principio de justicia ordena entonces que el derecho a poseer del demandante sea aplazado, que el remedio para proteger la titularidad no sea aplicado de inmediato o que finalmente la falta de restitución en esas circunstancias no revista de mayor importancia para el sistema jurídico. Se prefiere, en buena cuenta, mantener el status quo posesorio a resolver la urgencia de que el predio retorne a quien prueba tener una titularidad sobre él.

El tema que nos ocupa se trata de un esfuerzo judicial para darle un enfoque distinto al problema del desalojo por ocupación precaria. Se brinda una respuesta diferente a la pregunta sobre quién debe ser sujeto de protección especial en este proceso y, en definitiva, cuál debe ser la aspiración legal de nuestro ordenamiento: ¿debe ofrecerse una tutela rápida y eficaz a quien tiene derecho a la posesión sobre el predio o debe cautelarse la posesión actual hasta que esta sea vencida en largos y complejos procesos judiciales que diluciden todo el fenómeno posesorio y los elementos asociados a él? En otras palabras, ¿debe promoverse o limitarse el proceso de desalojo? El Cuarto Pleno Casatorio Civil de fecha 14 de agosto de 2013 ha renovado la visión judicial de este problema, prefiriendo otorgar una tutela urgente de la titularidad que procura el retorno del bien. Con esta nueva lectura jurisprudencial se permite que a través de un examen preliminar de la controversia, se haga efectivo el derecho a la posesión, sin perjuicio de que luego pueda revisarse la solución tomada en un proceso más largo.

Sin duda significa un importante voto de confianza al proceso de desalojo en nuestro sistema. En su afán de uniformizar la figura del precario en el ordenamiento peruano y evitar mayores discusiones al respecto, el Cuarto Pleno Casatorio Civil ha establecido un mecanismo de protección que pretende ser rápido y efectivo para defender el derecho del propietario, del administrador o de todo aquel que se considere que tiene derecho a la restitución de un predio (titulares en general), eliminando cualquier traba en el camino que pudiese prolongar innecesariamente el remedio legal de la restitución.

El presente trabajo es una síntesis y análisis de un proceso Sumarísimo de Desalojo, interpuesta contra Walter Dávila Mego y Roxana Baumer Rettis, en la cual los demandantes solicita que los agregados precarios desocupen el bien inmueble objeto de Litis en el presente expediente.

DATOS GENERALES DEL EXPEDIENTE CIVIL

DEMANDANTE : JOSE ROJAS VASQUEZ

NELIDA VALENCIA CORAL DE ROJAS

DEMANDADO : WALTER DAVILA MEGO

ROXANA BAUMER RETTIS

MATERIA : DESALOJO

VIA : PROCESO SUMARISIMO

EXPEDIENTE : 00977-2011-0-1903-JR-CI-02

JUZGADO : SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE MAYNAS

JUEZ : ABG. CESAR AUGUSTO MILLONES ANGELES

SECRETARIO : JHOVANY VASQUEZ HUAMAN

SINTESIS DE LA DEMANDA

Jose Rojas Vasquez y Nelida Valencia Coral De Rojas, interpone demanda de Desalojo, contra Roxana Baumer Rettis y Walter Dávila Mego, solicitando lo siguiente:

I.- PETITORIO

Que los demandados desocupen y entreguen la posesión del inmueble que atribuyen ser de sus propiedad; en virtud de los siguientes fundamentos:

II.- FUNDAMENTOS DE HECHO

1.- Que desde el inicio del año 2008 y ante el acuerdo de las partes, José Rojas Vásquez y Nelida Valencia Coral, en calidad de compradores y en calidad vendedora (Esperanza Rettis Ramírez), propietaria del predio ubicado en calle Nanay N° 110, materia del Litis ha existido una relación contractual.

2.- En ese sentido con fecha 11 de febrero del 2011, se celebró el contrato de Compra- venta entre la sociedad conyugal (José Rojas Vásquez y Nelida Valencia Coral) y la señora Esperanza Rettis Ramírez, documento celebrado ante el Notario Público Don Florentino Quispe Ramos, la misma que se encuentra inscrita en Registros Públicos, lo cual atribuye como propietarios a la sociedad conyugal mencionada líneas arriba.

3.- Que, con fecha 09 de marzo del 2011, mediante Carta Notarial, los demandados hacen formalmente de conocimiento a los demandados, la titularidad del bien inmueble que ellos vienen ocupando. Otorgándoles un plazo de 20 días calendario, para desocupar la propiedad.

4.- Que, con fecha 26 de marzo del 2011, los demandados, mediante Carta Notarial, contestaron a los demandantes que no procederían a desocupar el inmueble ya que alegan que ello cuentan con una compra- venta efectuada con la Sra. Esperanza Rettis Ramirez hace 06 años (2006). Sin embargo, no adjuntan los medios idóneos que demuestren la existencia de la referida compra-venta que mencionan. Cabe mencionar que de la búsqueda registral realizada no se encontró inscripción alguna a favor de los demandados.

5.- Por las razones expuestas los demandantes, acuden a la tutela jurisdiccional, a fin de que en base a pruebas aportada resuelva que los posesionarios desocupen el inmueble.

III.- FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

La demanda fue amparada en los artículos 585º (Procedimiento de desalojo) y 586º (legitimidad activa y pasiva en los procesos de desalojo) del código procesal civil.

IV.- VIA PROCEDIMENTAL

El proceso fue tramitado por la Vía Procedimental del Proceso Sumarísimo, conforme al artículo 546º inciso 4 en concordancia con el tercer párrafo del Art. 547º del Código Procesal Civil.

V.- MEDIOS PROBATORIOS

Se presento en calidad de medios Probatorios, lo siguientes:

- a) Fotocopias de pagos a cuenta
- b) Contrato de Compra-venta de inmueble materia del Litis, registrado en la Anotación de Inscripción de Registros de Predio, Partida N°00018967, Asiento N° C0005
- c) Resolución N° 09, recaída del Expediente N° 2008, 2031-0-1903-JR-PE-06
- d) Carta Notarial de fecha 09 de marzo del 2011, mediante el cual le comunico que tengo la necesidad de efectuar la ampliación de mi vivienda.
- e) Carta Notarial de fecha 29 de Marzo, remitido por los demandados

VI.- ANEXOS

Los demandantes adjuntaron a su demanda los medios probatorios ofrecido, además de lo siguiente:

- a) Copia Simple de Documentos
- b) Papeleta de Habilitación
- c) Tasas Judiciales para las cédulas de notificación.

Finalmente, solicita que se admita a trámite la demanda, y oportunamente se declare fundada en todos sus extremos

SINTESIS DE LA RESOLUCIÓN N° 01 QUE DECLARA INADMISIBLE LA DEMANDA

Con fecha 23 de setiembre del 2011, mediante Resolución N° 01, el Segundo Juzgado Civil, señala que la parte demandante no ha realizado una debida fundamentación jurídica de su petitorio; refiriendo que el Tribunal señala que “ *La fundamentación Jurídica no implica la sola mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación y justificación de por que tal caso se encuentra o no dentro de los supuestos que contemplan tales normas*”¹

*Asimismo observó, que se la demanda presenta las siguientes observaciones: a) Debe acreditar que el inmueble materia de Litis, se encuentra dentro del 27.81 % que le pertenece, pues en este tipo de pretensiones se debe determinar con precisión el bien o porción del bien a desocuparse; b) Adjuntar papeleta de habilitación; c) Tasas judiciales; b) Adjuntar copias legalizadas del contrato de compra y venta(...). En ese sentido, el juzgado Resuelve **DECLARAR INADMISIBLE LA DEMANDA.***

SINTESIS DE LA RESOLUCIÓN N° 02 QUE DECLARA ADMISIBLE LA DEMANDA

Con fecha 07 de Octubre del 2011, mediante Resolución N°02, se ADMITE a trámite la demanda en VIA DEL PROCESO SUMARISIMO sobre Desalojo por Ocupante Precario, en merito a:

- a) Que, conforme lo preceptúa el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

- b) La demanda cumple con los requisitos de procedibilidad contemplados en los artículos 130°, 131°, 132°, 133°, 424° y 425° del Código Procesal Civil.

- c) No se encuentra inmersa en ninguno de los supuestos de inadmisibilidad o improcedencia establecidos en los artículos 426° y 427° del mismo Código.

En consecuencia y estando a lo expuesto y normas acotadas **RESUELVE: ADMITIR** a trámite la **DEMANDA** interpuesta por José Rojas Vásquez y Nelida Valencia Coral De Rojas, contra Roxana Baumer Rettis y Walter Dávila Mego; en tal virtud **CORRASE TRASLADO** de la misma, a los demandados por el plazo de CINCO DIAS.

¹ STC 4348-2005 PAT/TCF FJ.02

SINTESIS DE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

Con fecha 20 de Octubre del 2011, los demandados Walter Dávila Mego, debidamente identificado con DNI N° 05285384, y Roxana Baumer Rettis, debidamente identificado con DNI N° 05412638, los mismos que contestan la demanda incoada en los siguiente términos:

I.- FUNDAMENTOS DE HECHO

a) Sobre los hechos alegados por los demandantes:

Los demandantes señalan ser propietarios de un Bien inmueble materia de Litis equivalentes al 27.81% de su anterior propietario doña Esperanza Rettis Ramirez, por un precio pactado por la suma de \$2000,00 celebrando a los 11 días del mes de febrero del año 2011. Sin embargo, los demandantes señalan que existieron otros actos jurídicos que datan del año 2008 al 2011, es decir que los demandantes venían entregando pecunias en efectivo por el bien inmueble.

Asimismo, los demandantes alegan que la persona de ROXAN ABAUMER RETTIS, permitió el ingreso al inmueble materia de Litis a otra persona llamada WALTER DAVILA MEGO, es decir el otro demandante. Por otro lado los demandantes, señalan a los demandados como Usurpadores como AGREGADOS PRECARIOS.

b) Sobre los hechos en los que se funda la Defensa de los demandados:

Los demandantes señalan haber efectuado pago en efectivo desde los años 2008 al 2011, no obstante queda enervado dichos documentos que constan de setiembre del 2009, Diciembre 2009 y febrero del 2011, ascendiendo un total de TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y 00/100 SOLES (S/ 3,670.00). Es decir, no se puede apreciar los recibos desde los años 2008, por lo que no acreditan que se efectuó el pago de los \$2,000,00 dólares americanos, monto que se encuentra en la Compra-venta.

Por otro lado, la persona de WALTER DAVILA MEGO, no es un tercero, sino que es CONVIVIENTE de la demandada Roxana Baumer, y residen en el inmueble materia de Litis, acreditando mediante la partida de Nacimiento de sus menor hijo, mucho antes del año 2008.

Asimismo los demandados, poseen un Contrato de Compra-venta suscrito con la propietaria Esperanza Rettis Ramírez, suscrita el 01 de noviembre del año 2002, y refieren que vienen ocupando el mencionado bien inmueble por el lapso de seis (06) años, por lo tanto no serian AGREGADOS PRECARIOS.

Además de ello, se puede apreciar de las copias legalizadas presentado por los demandantes, que el contrato de Compra-venta que suscriben es con ESPERANZA RETTIS RAMIREZ, cuando según se puede verificar en el DNI de la propietaria del bien inmueble, su nombre consignado en su Documento de identidad es ESPERANZA RETTIS DE BAUMER, existiendo incongruencia en los nombres.

II.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La Contestación a la demanda fue amparada en los artículos 442º del Código Procesal Civil y 923º del Código Civil; en los artículos 70º de la Constitución Política del Perú en concordancia con el artículo 2º inciso 16, referido al derecho a la propiedad.

III.- MEDIOS PROBATORIOS

Ofrecieron en calidad de Medios Probatorios los siguientes:

- Original de Contrato de Compra -Venta, a su anterior propietaria ESPERANZA RETTIS DE BAUMER.
- Copia simple de DNI, de ESPERANZA RETTIS DE BAUMER, a fin de acreditar el nombre correcto y firma.
- Certificado domiciliario de ROXANA BAUMER RETTIS, con dicho documento acredita que reside en dicho inmueble materia de Litis.
- Certificado Domiciliario de WALTER DAVILA MEGO, la misma que acredita que reside en el inmueble materia de Litis.
- Partida de Nacimiento de sus menor hijo FAVIO WALTER DAVILA BAUMER, acreditando que residían en el referido inmueble desde que el menor nació
- Copia simple de Libreta Militar, en la cual se acredita que desde el año 1996, residen en el referido inmueble.
- Sobre cerrado del Pliego de Preguntas para los testigos: Laura Gerda Del Castillo Ríos, Aurora Del Carmen Cobos Pezo y Devora Joysy Panduro Cobos.

IV.- ANEXOS

Los demandados anexaron los siguientes medios probatorios ofrecidos, además de lo siguiente:

- Copia de DNI de ambos demandados
- Copia del Contrato COMPRA-VENTA
- Copia de DNI de Esperanza Rettis De Baumer
- Copia de Certificado Domiciliario de Roxana Baumer Rettis
- Copia de Certificado Domiciliario de Walter Dávila Mego.
- Copia de Partida de Nacimiento de sus menor hijo
- Copia de Libreta Militar de Roxana Baumer Rettis
- Copia de DNI del Testigo Laura Gerda Del Castillo Ríos.
- Copia de DNI del Testigo Aurora Del Carmen Cobos Pezo
- Copia de DNI del Testigo Devora Joysy Panduro Cobos.
- Ofrecimiento de Prueba
- Cedula de Notificación
- Papeleta de Habilitación de Abogado.

SINTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA DE SANEAMIENTO Y CONCILIACIÓN

Ante el Juez Doctor Cesar Augusto Millones Ángeles, en la fecha señalada se llevo a cabo la diligencia de Audiencia con la concurrencia de los demandantes JOSE ROJAS VASQUEZ y NELIDA VALENCIA CORAL DE ROJAS con su respectivo abogado, los demandados WALTER DAVILA MEGO y ROXANA BAUMER RETTIS con se respectivo abogado y los testigos AURORA DEL CARMEN COBOS DE PEZO y DEBORA JOYSY PANDURO COBOS.

Acto seguido, se procedió a dar inicio a la audiencia única; que primero del análisis de la demanda, su contestación y el auto que la admite a trámite la acción se desprende que el proceso se tramita ante el Juez civil competente, el demandante tiene legitimidad para obrar y capacidad para ser parte material y comparecer al proceso en aplicación de los artículos 57º y 58º del Código Procesal Civil.

En consecuencia, en aplicación del artículo 465º del Código Procesal Civil, se Declara la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes y SANEADO EL PROCESO, debiendo continuarse la causa conforme a su estado.

Continuando con la Audiencia y estando a lo previsto en el artículo 326º del Código Procesal Civil, se procedió a dar uso de la palabra a los demandantes quienes manifestaron que solicitan a los demandados desocupen el bien inmueble en el lapso de tres meses, consiguientemente los demandados señalaron que se les abone el importe de Doce mil dólares para que desocupen el inmueble, propuesta que no fue aceptada por los demandantes. Por lo que no se llegó a ninguna Conciliación por lo que se procedió a la fijación de los puntos controvertidos.

FIJACIÓN DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS:

- Determinar el derecho de propiedad de los demandantes sobre el bien materia de Litis.
- Determinar si la posesión de los demandados es o no precaria.
- Determinar si corresponde ordenar a los demandados cumplan con desocupar y entregar a los actores el bien objeto de Litis.

ADMISION Y ACTUACION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS DE LOS DEMANDANTES:

- Admítase y actúese las pruebas documentadas ofrecida, teniéndose presente el valor probatorio de los medios probatorios actuados al momento de resolver.

ADMISION Y ACTUACION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS DE LOS DEMANDADOS

- El señor juez resuelve RECHAZAR LOS MEDIOS PROBATORIOS, consistente en las Declaraciones testimonial de LAURA GERARDA DEL CASTILLO RIOS, AURORA DEL CARMEN COBOS y DEVORA JOYSI PANDERO COBOS, debido a que los pliegos interrogatorios adjuntados a los autos, se encuentran apócrifos, es decir, no existe autorización alguna por la parte que los ofrece.

SINTESIS DE LA SENTENCIA EMITIDO POR EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA

Que, mediante Resolución N° 14, el señor Juez del Segundo Juzgado Civil de Maynas, se pronuncia emitiendo sentencia en el caso materia de autos, según los siguientes considerandos:

1. Que, el demandante pretende la restitución de la propiedad sitio en la calle Nanay N° 110 predio que lo adquirió mediante contrato de compra y venta de fecha 11 de febrero del 2011.
2. Que, la Posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido. Conforme lo señala el artículo 911º del Código Civil, en consecuencia: “todo el posee sin derecho está a expensas de que aquél a quien corresponda la posesión se le pueda reclamar y obtener, en su caso, el correspondiente fallo judicial que obligue a entregársela. En ese sentido se dice que la posesión que tiene el primero es precaria. Pero, además más específicamente se designa con este nombre a la posesión concedida a otro por alguien con reserva del derecho de revocada a su voluntad.”
3. Por ende la jurisprudencia nacional en materia de ocupación precaria ha establecido: “ Es requisito indispensable para el desahucio por ocupación precaria que el demandado acredite plenamente ser propietario del inmueble sub Litis. La sola minuta de compra- venta y la del préstamo hipotecario no elevada a escritura pública no acredita plenamente la propiedad de la demandante máxime si no existe prueba de haber entregado el monto del préstamo hipotecario a la vendedora (Exp. 45-96-Lima, Ledesma Varvaes, Marianella, Ejecutorias Supremas Civiles, Legrima, 1997, pp. 588-589)”
4. No pueden las partes en un proceso de desalojo, discutir cuestiones relativa al mejor derecho que le asiste a las partes sobre el predio (Exp. N° 507-95, Cuarta Sala Civil, Ledesma Narvaes, Marianella, Ejecutorias Tomo 2, Cuzco, 1995, pp 326-327). Para amparar la pretensión de ocupante precario es necesario que acredite plenamente ser titular del dominio del bien inmueble cuya desocupación se solicita, se acredite la ausencia de una relación contractual de arrendamiento entre el demandante y la demandada; y la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, por parte de la emplazada (Exp. 33592-99-Lima, Ledesma Varvaes, Marianella, Sala Civil de Procesos Sumarísimos y no Contenciosos)
5. Que, el demandante presenta como prueba de su propiedad copia certificada del contrato de Compra y venta del inmueble en Litis de fecha 11 de febrero del 2011, y copia certificada del contrato de compra y venta de fecha 29 de octubre del 2003, por su parte los demandados al contestar la demanda adjuntan el contrato de compra y venta de fecha 01 de noviembre del 2002 de una parte del predio en Litis. Respecto a ello, se tiene que el predio cuenta la parte o la porción que es reclamada por el actor vía

desalojo por ocupante precario tiene un documento privado de compra y venta de 01 de noviembre del 2002, el cual no puede ser soslayado que en todo caso correspondería dilucidarse en un proceso más lato sobre un mejor derecho de propiedad y reivindicación lo cual no puede hacerse en esta vía.

DECISIÓN DEL JUZGADOR

Por tales consideraciones, el juzgador falla Declarando INFUNDADO la demanda de interpuesto por JOSE ROJAS VASQUEZ y NELIDA VALENCIA CORAL DE ROJAS, contra WALTER DAVILA MEGO y ROXANA BAUMER RETTIS.

APELACION DE SENTENCIA

El demandante, interpone Recurso de Apelación contra la Resolución N° 14, de fecha 24 de setiembre del dos mil doce; que declara INFUNDADA la demanda interpuesta por JOSE ROJAS VASQUEZ y NELIDA VALENCIA CORAL DE ROJAS, solicitando elevar el expediente al superior jerárquico para que proceda a Revocar la sentencia y lo reforme declarando fundada la pretensión contenida en la demanda.

ERRORES DE HECHO Y DERECHO

El demandante considera que el Juzgador cometió los siguientes errores de hecho y de derecho en la sentencia.

1. El demandante, señala que el juzgador no ha tenido en cuenta que en autos obra la pericia grafo-técnica realizada por la Policía Nacional del Perú sobre la falsificación de la firma de la vendedora en el documento privado de compra y venta que presentan los demandados en donde aducen que la vendedora suscribió.
2. Que, el A Quo a aplicado jurisprudencia del año 1995, 1996 y 1997, jurisprudencias que ha sido superadas. Que, conforme a la Casación N° 3330-2001-La Merced, publicado en el Peruano el 01 de Julio del 2002, pág. 8495, señala que para el amparo del desalojo por ocupante precario debe acreditarse única y exclusivamente, a) El derecho de Propiedad del Actor; b) La posesión sin título o fenecido este de lado de la parte demandada, al respecto debo manifestar que el título que ostentada por la parte demandada ha fenecido porque hay una pericia realizado y que obra en autos, la misma que determina que la firma de la vendedora ha sido falsificado y por ende la compraventa de fecha 01 de noviembre del 2002, ha fenecido, es decir, ha dejado de surtir sus efectos, por lo tanto la demanda debió ser amparada.
3. Que, conforme a la Casación N° 3656-2001- Piura, publicado en el Peruano el 31 de Julio del 2002, página 9033, señala que la posesión precaria de un bien inmueble se configura con la posesión del mismo sin tener título alguno que justifique dicha posesión o el que se tenía a fenecido, ante este hecho nos encontramos en la misma situación que lo señalado en el punto quinto de la presente apelación porque con la pericia que determina la falsedad de la firma ha fenecido el título de compraventa privada de la propiedad de los demandados, por lo que se deduce que los demandados vienen ocupando precariamente la propiedad y siendo esto así la demanda debió de ampararse.
4. Que, el demandante señala en el presente caso, esta probado la falsificación de documentos y por ende su nulidad, ante este hecho el documento en la cual los demandados amparaban su propiedad o posesión ha fenecido y se encuentran en la situación de Precarios.

SENTENCIA DE VISTA DE LA SALA CIVIL MIXTA DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LORETO

Mediante Resolución N° 19, la Sala Civil de Maynas, se pronuncia respecto al recurso de apelación presentada por el demandante contra la Resolución N° 14, de fecha 24 de setiembre en donde declara INFUNDADO el petitorio del demandado.

Análisis del Caso

1. Que, refiere el demandante que la sentencia impugnada le causa agravio de naturaleza económica y procesal ala entidad gubernamental.
2. La jurisprudencia ha señalado que el proceso de desalojo por ocupante precario es un instrumento procesal de naturaleza sumaria en donde la controversia queda centrada a la obligación de la restitución del bien y puede ser demandado por quien se considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble y dirigido contra quien le es exigible la restitución a tenor de lo dispuesto en el artículo 586º del Código Procesal Civil (CAS. N° 4938-2006-PIURA)
3. En doctrina se afirma que la acción de desalojo es una facultad procesal sin contenido sustantivo y la base de su ejercicio radica en la protección posesoria otorgada al poseedor mediato, para lo cual se prevé un trámite sumario destinado a recuperar la posesión desplazada.
4. Sobre la base de lo expuesto, se puede colegir que cuando el artículo 911º del Código Civil señala que la posesión precaria es la que se ejerce sin titulo alguno o cuando el que tenia ha fenecido, esta indicando que la precariedad en el uso de sus bienes inmuebles no se determina únicamente por la carencia de un titulo de propiedad, de arrendamiento u otro semejante, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien.
5. En el caso concreto, la anotación de inscripción y la copia literal N° 00018967, del Registro de Propiedad Inmueble, acreditan que la sociedad conyugal demandante es copropietaria del predio urbano ubicado en la calle Nanay N°110 del distrito de Iquitos, provincia de Maynas, Departamento de Loreto, por lo que ostentan el derecho a la restitución del inmueble conforme lo dispone el artículo 979º del Código Civil.
6. Por su parte, los demandado justifican que la posesión que ejercen sobre el predio objeto de Litis en su condición de copropietarios- sin derecho inscrito- a merito del contrato privado de compra- venta celebrado el 1 de noviembre del 2012, en donde actuó como vendedora doña Esperanza Rettis De Baumer, quien tiene la condición de copropietaria- con derecho inscrito- tal como aparece de la copia literal citada precedentemente.

7. Si bien el contrato privado ofrecido por los demandados carece de fecha cierta pues no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 245º del Código Procesal Civil, no puede desconocerse que la celebración del contrato de compra y venta se rige por el principio de libertad de forma, recogido en el artículo 143º del Código Civil, es decir se trata de una formalidad ad probationem.
8. Bajo, ese contexto el proceso de desalojo dada su naturaleza sumaria (esta destinado esencialmente a cuestiones de puro derecho) no puede ser utilizado para dilucidar la validez del contrato privado antes citado como pretende el demandante al denunciar la falsedad de la firma atribuida a la persona que interviene como vendedora; más aún si ello importa el desarrollo de una actividad probatoria compleja (dictamen pericial grafo técnica, observaciones que pueden formular las parte, realización de una audiencia de ratificación, entre otros), que no puede ser realizado en la vía sumaria.
9. En tal sentido, el demandante debe formular su pretensión de restitución del precio en una vía procesal lata, dada la necesidad de una estación probatoria amplia que permita esclarecer lo concerniente a la validez del título presentado por los demandados; más aún si tal complejidad probatoria ha motivado al demandante a recurrir a la vía penal como advierte en la pericia grafo-técnica. No obstante, el demandante ha solicitado, incluso en el recurso, la suspensión del proceso hasta que se dilucide la validez del contrato privado de compra y venta de los demandados en la vía penal; sin embargo tal pedido no puede ser estimado por cuanto ello desnaturalizaría el carácter sumario del proceso de desalojo dado la decisión final se encontraría supeditada en el tiempo a la previa resolución del proceso penal; por lo que en todo caso corresponde al demandante que realice su pedido en el proceso civil que corresponda, atendiendo a la complejidad del problema a dilucidar.
10. En consecuencia, conforme el inciso 4) del artículo 427º del Código Procesal Civil, corresponde declarar la improcedencia de la demanda, dejando a salvo el derecho del demandante para que lo haga valer en la vía procesal que corresponda.

Decisión de la Sala Civil

Por los fundamentos **REVOCARON** lo resuelto en la Resolución N° 14 de fecha 24 de setiembre del año 2012, que resuelve declarar Infundada la demanda interpuesta por JOSE ROJAS VASQUEZ y NELIDA VALENCIA CORAL DE ROJAS contra WALTER DAVILA MEGO y ROXANA BAUMER RETTIS, sobre proceso de Desalojo y **REFORMANDOLA** declararon **IMPROCEDENTE** la demanda.

RECURSO DE CASACION

El demandante interpone Recurso de Casación contra la Resolución N° 19-SENTENCIA, solicitando que se eleven los actuados a la Corte Suprema de la República quien con mayor criterio Revoque dicha Sentencia y Declare Fundada la demanda interpuesta por JOSE ROJAS VASQUEZ y NELIDA VALENCIA CORAL DE ROJAS contra la WALTER DAVILA MEGO y ROXANA BAUMER RETTIS.

FUNDAMENTACION DEL RECURSO

1.- Que, el recurso de casación solo procede en los siguientes supuestos: a) Sentencias y autos expedidas en revisión por las salas Civiles de las Cortes Superiores de Justicia que resuelven el conflicto jurídico planteados por las partes; b) Ante el órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada; c) Dentro del plazo de 10 días; d) tasa judicial. Que, el presente recurso cumple con los requisitos de forma que son: a) Que, el recurrente no hubiera consentido la resolución; b) Que, se fundamenta con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial.

2.- Que, se debe tener en cuenta que el derecho de propiedad de los actores están acreditados con el contrato de compraventa predio ubicado en calle NANAY N° 110, de fecha 11 de enero 2011 sobre compraventa de derecho y acciones inscrita en registros público de propiedad inmueble en SUNARP.

3.- Que, si bien el contrato ofrecidos por los demandados carecen de fecha cierta pues no se encuentran dentro de ninguno de los supuestos establecido en el art. 245 del CPC, no puede desconocerse que la celebración del contrato de compra y venta se rige por el principio de libertad en forma, reconocida en el artº 143 del CC, es decir, se trata de una formalidad ad probationem, respecto de ello cabe mencionar que el contrato de los demandados no puede ser opuestos al actor porque se trata de un documento de fecha no cierta como su judicatura lo reconoce, y adicional a esto el derecho de los actores se trata de un derecho inscrito la misma que se rige por el principio de publicidad, ahora los demandados a sabiendas que se trata de un documento de fecha incierta; y aplicado indebidamente el art. 143º del C.C norma material inaplicable al caso porque no guarda relación que si al elaborar un documento exista libertad de forma, dicho documento ser considerado TITULO porque no tiene fecha cierta, conforme se establece las casaciones de los cuales se ha apartado el colegiado.

4.- Que, el proceso de desalojo se trata de cuestiones de puro derecho, no se puede dilucidar la validez del contrato, como pretende el denunciado, denunciar la falsedad de la firma de la vendedora, más aun si ello importa la actividad probatoria compleja (peritaje, observaciones de las partes ...), que no puede ser utilizado en vía sumaria, al respecto de manifestar que la demanda es de desalojo por ocupante precario determinado esta precariedad porque los demandados no tiene derecho inscritos y el documento de los demandados no podrán oponerlos al actor porque no es documento de fecha cierta, además la propiedad se adquirió a título oneroso y de buena fe, la misma que esta inscrita por lo que se ha cumplido con el principio de publicidad, inaplicando su despacho el art.2012º del C.C en

cuando dice que se presume, sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de la inscripciones por lo siendo así los demandados no podrán oponer su documento contra el actor porque no tiene fecha cierta.

5.- Que, la pretensión se debe formular en un proceso más lato con estación probatoria para determinar la validez del título, más aún la actividad probatoria ha hecho recurrir al demandante a la vía penal y ha pedido la suspensión del proceso para que se dilucide la validez del contrato privado, dicho pedido no puede ser estimado por lo que siendo complejo se debe tramitar este proceso en otro proceso civil; al respecto hay que mencionar que la precariedad de los demandado esta demostrado en autos porque el documento privado no tiene un mínimo de verosimilitud, es decir, apariencia de verdad; por lo que no debió haber sido tomado en cuenta por su despacho.

6.- En efecto, en el caso sub materia (proceso de desalojo por ocupante precario), no esta en discusión la posesión de buena fe, por cuanto es precario quien ostenta un bien sin justo título que ampare dicha posesión o el que tenía fenecido máxime si esta no puede oponerse al actor por cuanto tiene la calidad de propietario con derecho inscrito (CASACIÓN N° 3152-2000/ ANCASH PUB 31-11-2001 PAG. 7607)

En caso que el título de propiedad del demandante se le oponga, por parte del demandado, otro titulo de propiedad respecto del mismo bien (...) debiendo precisar que el Título opositor debe cumplir un mínimo de verosimilitud, dado que no puede atribuirse la calidad de titulo a cualquier documento, debiendo tener cuando mínimo fecha cierta conforme al artº 245 del CPC Casación N° 2884-2004/ JUNIN PUB. 31-01-2007, PAG. 18746-18747.

7.- La esencia del proceso de desalojo por ocupante precario 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 titulo valido (...) que en caso que al titulo e propiedad se le oponga de parte del demandado (...) debiendo precisar que el título opositor debe cumplir un mínimo de verosimilitud, dado que no puede atribuirse la calidad de titulo a cualquier documento, debiendo tener como mínimos fecha cierta, conforme al art.º 245 del CPC (CASACIÓN 516-2004/ LIMA PUB. 30.09.2005 PAG. 14709-14710)

SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA – SALA CIVIL TRANSITORIA

La Corte Suprema de Justicia de la Republica- Sala Civil Transitoria, emite su sentencia, según los siguientes fundamentos:

En la sentencia emitida en CASACION N° 2743-2013; DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, Lima ocho de setiembre 2014:

1.- Esta Sala Suprema Civil Transitoria mediante resolución de fecha veintisiete de setiembre de dos mil trece declaró la procedencia excepcional del recurso de casación por la infracción normativa procesal del artículo 139º incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú.

2.- Que, en el caso de autos corresponde precisar que por causal de casación se entiende al motivo que la Ley establece para la procedencia del recurso pues este ha de sustentarse en las causales previamente señaladas en la Ley es decir puede interponerse por infracción de la Ley o por quebrantamiento de la forma considerándose como motivos de casación por infracción de la Ley la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso así como la falta de congruencia entre lo decidido y las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia mientras los motivos por quebrantamiento de la forma aluden a las infracciones en el procedimiento en tal sentido si bien todas las causales suponen una violación de la ley también lo es que esta puede darse en la forma o en el fondo y habiéndose declarado procedente la denuncia casatoria por causal procesal corresponde hacer un análisis a efectos de determinar si e razonamiento adoptado es el correcto.

3.- Que, consiguientemente, atendiendo a que el recurso de casación fue concedido en forma excepcional por la vulneración del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú que regula el derecho al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales y estando dicha causal dirigida a enfrentar las situaciones en las que la decisión del juez incurre en graves falencias de relevancia constitucional las cuales toman la decisión incompatible con la Constitución Política del Perú corresponde a este Supremo Tribunal verificar si la decisión adoptada por la Sala de mérito fue expedida respetando lo dispuesto por el artículo 50 inciso 6 del Código Procesal Civil concordante con la norma contenida en el artículo 12 del Texto único ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial que estatuyen que los magistrados tienen la obligación de fundamentar los autos y las sentencias bajo sanción de nulidad respetando los principios de jerarquía de las normas y de congruencia.

4.- Que, siendo esto así es del caso anotar que el debido proceso si bien asiste a toda personas por el solo hecho de serlo facultándola a exigir del Estado un juzgamiento imparcial y justo ante un juez responsable y competente también lo es que la motivación de las resoluciones judiciales constituye una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que los jueces tuvieron en cuenta para pronunciar sus sentencias resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias aspecto que también ha sido establecido

por el Tribunal Constitucional en el fundamento jurídico número once de la sentencia número 1230-2003-PCH/ TC.

5.- Que, en cuanto a las alegaciones por infracción normativa procesal expuestas e el recurso de casación debe destacarse que si bien no se encuentra dentro de la esfera de facultades de esta Corte de Casación provocar un nuevo examen crítico de los medios probatorios que sirve de sustentos a la decisión de las instancias de mérito no es menos cierto que en algunos casos la arbitraria o insuficiente evaluación de la prueba por la instancia inferior origina un fallo con una motivación aparente lo que surge cuando el fallo no corresponde a los criterios legales para la selección del material factico ni para la apreciación lógica razonada de la prueba o en algunos casos se vulnera el derecho subjetivo de las partes a intervenir en la actividad probatoria para demostrar sus afirmaciones lo que faculta también a esta Sala Casatoria a revisar la actividad procesal en materia de prueba pues debe considerarse que no solo la admisión y la actuación del medio probatorio constituye una garantía del derecho fundamental a probar sino que este medio de prueba- incorporado al proceso acorde a los principios que rigen el derecho probatorio como pertenencia, idoneidad, utilidad y licitud- sea valorado además debidamente.

6.- Que, inicialmente debe precisarse que el derecho a la prueba es un elemento del debido proceso que posibilita a todo sujeto procesal a utilizar los medios probatorios que resulten necesarios para acreditar los hechos que sirven de fundamento a su pretensión el cual se encuentra regulado por el artículo 197 del Código Procesal civil que dispone que: “todos lo medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta utilizando su apreciación razonada sin embargo en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión”. En tal sentido se advierte que nuestro ordenamiento procesal ha acogido el “sistema de la apreciación razonada de la prueba” a mérito del cual el juzgador se encuentra en libertad de asumir convicción respecto a su propio análisis de las pruebas actuadas en el proceso sujetándose a las reglas de la lógica jurídica expresando criterios objetivos, razonables y veraces en relación con la actividad probatoria desplegada y sustentada en el experiencia y en la técnica que el juzgador considere aplicable al caso.

7.- Que, a fin de establecer en el presente caso si la infracción del artículo antes glosado se produjo resulta conveniente efectuar una síntesis de los actuado: a) Mediante Escritura Pública de División y partición celebrada el veinticinco de julio de mil novecientos ochenta y siete inscrita ante los Registros Públicos el veinte tres de febrero de mil novecientos ochenta y ocho Aurora Angélica Ramirez viuda de Rettis adquirió el inmueble el cual tiene un extensión de terreno de sesenta y uno punto setenta y cinco metros cuadrados (61.75 m²); b) Por contrato Privado de Compromiso de Compraventa celebrado el uno de noviembre de dos mil dos Esperanza Rettis de Baumer transfirió a favor de Walter Dávila Mego y Roxana Baumer Rettis un cuarto ubicado en la calle Nanay numero 110 de cuatro metro cuadrados (4m²) haciendo constar Esperanza Rettis de Baumer que en cuantos obtenga el resultado de su herencia y pase a su nombre el bien se le dará el trámite notarial. C) Por escritura Pública de compraventa celebrada el veintinueve de octubre del dos mil tres Esperanza Rettis Ramírez transfirió a JOSE ROJAS

VASQUEZ y NELIDA VALENCIA CORAL, el inmueble ubicado en la esquina formada por las calles Nanay número 100 y Napo Distrito de Iquitos Provincia de Maynas Región Loreto con una extensión de treinta y seis punto noventa metros cuadrados (36.90 m²); d) Por escritura Pública de ocho de enero de dos mil cuatro se aclaró la Escritura Pública de veintinueve de octubre de dos mil tres estableciéndose que el inmueble será destinado para local comercial y no para vivienda; e) Por Acta de Declaratoria de Herederos emitida el catorce de octubre de dos mil nueve inscrita el nueve de noviembre del mismo año fueron declarados herederos de los derechos y acciones de Aurora Angélica Ramirez Viuda de Rettis a Esperanza, Isaac, Olga Juana y Ricardo Rettis Ramirez quienes transfirieron el bien a Julia Karen Mestanza Dávila por Escritura Pública de doce de febrero de dos mil diez inscribiendo el derecho de esta última el dieciséis de abril de dicho año; f) Por escritura Pública de compraventa celebrada el veinticinco de noviembre de dos mil diez Julia Karen Mestanza Dávila vende el treinta y cuatro punto doce por ciento (34.12%) del inmueble a José Manuel Coral Vásquez inscribiendo este su derecho el dos de diciembre de dos mil diez; g) Por escritura Pública de compraventa celebrada el catorce de diciembre de dos mil diez Esperanza Rettis Ramirez adquiere el sesenta y cinco punto ochenta y ocho por ciento (65.88%) de los derechos y acciones del inmueble de Julia Karen Mestanza Dávila quien inscribió su derecho el veinte de diciembre de dicho año. h) Mediante Escritura Pública de compraventa celebrada el once de febrero de dos mil once José Rojas Vásquez y Nelida Valencia Coral adquirieron de Esperanza Rettis Ramírez el veintisiete por ciento (27%) de los derechos y acciones que le corresponden sobre el inmueble sub Litis inscribiendo su derecho el catorce de febrero de dos mil once. I) Según Dictamen Pericial de Grafo-técnica numero 082/2012 emitida el veintiséis de junio de dos mil doce es de verse que la firma que aparece en el contrato de compra venta de fecha uno de noviembre de dos mil dos no proviene del puño gráfico de Esperanza Rettis de Baumer.

8.- Que, de otro lado, en los procesos de desalojo por ocupación precaria corresponde al demandante acorde a lo establecido por el artículo 911º del código civil “Acreditar el derecho de propiedad que ejerce sobre el bien materia de Litis o cuando menos tener derecho a la restitución del mismo y al emplazado probar que tiene derecho vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el predio no siendo objeto en este tipo de procesos la validez o no del título.”

9.- Que, asimismo para califique como poseedor es necesario reunir en la misma persona el hecho y la intención lo que se denomina *corpore et animo*, constituyendo el primero el elemento material siendo para el poseedor el hecho de tener la cosa física en su poder el elemento intencional esto es la voluntad de conducirse como propietario respecto a la cosa correspondiendo señalarse que no poseen los que no pueden tener la intención de obrar como propietarios respecto a la cosa aunque tengan la disposición porque el título en virtud del cual la detentan es un reconocimiento del derecho de propiedad de un tercero es decir que poseen para otro.

10.- Que, conforme a lo previsto por lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil y el numeral VII Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos- normas que consagran el principio de legitimación- los asientos

registrales se presumen exactos y validos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el referido reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

Que, por ende y luego del análisis de autos esta Sala Suprema concluye que la sentencia emitida por la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto se encuentra incurso en causal de nulidad no sólo por cuanto ha resuelto la causa empeorando para el recurrente los términos en que fue dictada la primera sentencia sino porque además omite tener en cuenta que no se han valorado adecuadamente los medios probatorios aportados al proceso a efectos de establecer la condición precarios de los demandados pues según el Dictamen Pericial de Grafo técnica número 082/2012 obrante en el expediente, vuelta la firmas consignada en el contrato de compraventa de fecha uno de noviembre de dos mil dos no corresponde a Esperanza Rettis De Baumer lo cual no sólo transgrede los lineamientos del debido proceso consagrados en el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú sino el derecho a la tutela jurisdiccional del recurrente prevista en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil al haberse dado una interpretación errónea de lo establecido por el artículo 911º del Código Civil incurriéndose en causal de nulidad contemplada en el artículo 171 del Código Procesal Civil fundamentos por los cuales debe declararse fundado el recurso de casación, nulo el auto de vista e insubsistente la apelada disponiendo que el Juez de instancia emita nueva resolución teniendo en cuenta los principios que consagran el debido proceso.

DECISION DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA

Por estos fundamentos la Corte Suprema resuelve Declarar **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por JOSE ROJAS VASQUEZ; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista emitida por la sala civil mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto; **INSUBSISTENTE** la resolución de primera instancia que declara infundada la demanda; **ORDENARON** que el Juez de la causa emita nueva resolución atendiendo a las consideraciones expuestas en la presente resolución debiendo tener en cuenta los principios que consagran el debido proceso.

SINTESIS DE LA NUEVA SENTENCIA EMITIDO POR EL SEGUNDO JUZGADO CIVIL

Que, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la Republica por Resolución de fecha 08 de setiembre del 2014, ha declarado FUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandante; en consecuencia casaron la sentencia de vista emitida por la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto, insubsistente la resolución de primera instancia que declara infundada la demanda; ordenaron que el Juez de la causa emita nueva resolución atendiendo los fundamentos allí expuestos, procediéndose a emitir nueva sentencia por los siguiente considerandos:

1. Que, la posesión precaria es la que se ejerce sin titulo alguno o cuando el que se tenia ha fenecido, conforme lo señala el artículo 911º del Código Civil, en consecuencia Todo el que posee sin derecho esta a expensas de que aquel a quien corresponde la posesión se la pueda reclamar y obtener en su caso, el correspondiente fallo judicial que obligue a entregársela. En este sentido se dice que la posesión que tiene el primero es precaria. Pero, además, más específicamente se designa con este nombre a la posesión concedida a otro por alguien con reserva del derecho de revocarla a su voluntad.
2. Por ende la jurisprudencia nacional en materia de ocupación precaria ha establecido, "La propiedad no se determina únicamente por la falta de un titulo 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." CAS. N° 1147-2001-La Libertad, 31-05-2002, p. 8883
3. La ocupación precaria de un bien inmueble se configura con la posesión o el que se tenia 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 titulo valido y suficiente que otorgue derecho a la restitución del bien. CAS N° 3656-2001-Piura, El Peruano , 321-07-2002 p.9033
4. Exista errónea interpretación en la aplicación del artículo 911º del Código Civil, para resolver el conflicto, si se tiene en cuenta la precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propietario o arrendatario sino que para se considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancias que justifique el uso y disfrute del bien, lo que no sucede en el presente caso porque el demandado mantiene vinculo laboral con la actora. CAS. N° 2016-97 Lima, el Peruano, 01-03-2001, p. 7009
5. Que, el actor apareja como prueba de su propiedad copia certificada del contrato de compra y venta del inmueble materia de litis de fecha 11 de febrero del 2011 y copia certificada del contrato compra y venta de fecha

29 de octubre del 2003, documentos que no fueron cuestionados por la parte demandada por lo que su merito probatorio se mantiene firme.

6. Que, los demandados al contestar la demanda adjunta el contrato de compra y venta de fecha 01 de noviembre del 2002 de una parte del precio en Litis, es de indicar que tal medio de prueba fue sometido a una pericia grafo-técnica, conforme se aprecia del dictamen, en el cual señala que la firma consignada en el contrato de compra-venta de fecha 01 de noviembre del 2002 no proviene del puño gráfico de Esperanza Rettis de Baumer, en tal sentido este juzgador concluye que los emplazados tienen la calidad de precarios por cuanto no cuentan con justo título para ostentar la posesión materia de Litis, debiendo precisarse que el contrato de compra-venta antes aludido se ha falsificado la firma de Esperanza Rettis De Baumer, quien fuera propietaria del inmueble materia de desalojo; siendo ello así corresponde amparar la presente demanda.
7. Que, los demás medios probatorios actuados y no glosados no enervan las conclusiones a las que arribado en la presente sentencia, dejando constancia que conforme al art. 197º del Código Procesal Civil todos son valorados en forma conjunta, pero en la sentencia pasan los que determinan y sustentan la decisión.

DECISIÓN DEL JUZGADOR

Por tales consideraciones, el juzgador falla Declarando FUNDADO la demanda de interpuesto por JOSE ROJAS VASQUEZ y NELIDA VALENCIA CORAL DE ROJAS, contra WALTER DAVILA MEGO y ROXANA BAUMER RETTIS, en consecuencia ORDENO que los emplazados y cualquier otro ocupante, cumplan con desocupar el inmueble ubicado en calle Nanay N°110, en el plazo de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento.

APELACION DE SENTENCIA

Los demandados, interpone Recurso de Apelación contra la Resolución N° 27, de fecha 05 de octubre del dos mil catorce; que declara FUNDADA la demanda interpuesta por JOSE ROJAS VASQUEZ y NELIDA VALENCIA CORAL DE ROJAS, solicitando elevar el expediente al superior jerárquico para que proceda a Revocar la sentencia .

ERRORES DE HECHO Y DERECHO

Los demandados considera que el Juzgador cometió los siguientes errores de hecho y de derecho en la sentencia.

1. Los demandados, señalan que el Juzgador expidió sentencia sin respetar el debido proceso y el principio de motivación de las resoluciones judiciales.
2. José Rojas Vásquez y Nelida Valencia Coral, demandan a vuestro despacho 06 de agosto del 2008 una pretensión, la misma que va dirigida contra Walter Dávila Mego y la recurrente.
3. Conforme se aprecia de la copia literal de dominio de la Partida N° 00018967, que han ofrecido en autos y al cual me remito actualmente, existen registrados los siguientes propietarios: José Manuel Coral Vásquez con el 34.12%; Esperanza Rettis Ramirez con el 38.88%, y la sociedad conyugal demandante con el 27 %, lo que hace un total del 100%, vale decir, existen dos propietarios que no fueron emplazados.
4. El Título II, Capítulo VII del C.P.C, regula la intervención de terceros en un proceso judicial: vale decir, no se notificado en el presente proceso de José Manuel Coral Vásquez y Esperanza Rettis Ramirez, por cuanto el debido proceso ha sido afectado por un derecho que les corresponde en copropiedad al bien materia de debate.
5. La Copropiedad es una figura jurídica regulada por el Libro V, Sección III, título II, Capítulo V, del Código Civil, el cual señala que cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas, existe la copropiedad; así mismo, el artículo 971 del mismo cuerpo legal, señala que las decisiones sobre el bien común se adoptan por unanimidad para disponer: de igual forma; no se tuvo en cuenta que sobre el bien no existe un acto jurídico o proceso judicial de División y Participación; vale decir, que cada uno de los copropietario no cuenta con área de disponibilidad plenamente identificada y ni registrada en la SUNARP, de tal manera, no existe una independización registral que así lo amerite.
6. Finalmente, al no habérseles notificado a los copropietarios del predio matriz (aun no independizado), la sentencia deviene en nula, a l no haber participado en la demanda, por lo que previo a este proceso, debió haberse

hecho aquello, a fin de que los demandantes identifiquen claramente el área reclamada.

7. La sentencia recurrida carece de motivación que exige el artículo 139, numeral V, de nuestra suprema norma peruana, por cuanto solamente se ha tratado la precariedad que alude el artículo 911 del Código Civil.
8. El código Procesal civil, artículo 92 y 93, especifica la condición de litisconsorcio necesario: esto se aplica cuando la decisión a recaer en el proceso afecta de manera uniforme a todos los litisconsortes, esto es a los copropietarios del predio reclamado; por tanto la sentencia es invalida al no haber comparecido los demás copropietario.
9. El artículo 98º, prevé la relación jurídica de los titulares del derecho discutido en el presente proceso; por cuanto existe una relación jurídica sustancial sobre el predio reclamado y que los efectos de una sentencia se extendieron a una propiedad aun no dividido ni partido.

SENTENCIA DE VISTA DE LA SALA CIVIL (EX SALA MIXTA) DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LORETO

Mediante Resolución N° 32, de fecha 16 de mayo del 2016, la Sala Civil (ex sala Mixta) de Maynas, se pronuncia respecto al recurso de apelación presentada por el demandado contra la Resolución N° 27, de fecha 05 de octubre del 2014, en donde declara FUNDADO el petitorio del demandante.

Análisis del Caso

1. Que, conforme el artículo 911^o del código civil señala que “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”, de acuerdo a la interpretación de este dispositivo, excluyentemente, pueden ser dos los presupuestos para la configuración de la posesión precaria: a) Ausencia de Título alguno – sea del propietario, posesionario, arrendamiento; b) Fenecimiento del título por decisión judicial, disposición de la Ley, cumplimiento del plazo o condición resolutorios, mutuo disenso, nulidad, resolución, recisión, revocación, retractación, etc. Ello equivale a sostener que es ocupante precario quien adolece de derecho alguno que justifique la ocupación de un bien, porque este no existe o por pérdida del título que ostentaba. Asimismo, debe indicarse que la precariedad en el uso de bienes inmuebles, a que se refiere dicho dispositivo, no se determina únicamente por la carencia de un título de propiedad, arrendamiento u otro semejante, sino que esta debe ser entendida como la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante. Cabe precisar que el citado dispositivo del código sustantivo, concordado con lo dispuesto en el artículo 196^o del código procesal civil, tiene como premisa que quien pretende el desalojo por ocupación precario, deberá encontrarse dentro del supuesto señalado en el artículo 586^o del referido código adjetivo, mientras que quien sea demandado, estará obligado a probar que cuenta con título que ampare o justifique su posesión.
2. A la luz de la Jurisprudencia sobre la materia, el proceso de desalojo por ocupante precario, es un instrumento procesal de naturaleza sumaria en donde la controversia queda centrada a la obligación de la restitución del bien y puede ser incoado por quien considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble y dirigido contra quien le es exigible la restitución a tenor de lo dispuesto en el artículo 586^o del Código Procesal Civil. Ahora bien, sobre el asunto de fondo, le compete a este colegiado, en virtud al principio de congruencia procesal regulado en el artículo VII del título preliminar del Código Procesal Civil, concordante con el inciso 6) del artículo 50^o del mismo cuerpo legal, resolver la controversia de acuerdo con el sentido y alcances de las peticiones formuladas por las partes y a los hechos alegados en la etapa postulatoria o en los recursos impugnatorios. De conformidad con ello, para el colegiado, en el caso concreto, la cuestión a dilucidar es determinar: i) Si la parte demandante tiene o no la legitimidad para solicitar la restitución del inmueble, esto es, si es titular del bien

inmueble y/o tiene derecho a su restitución y ii) Si la parte demandada tiene o no la calidad de precario.

3. En el caso concreto, se verifica que la parte demandante ofreció, principalmente, como medios probatorios los siguientes: i) la anotación de inscripción y la copia literal de la Partida N° 00018967, corriente a fojas 07 y 08 de autos, donde en el Asiento N° C00005, se encuentra inscrito el derecho de propiedad de la sociedad conyugal conformada por JOSE ROJAS VASQUEZ y NELIDA VALENCIA CORAL, sobre el 27% de los derechos y acciones que le correspondía a Esperanza Rettis Ramirez, del inmueble ubicado en calle Nanay N°110; ii) Compra Venta de fecha 29 de octubre del 2011, mediante la Sra. Esperanza Rettis da en venta a la sociedad conyugal demandante; iii) Carta Notarial de fecha 26 de marzo del 2011, cursado a los demandados, conducto por el cual se les requiere sirvan a desocupar el inmueble objeto de Litis.
4. Por su parte, los emplazados ofrecieron principalmente, como medios probatorios los siguiente: i) Original del Contrato Privado de Compra venta, mediante el cual Esperanza Rettis de Baumer da en venta a Walter Dávila Mego y Roxana Baumer Rettis, un cuarto del inmueble de sub lits; ii) Los certificados domiciliarios, que certifican que los demandante domicilian en Jr. Alferes Wess (Ex calle Nanay) N° 110, iii) La partida de Nacimiento de su menor hijo.
5. En ese orden de ideas, liminarmente, se aprecia que la parte demandante ostenta legítimo derecho de propiedad sobre el inmueble materia de sub Litis, empero, los demandados no ha logrado acreditar fehacientemente, ostentar justo título que legitime la posesión que vienen ejerciendo dentro del inmueble de propiedad de la parte demandante, dado que mediante Pericia grafo técnica N° 082-2012 de fecha 26 de Junio del 2012, se determino que “Analizada la firma perteneciente a la persona de Esperanza Rettis De Baumer que aparece trazada con elemento escritos de tonalidad cromática azul, en el documento denominado “Contrato Privado de Compra venta” de fecha 01 de noviembre del 2002, signado por los peritos como muestra 1-a, presentan divergencias gráficas, es decir no provienen del puño gráfico del titular, es decir es una firma falsificada por las consideraciones especifica en el Punto E-1 del presente; en consecuencia el contrato privado de compra- venta presentado por los demandados no tienen validez; más aún si mediante sentencia anticipada de fecha 28 de noviembre del 2014, se observa que en el proceso penal sobre la presunta comisión del delito contra la fe publica- falsificación de documentos (específicamente la falsificación de la compra venta de fecha 01 de febrero del 2002), donde es agraviado don JOSE ROJAS VASQUEZ (demandante), e imputados Roxana Baumer Rettis y Walter Dávila Mego (demandados), se resolvió aprobar el acuerdo de terminación anticipada del proceso, imponiendo a los imputados la pena tres (3) años y cuatro meses, suspendida en ejecución por periodo de dos (02) años, asimismo se fijo el acuerdo reparatoria. Por lo tanto, al no tener validez el contrato privado de compra venta ofreció como medio probatorio por los demandados, los

certificados domiciliarios y la partida de nacimiento ofrecidas por los emplazados resultan insuficientes para desvirtuar la precariedad de su posesión, pues per ser no constituyen elementos solidos e idóneos para justificar la posesión legitima sobre el inmueble en cuestión, no existiendo, en autos ningún otro elemento probatorio que permita desvirtuar el ejercicio del derecho restitutorio inherente al derecho de propiedad de los demandante.

6. Ahora, los demandados en su recurso de apelación básicamente señalan que no haberse notificado a los copropietario del predio matriz (aun no independizado), la sentencia deviene en nula. A l respecto , si bien es cierto que el inmueble de sub Litis constituye un copropiedad, el articulo 979º del Código civil, faculta a todo copropietario a reivindicar el bien común respecto de terceros y a interponer las acciones posesorias y de desalojo que correspondan, por lo que la independización de un predio que se encuentra en calidad de cotitularidad por cuotas ideales no se constituye en impedimento o requisito previo para accionar por la demanda de desalojo por ocupante precario.
7. En consecuencia, se advierte que la parte demandante ostenta legitimo derecho de propiedad sobre el inmueble objeto sub litis, por lo que su pretensión de restitución y consecuentemente disposición de desocupación del referido bien, debe ser amparada toda vez que a partir de los medios probatorios que obran en autos, puede verificarse que no existe titulo legitimo alguno a favor de la parte demandada que respalde sus alegatos de defensa y que puedan desvirtuar la legitimidad del titulo de propiedad que ostenta la parte demandante. En ese sentido, este colegiado estima que la resolución venida en grado se encuentra con arreglo a Ley, por tanto debe ser confirmada.

Decisión de la Sala Civil

Por los fundamentos resuelve **CONFIRMAR** lo resuelto en la Resolución N° 27 de fecha 05 de octubre del año 2012, que resuelve declarar FUNDADA la demanda interpuesta por JOSE ROJAS VASQUEZ y NELIDA VALENCIA CORAL DE ROJAS contra WALTER DAVILA MEGO y ROXANA BAUMER RETTIS, sobre proceso de Desalojo.

SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA – SALA CIVIL TRANSITORIA

La Corte Suprema de Justicia de la Republica- Sala Civil Transitoria, emite su sentencia, según los siguientes fundamentos:

En la sentencia emitida en CASACION N° 3811-2016; DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, Lima ocho de setiembre 2014:

1.- Esta Sala Suprema Civil Transitoria mediante resolución de fecha veinticuatro dieciséis de mayo del 2016, que declara FUNDADA la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria instaurada por José Rojas Vásquez y Nelida Valencia Coral; en ese sentido corresponde calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia del medio impugnatorio conforme a lo previsto por la Ley N° 29364, que modifico entre otros los art. 386º, 387º y 388º del Código Procesal Civil.

2.- Que, verificados los requisitos de admisibilidad del recurso se advierte lo siguiente: a) Se recurre contra la Sentencia de vista que pone fin al proceso; b) Se interpone ante la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Loreto, como órgano que emitió la sentencia de vista; c) Se presenta dentro del plazo establecido por Ley, como se desprende del cargo de notificación judicial y d) La recurrente ha anexado el recibido de pago de la tasa judicial respectiva, tal como se desprende del expediente.

3.- La impugnante ha cumplido con el requisito de procedencia contenido en el inc. 1 del artículo 388º inciso 1) del Código Procesal Civil, conforme es de verse del concesorio de apelación.

4.- Como causal del recurso invoca: a) La infracción normativa del Artículo 971º del Código Civil, expresando que el transferencia de las acciones y derecho que realizó Esperanza Rettis Ramírez a favor de la parte demandante el otro copropietario del inmueble José Manuel Coral Vásquez o por lo menos mostrar su conformidad, situación que al no haber acontecido genera la imposibilidad de que la parte actora puede acreditar la validez o legitimidad a la propiedad que reclama, debiendo habersele emplazado el referido condominio como litisconsorte necesario activo en aplicación de los articulo 92 y 93 del Código Procesal Civil, agrega que su ingreso al predio emana de la voluntad y autorización de su madre, quien incluso le vendió dicho inmueble al otro codemandado; y b) La infracción normativa del articulo 979º del Código Civil, señalando que habiendo cuota ideal inscrita en los Registros Públicos se hace imposible ejecutar la futura decisión de lanzamiento, debido a que se encuentra determinada la ubicación exacta del predio que se reclama, y es que no habría ninguna objeción a ello, si es que el predio seria uno solo y no este físicamente dividido, donde si seria aplicable esgrimida en la norma en mención .

5.- Con relación al literal a) al haberse establecido en autos que el derecho de la parte actora emana de un acto de disposición de un porcentaje de derechos y acciones que en específico sobre el predio sub judice le pertenecía a la copropietaria Esperanza Rettis de Baumer, la invocación del Art. 971 del Código

Civil que regula la actuación colectiva de los condominios en las decisiones que se adopten sobre el bien común, deviene en impertinente, tanto mas, si los actuados no aparece que se haya hecho uso de la institución de la denuncia civil a efecto de que se incorpore a quien considere ostente alguna obligación o responsabilidad en el derecho discutido, debiendo subrayarse que pretender que se establezca en esta sede que la recurrente no tendría la calidad de ocupante precaria, implicaría una revaloración de la prueba actuada en el proceso, en especial de la Pericia Grafo-técnica Numero 082-2012 que determino que la firma de la mencionada copropietaria que se aprecia en el documento denominado “Contrato Privado de Compra Venta” de fecha uno de Noviembre de dos mil dos celebrado a favor de la recurrente no proviene del puño gráfico de dicha persona, lo cual no se condice con los fines del recurso de casación.

6.- En lo que atañe al literal b) , de la propia argumentación impugnatoria esgrimida se desprende una clara intención de que se establezca la interpretación del artículo 979º del Código Civil, basado en una supuesta independización de facto que aduce la impugnante se habría producido en el inmueble sub-judice, motivo por el cual este cargo no merece amparo legal alguno.

DECISION DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA

Por estas razones la Corte Suprema resuelve Declarar **IMPROCEDENTE** el Recurso de Casación interpuesto por Roxana Baumer Rettis contra la Resolución de Vista numero treinta y dos de fecha dieciséis de mayo de dos mil dieciséis expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Loreto.

NORMATIVA APLICADA EN EL PRESENTE CASO

CODIGO CIVIL

Artículo 896º

POSESIÓN

“La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”

Comentario:

Asimismo, HECTOR E. LAMA (como citó VIVANCO KJURO, 2011) refiere que “la posesión es la potestad o señorío fáctico que, con interés propio, ejerce una persona sobre un bien para su aprovechamiento económico y la satisfacción de sus necesidades; aun cuando reconozco en otro la propiedad, el poseedor de un bien es aquel que, en los hechos, se conduce como propietario, usando o disfrutando el bien”.

En ese entender, la posesión es una relación directa o estado de hecho que una persona tiene respecto de un bien de la cual derivan consecuencias jurídicas que, son protegidos por nuestra normatividad en mayor o menor medida; en tal sentido, teniendo en cuenta que la relación directa que existe entre el bien y la persona que ostenta un derecho sobre ella, el hecho posesorio se constituye un “estado” en el sentido de que es una situación continua y duradera. Así, por regla general, al cesar el hecho posesorio, cesan sus consecuencias jurídicas, a diferencia de lo que ocurre con otros hechos que, aun cuando solo sean instantáneos, producen efectos que los sobreviven. La principal consecuencia jurídica del hecho posesorio es precisamente el mantenimiento y restablecimiento de dicho hecho posesorio; por lo que se protege al poseedor por cuanto posee y, a su vez, es su consecuencia más típica en el sentido de que la misma consiste en conferir al poseedor la facultad de mantener o restablecer el hecho posesorio cuando haya mediado perturbación o despojo. (VIVANCO KJURO, 2011, p. 35)

MANUEL TORRES (2015) manifiesta que “la posesion puede ser entendida como aquel señorío o potestad que ejerce una persona, por su propio interés, sobre un bien para su aprovechamiento económico y la satisfacción de sus necesidades” (p. 17).

ANÍBAL TORRES (como citó VIVANCO KJURO, 2011) “la posesión es el poder de hecho o señorío con o sin derecho, que una persona ejerce sobre un bien o derecho, sin importar si el poseedor tiene o no *animus domini* (voluntad de poseer como dueño) o *animus possidendi* (voluntad de poseer)”.

GONZALES BARRÓN (2017) define a la posesión como “el control voluntario de un bien, con relativa permanencia o estabilidad, destinado al beneficio propio (autónomo), cuya finalidad es el uso y disfrute en cualquier momento, sin necesidad de un título jurídico que sirva de sustento”. (p. 67)

Artículo 911º.- Posesión Precaria

“La Posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”

Comentario:

Este artículo que aborda la figura jurídica de posesión precaria, hace referencia que se configura la ocupación precaria de un bien inmueble 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 (ocupación precaria), 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.

CODIGO PROCESAL CIVIL

DESALOJO

Artículo 585º Procedimiento

“La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este subcapítulo. Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. Si no opta por la acumulación, el demandante podrá hacer efectivo el cobro de los arriendos en el proceso ejecutivo de acuerdo a su naturaleza. Cuando el demandante opte por la acumulación del pago de arriendos al desalojo, queda exceptuado el requisito previsto en el inciso 3) del artículo 85º de este Código”

Comentario:

Del referido artículo se deduce que la finalidad del proceso de Desalojo es obtener la restitución de un predio. La restitución implica la devolución de una cosa a quien la poseía. El nuevo ordenamiento adjetivo regula el proceso de desalojo que tiene por objetivo lograr la restitución de un predio cuando exista derecho para ello. Asimismo, se aplican las normas generales del proceso sumarísimo y las especiales del desalojo, en lo que corresponda, cuando se trate de la pretensión de restitución de bienes muebles e inmuebles distintos a los predios.

Señalando que la naturaleza jurídica de este proceso, no es constituirse en ser un medio de ejecución forzada, aunque la sentencia se ejecute en la misma forma que la ejecución. No obstante, este proceso supone un periodo de conocimiento donde el juez escucha a las partes, examina y valora los medios probatorios y finalmente dicta sentencia. Esta debe ser ejecutada por vía forzosa en defecto de la ejecución voluntaria.

Artículo 586º Sujetos activos y pasivos en el desalojo

“Pueden demandar: el Propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que salvo lo dispuesto en el artículo 598º considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.”

Comentario:

El referido artículo permite identificar con claridad quienes son los sujetos que cuentan con legitimidad en el proceso de Desalojo. Nuevamente se identifica las dos posiciones que deben ser evaluadas por los jueces: el demandante, quien debe probar tener título que le permite poseer el bien que no ocupa (todo aquel que ostente un derecho de restitución del predio- derecho a la posesión); y el demandado, quien debe acreditar que su posesión actual está amparada en un título vigente (debe acreditar que no hay ausencia de título o que su título no ha fenecido)

DOCTRINA VINCULANTE

POSESIÓN PRECARIA

IV Pleno Casatorio Civil, CAS. N° 2195-2011 Ucayali, El Peruano, 14-08-2013, p. 6990

Precario sin título (La ocupación sin título se configura en dos casos)

- a) Cuando el titular del derecho entrega gratuitamente a otro la posesión de un inmueble, sea por un acto de liberalidad, amistad, parentesco o guiado por motivos humanitarios, sin exigir contraprestación para si ni fijarse plazo para su devolución o determinarse el uso específico del bien. En tal Contexto, el titular del derecho puede a su arbitrio y en cualquier momento requerir la restitución de la posesión a cargo del beneficiario. La “restitución” importa que el titular haya previamente entregado, pues ese es el presupuesto exigido por el Código Procesal Civil para Configurar el derecho a solicitar el desalojo por ocupación precaria.
- b) Cuando se ejerce en ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien. Las circunstancias “justificantes” de la posesión deben presentarse de forma clara y contundente y ser suficientemente probadas en los actos postulatorio.

Precario con Título fenecido: Se configura en dos casos:

- a) La ocupación que se ejerce con un título fenecido puede ser caracterizada como una “precariedad sobreviniente” en la medida que la entrega efectiva del bien por su titular se sustenta en un contrato o acto jurídico por el cual se entrega la posesión, pero éste fue dejado sin efecto o validez con posterioridad a la ocupación del adquirente. El fenecimiento del título no puede extenderse a cualquier acto jurídico por el sólo cumplimiento del plazo fijado para su vigencia o por configurarse causal resolutoria por incumplimiento de obligaciones a que se refiere el artículo 1429 del Código Civil, entre otros supuestos, sino que tal fenecimiento debe ser declarado por la vía judicial mediante decisión firme y definitiva, como sucede en los casos en que se hubiese amparado la demanda de nulidad de los contratos de arrendamiento, de anticresis, de usufructo, de uso, o la resolución de los mismos contratos, entre otros. Tal exigencia se sustenta en la naturaleza del proceso sumarísimo, que impide que se debata la vigencia o validez del documento que autoriza la posesión.
- b) Excepcionalmente y concordando con la doctrina nacional y extranjera, tratándose del comodato precario regulado en el artículo 1737º (Comodato de duración indeterminada) del Código Civil, en el caso que no se hubiera pactado el plazo para el uso del bien materia de comodato (pero se fijó el destino,) y ante el simple requerimiento judicial o extrajudicial del comodante para la restitución del bien, se entiende que el título que tenía el

comodatario precario deviene en ocupante precario. También se exceptúa del requerimiento de declaración judicial previa, a la resolución extrajudicial del contrato sustentada en clausula resolutoria a que se refiere el artículo 1430 (Clausula resolutoria expresa) del Código Civil, cuando preexistente la obligación de devolver el bien, e igualmente, en el caso de la resolución de un contrato de compra-venta.

IV Pleno Casatorio Civil, CAS. N° 2195-2011 Ucayali, El Peruano, 14-08-2013, p. 6990

Para una correcta configuración del poseedor precario y los supuestos en que proceda el desalojo por esa causal, se debe hacer una interpretación sistemática, teleológica e histórica de las normas contenidas en el artículo 911º del Código Civil y los artículos 585º, 586º y 587º del Código Procesal Civil, en el marco de un Estado Constitucional de Derecho.

IURISPRUDENCIA

CASACIÓN Nº 3702-2016

“Establecen requisitos indispensables para ganar demanda de Desalojo por ocupante precario”

Para que proceda El Desalojo por ocupante Precario es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos: a) Que, el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; b) Que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, c) Que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada

CASACIÓN Nº 1990-2014 Lima, El Peruano, 30-06-2016, f.6TO. p.78685

La precariedad es una especie de característica de la posesión legítima de mala fe, cuyas causales para nuestro dogmática jurídica son: a) Falta de existencia del título (nunca existió); b) El Título que dio vida a la posesión ha fenecido o caducado. En ese sentido, se puede afirmar que el artículo 911º del Código Civil nos conduce a establecer que deben probarse dos condiciones copulativas: a) Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende; y b) Que la parte emplazada ocupe el bien sin título o el que tenía hubiera fenecido.

CASACIÓN Nº 1670-2015 Cusco , El Peruano, 30-06-2016, p. 78853

Se debe destacar previamente, que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria, la pretensión procesal esta dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de Litis, por carecer de título, o porque el que tenía ha fenecido; en consecuencia, por un lado el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos, tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586º del Código Procesal Civil; y por otro lado la parte demandada debe acreditar título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia. En conclusión, el conflicto de intereses en procesos de este tipo, está constituido por el interés del accionante de que se le restituya el bien, y el interés del emplazado de no ser despojado de la posesión del mismo bien, de lo que dependerá entre otros supuesto si este tiene o no la condición de precario, según el artículo 911º del Código Civil. Que a la luz de la doctrina más difundida en los términos de Eugenio María Ramírez “Si la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, entonces” se posee precariamente cuando se usa un bien, conociendo que es ajeno y sin intención de apropiárselo; por ende la precariedad es una especie de característica de la posesión ilegítima de mala fe, cuyas causales para nuestra dogmática jurídica son: a) Falta de existencia de título; b) el título que dio vida a la posesión ha fenecido o caducado.

CASACIÓN Nº 3935-2014-Lima. Este, El Peruano, 30-05-2016, p.78402

El denominado “Contrato privado de compra y venta” no hace alusión exclusiva al título de propiedad, sino a un acto jurídico que le autorizó al recurrente a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

CASACIÓN Nº 3704-2014 La Libertad, El Peruano, 02-05-2016, C.5TO. p, 76152

En el caso de autos al haberse establecido que el título que ostentaba el demandado y que le permita detentar la posesión del bien sub judice, ha desaparecido, no pudiéndose asumir tal como lo propone el impugnante que el término jurídico título fenecido a que hace referencia el art.911º del Código Civil esta vinculado solamente a un contrato de arrendamiento cuyo plazo ha vencido, sino que esta referido a cualquier acto jurídico que le autorizó a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, criterio que ha sido recogido en el precedente judicial en comento.

CONCLUSIONES

- a) La demanda de Desalojo por Ocupante Precario presentada por los demandantes, fue debidamente sustentada; el recurrente cumplió con acreditar la pretensión demandada, a través de los medios probatorios idóneos que demostraban la titularidad del bien inmueble objeto de Litis en el presente expediente.
- b) No me encuentro conforme con la sentencia emitido en primera instancia, emitida por el Segundo Juzgado Civil de Maynas, que declara infundada la demanda, a razón que los demandados cuentan con contrato de compra y venta de fecha 01 de noviembre del 2002 de una parte del predio en Litis. Señalando, que el predio cuenta la parte o la porción que es reclamada por el actor vía desalojo por ocupante precario tiene un documento privado de compra y venta, el cual no puede ser soslayado, limitándose en indicar que los demandantes acudan a un proceso más lato y cobre un mejor derecho de propiedad y reivindicación ya que no puede hacerse en esta vía.
- c) Por otra parte, no estoy de acuerdo con la decisión adoptada por la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Loreto, que declara IMPROCEDENTE, la sentencia apelada y reformándola la declara fundada, señalando que los demandantes debe formular su pretensión de restitución del predio en una vía procesal lata, dada la necesidad de una estación probatoria amplia que permita esclarecer lo concerniente a la validez del titulo presentado por los demandados. Resolviendo que los demandantes deberán hacer valer su derecho en la vía procedimental que corresponda.
- d) Asimismo, considero que fue correcta la decisión de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema al declarar FUNDADA el Recurso de Casación interpuesto por los demandantes, precisando que la primera sentencia omitió valorar adecuadamente los medios probatorios aportados al proceso a efectos de establecer la condición precarios de los demandados conforme al Dictamen Pericial de Grafo técnica obrante en el expediente, en donde se precisa que la firmas consignada en el contrato de compraventa de fecha uno de noviembre de dos mil dos no corresponde a Esperanza Rettis De Baumer lo cual no sólo transgrede los lineamientos del debido proceso consagrados en el artículo 139º incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú sino el derecho a la tutela jurisdiccional del recurrente prevista en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil **al haberse dado una interpretación errónea de lo establecido por el artículo 911º del Código Civil** .
- e) Finalmente, debo decir que si bien me encuentro de acuerdo con la nueva sentencia emitida por el Segundo Juzgado Civil de Maynas, considero que los argumentos esgrimidos resultan insuficientes, ya que dicha resolución pudo revestir una mejor fundamentación, debió fundamentar respecto a los parámetros que desarrolló la sala casatoria en el presente caso, pues se limita a señalar que se emitió nueva sentencia a razón de lo resuelto por la Sala Civil de la Corte Suprema.

RECOMENDACIONES

- a) A efectos de realizar una eficiente administración de justicia, los órganos jurisdiccionales deben motivar satisfactoriamente sus resoluciones, utilizando adecuadamente las normas jurídicas e interpretándolas correctamente.

- b) Asimismo, debe existir una adecuada capacitación de los operadores de justicia en cuanto a temas sustantivos y procesales