



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL  
MÉTODO DE CASO JURÍDICO**

**EL TITULO QUE DETERMINA SU EFECTO DE PROTECCIÓN LEGAL Y EL  
DERECHO DE POSESION FRENTE A LA DEMANDA DE DESALOJO POR  
OCUPANTE PRECARIO EN LA (CASACIÓN-N° 1355-2015-ICA)**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**Autor (es):**

MORÍ PINEDO, Larry

VÁSQUEZ WONG, Walter Enrique

**Asesor:**

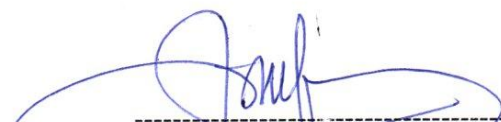
Mgr. Cesar Augusto Millones Ángeles

Iquitos \_ Perú


2022

## PAGINA DE APROBACIÓN

Trabajo de suficiencia profesional (método del caso jurídico) sustentado en acto publico el día 01 de marzo del 2022 en la facultad de derecho y ciencias políticas de la Universidad Científica del Perú identificado por el Jurado calificador y dictaminador siguiente.



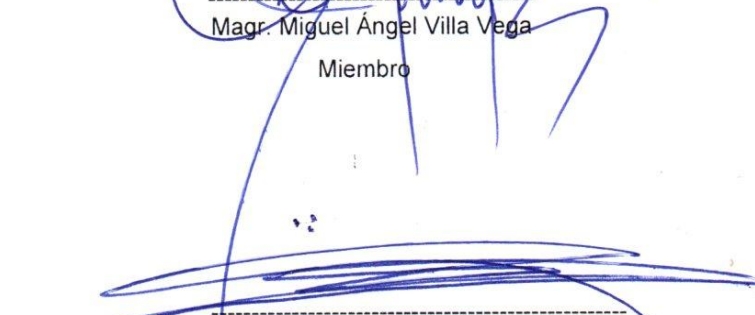
-----  
Dr. José Napoleón Jara Martel  
Presidente



-----  
Magr. Thamer López Macedo  
Miembro



-----  
Magr. Miguel Ángel Villa Vega  
Miembro



-----  
Magr. Cesar Augusto Millones Ángeles  
Asesor

## **DEDICATORIA**

A mi familia. Que son los seres más valiosos de mi vida, sin ellos no hubiera logrado una meta más en mi vida profesional. Gracias por estar a mi lado, ustedes fueron mi motivación para seguir esta etapa de mi vida. Los quiero mucho.

**Larry Mori**

A Dios y mi familia, por su incondicional apoyo que me brindaron en el transcurso de toda mi carrera universitaria, y en especial maría claudine mi hermana, por su amor fraterno.

**Walter Enrique Vásquez**

## **AGRADECIMIENTO**

En primer lugar, agradezco a Dios por permitirnos estudiar esta carrera de mucha importancia en nuestra sociedad.

Agradezco a la Universidad por abrirnos sus puertas y darnos la oportunidad de brindarnos una educación de calidad, también agradezco a cada uno de los docentes que con tanta paciencia y dedicación nos transmitieron sus conocimientos y experiencias

**Los autores**

**ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

Con Resolución Decanal N° 093 del 25 de febrero de 2022, la FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP designa como Jurado Evaluador y Dictaminador de la Sustentación de Trabajo de Suficiencia Profesional a los Señores:

- Dr. Jose Napoleon Jara Martel Presidente
- Mag. Thamer Lopez Macedo Miembro
- Mag. Miguel Angel Villa Vega Miembro

Como Asesor: **Mag. Cesar Augusto Millones Angeles**

En la ciudad de Iquitos, siendo las 10:30 horas del día **Martes 01 de Marzo del 2022** en las instalaciones de la UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP, se constituyó el Jurado para escuchar de modo NO PRESENCIAL, la sustentación y defensa del Trabajo de Suficiencia Profesional – Análisis de Método del Caso: **"EL TITULO QUE DETERMINA SU EFECTO DE PROTECCION LEGAL Y EL DERECHO DE POSESION FRENTE A LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO EN LA CASACION N° 1355-2015-ICA"**.

Presentado por los sustentantes:

**WALTER ENRIQUE VASQUEZ WONG**  
**LARRY MORI PINEDO**

Como requisito para optar el título profesional de: **Abogado**

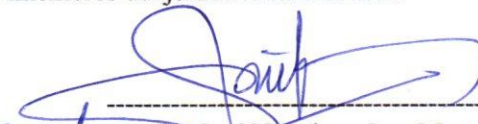
Luego de escuchar la Sustentación y formuladas las preguntas de forma remota, las que fueron respondidas de forma: *básicamente satisfactoria*.....

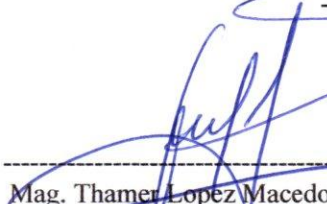
El jurado después de la deliberación en privado llegó a la siguiente conclusión:


La Sustentación es:

*Aprobaron por Mayoría*.....

En fe de lo cual los miembros del jurado firman el acta.

  
-----  
Dr. José Napoleon Jara Martel  
Presidente

  
-----  
Mag. Thamer Lopez Macedo  
Miembro

  
-----  
Mag. Miguel Angel Villa Vega  
Miembro

CALIFICACIÓN:      Aprobado (a) Excelencia                    : 19 – 20  
                                 Aprobado (a) Unanimidad                : 16 – 18  
                                 Aprobado (a) Mayoría                     : 13 – 15  
                                 Desaprobado (a)                            : 00 – 12

Contáctanos:

**Iquitos – Perú**  
065 - 26 1088 / 065 - 26 2240  
Av. Abelardo Quiñones Km. 2.5

**Filial Tarapoto – Perú**  
42 – 58 5638 / 42 – 58 5640  
Leoncio Prado 1070 / Martines de Compañon 933

Universidad Científica del Perú  
[www.ucp.edu.pe](http://www.ucp.edu.pe)

## CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP

El presidente del Comité de Ética de la Universidad Científica del Perú - UCP

Hace constar que:

El Trabajo de Suficiencia Profesional titulado:

**"EL TITULO QUE DETERMINA SU EFECTO DE PROTECCIÓN LEGAL Y EL  
DERECHO DE POSESION FRENTE A LA DEMANDA DE DESALOJO POR  
OCUPANTE PRECARIO EN LA (CASACIÓN-N° 1355-2015-ICA)"**

De los alumnos: **MORÍ PINEDO LARRY Y VÁSQUEZ WONG WALTER ENRIQUE**,  
de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, pasó satisfactoriamente la  
revisión por el Software Antiplagio, con un porcentaje de **13% de plagio**.

Se expide la presente, a solicitud de la parte interesada para los fines que  
estime conveniente.

San Juan, 25 de Noviembre del 2021.









Dr. César J. Ramal Asayag  
Presidente del Comité de Ética - UCP

Document Information

<b>Analyzed document</b>	UCP_Derecho_2021_TSP Larry Mori Pinedo, Walter Vásquez Wong_v1.pdf (D119204475)
<b>Submitted</b>	2021-11-19T17:22:00.0000000
<b>Submitted by</b>	Comisión Antiplagio
<b>Submitter email</b>	revision.antiplagio@ucp.edu.pe
<b>Similarity</b>	13%
<b>Analysis address</b>	revision.antiplagio.ucp@analysis.orkund.com

Sources included in the report

<b>Universidad Científica del Perú / UCP_DERECHO_2021_TSP_KATHERINVELA_MONICARAMIREZ_V1.pdf</b>			
<b>SA</b>	Document UCP_DERECHO_2021_TSP_KATHERINVELA_MONICARAMIREZ_V1.pdf (D110619299) Submitted by: revision.antiplagio@ucp.edu.pe Receiver: revision.antiplagio.ucp@analysis.orkund.com		<b>4</b>
<b>W</b>	URL: <a href="https://pdfcookie.com/documents/29la-posesionprecaria-en-la-jurisprudencia-peruana-mly0rkdr9p20">https://pdfcookie.com/documents/29la-posesionprecaria-en-la-jurisprudencia-peruana-mly0rkdr9p20</a> Fetched: 2021-11-07T18:07:08.2570000		<b>3</b>
<b>Universidad Científica del Perú / UCP_DER_2020_TSP_KIKOSOTO_V1.pdf</b>			
<b>SA</b>	Document UCP_DER_2020_TSP_KIKOSOTO_V1.pdf (D78790432) Submitted by: revision.antiplagio@ucp.edu.pe Receiver: revision.antiplagio.ucp@analysis.orkund.com		<b>4</b>
<b>W</b>	URL: <a href="http://www.ettorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html">http://www.ettorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html</a> Fetched: 2021-02-04T13:51:51.4600000		<b>4</b>
<b>TESIS RAQUEL MAYENA.doc</b>			
<b>SA</b>	Document TESIS RAQUEL MAYENA.doc (D57730554)		<b>1</b>
<b>W</b>	URL: <a href="https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/07/Casaci%C3%B3n-1355-2015-ica-Legis.pe_.pdf">https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/07/Casaci%C3%B3n-1355-2015-ica-Legis.pe_.pdf</a> Fetched: 2021-11-19T17:28:00.0000000		<b>2</b>
<b>W</b>	URL: <a href="https://lpderecho.pe/desalojo-aplicable-principio-prioridad-registral-determinar-condicion-precario-casacion-1355-2015-ica/">https://lpderecho.pe/desalojo-aplicable-principio-prioridad-registral-determinar-condicion-precario-casacion-1355-2015-ica/</a> Fetched: 2021-11-19T17:28:00.0000000		<b>4</b>

## INDICE DE CONTENIDO

### Tabla de contenido

PAGINA DE APROBACIÓN .....	2
DEDICATORIA.....	3
AGRADECIMIENTO.....	4
ACTA DE SUSTENTACION.....	5
CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
RESULTADO DE ORIGINALIDAD.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
INDICE DE CONTENIDO.....	8
RESUMEN .....	10
ABSTRACT .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
Capítulo I: Introducción .....	11
1.2 OBJETIVOS.....	12
1.2.1 OBJETIVO GENERAL .....	12
1.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	12
Capítulo II: Marco Referencial.....	13
2.1 Antecedentes de Estudio .....	13
2.2. Evolución normativa.....	15
2.3. Marco Jurídico. - .....	15
2.3.1. Constitución Política del Perú. ....	15
2.3.2. Código Civil. ....	16
2.3.3. Código Procesal Civil. ....	19
2.3.4. Cuarto pleno casatorio civil. ....	20
2.3.5. Condiciones Copulativas y Supuestos de la Posesión Precaria, Cuarto Pleno Casatorio Civil. ....	21
2.4. Bases Teóricas. ....	23
2.4.1. Finalidad del Desalojo. - .....	24
2.4.2. Vía procedimental. - .....	24



2.4.3. Competencia del juez. -.....	24
2.4.4. Sujeto activo. -.....	25
2.4.5. Sujeto pasivo. -.....	26
2.4.6. Intervención de terceros.....	27
2.4.7. Limitación de medios probatorios. -.....	29
2.4.8. El principio de la motivación de las resoluciones judiciales. - .....	31
2.4.9. Requisitos para una adecuada motivación de las resoluciones. -...	32
2.4.10. Clases de medios impugnatorios en el proceso civil.....	33
2.4.11. Medio impugnatorio formulado en el proceso judicial materia de estudio. -	34
3-. Variables. - .....	34
3.1. Supuestos. -.....	35
3.1.2. General. ....	35
3.6.2. Específicos.....	35
Capítulo III: Metodología .....	35
<b>3.1. Método de Investigación</b> .....	35
3.2. Muestra. -.....	35
3.3. Técnica, Instrumentos y Procedimientos de Recolección de Datos .....	36
3.4. Procedimientos de Recolección de Datos.....	36
3.5. Validez y Confiabilidad del estudio. ....	36
3.6. Plan de análisis, rigor y ética. ....	36
Capitulo IV: Resultado.....	37
Capítulo V: Discusión. ....	39
Capítulo VI: Conclusiones .....	40
Capítulo VII: Recomendaciones .....	42
Capítulo VIII: Referencias Bibliográficas .....	43
ANEXOS. ....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>

## RESUMEN

La Casación N° 1355-2015-ICA, recae en el análisis y determinación del título y su efecto de protección frente a una demanda de desalojo por ocupante precario, y que las demandadas en el presente caso acreditaron en el proceso, tener un título válido y suficiente al estar ella inscrita en los registros públicos de fecha posterior, frente al demandante que posee un título con fecha anterior al título de las demandadas obtenida mediante Resolución Suprema otorgada por el Banco agrario en liquidación y que no tenía su derecho inscrita en los Registros Públicos, situación que se imputa a las demandadas y que habilita al reclamante sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etcétera, pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. De esta manera se va proceder a hacer el análisis correspondiente sobre las conclusiones de la Corte, y así poder desarrollar y analizar a fondo el caso en concreto. Objetivo General: analizar la Casación N° 1355-2015-ICA, referente al desalojo por ocupante precario y determinar los fundamentos de la posesión precaria en el derecho civil peruano, explicar el debido procedimiento respecto de los derechos a la propiedad dentro de los límites de la ley, y analizar las conclusiones de procedencia del recurso de casación formulada por la señora Sofía Clotilde Jurado Arce contra la Municipalidad Provincial de Palpa. Utilizando una metodología descriptiva, a partir del análisis documental de la muestra de estudio, que ha permitido concluir que el título del demandante debió tener la formalidad del derecho inscrito en los Registros Públicos.

**Palabras claves:** Posesión, Ocupación Precaria, Desalojo, Título, Principio Registral. Inscripción registral.

## **Capítulo I: Introducción**

En el Perú, el alto número de procesos judiciales del tema sobre desalojo, constituye la mejor prueba de la importancia social que tienen los conflictos sobre la propiedad y la posesión en nuestro país siendo esto que se ha convertido en uno de los procesos judiciales más engorrosos y asimismo la nula seguridad jurídica que existía acerca del tema antes de la emisión del cuarto pleno casatorio, es a partir de ahí que se dieron pautas o reglas para que de esa manera poder identificar este problema y llegar a las conclusiones uniformes por parte de los jueces esto significa un gran avance en la predictibilidad de las resoluciones judiciales sobre el desalojo por ocupación precaria.

Por ello nos referimos en el presente trabajo de investigación sobre el desalojo por ocupante precario, tomando como referencia la CASACIÓN N°1355-2015-ICA el cual se basa en lo resuelto por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, teniendo en cuenta lo establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil.

Que, en la presente investigación es materia de análisis los recursos de casación interpuestos por Sofía Clotilde Jurado Arce y Gladys Raquel Pérez Calderón contra la sentencia de vista contenida en la Resolución N° 58 de fecha 25 de diciembre de 2014, expedida por la Sala Mixta, Penal de Apelaciones y Liquidadora de Nazca de la Corte Superior de Justicia de Ica, la cual confirmó la sentencia contenida en la Resolución N° 48 de fecha 18 de agosto de 2014, que declaró fundada la demanda promovida por la Municipalidad Provincial de Palpa, en consecuencia, ordena que Gladys Raquel Pérez Calderón y la litisconsorte Sofía Clotilde Jurado Arce cumpla con desocupar el bien ubicado en la Calle Portal de Botones número 116 – Palpa.

### **1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

Nos planteamos como realidad problemática, cuando el título determina su efecto de protección legal y el derecho de posesión frente a la demanda de desalojo por ocupante precario.

## **1.2 OBJETIVOS**

### **1.2.1 OBJETIVO GENERAL**

Determinar la validez de un título que justifique el derecho a la posesión, en el proceso de desalojo por ocupante precario según el código procesal civil - CASACION N° 1355-2015-ICA

### **1.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

1. Evaluar los efectos del título valido que genere un efecto de protección legal para quien lo ostenta frente al demandante.
2. Analizar y determinar cuándo un título justifica el derecho a la posesión de un bien que reclaman.

### **1.2.3 JUSTIFICACION**

El tema planteado es de suma importancia porque lo que busca es que se analice desde la perspectiva legal la conclusión del IV Pleno Casatorio en materia civil de Desalojo Por Ocupante Precario, en cuanto establecen los criterios referentes al desalojo cuando un título a fenecido o tiene la falta de formalidad.

Asimismo, el sistema Constitucional y legal y específicamente el judicial tiene la importancia función de garantizar y proteger los derechos y la propiedad de los ciudadanos.

Sin embargo, la falta de normas claras y precisas en nuestra normativa en materia civil y procesal civil, hacen que nuestro sistema de justicia mantenga una excesiva carga procesal, y se dilaten los procesos cuando exista este tipo de demandas, en tal sentido es necesario dictar y tener en nuestra legisla civil norma claras al momento de admitir y resolver bajo parámetros de protección de los derechos de propiedad de los ciudadanos

## Capítulo II: Marco Referencial

### 2.1 Antecedentes de Estudio

#### **Antecedentes Respecto al desalojo por ocupación precaria.**

(ARAUJO ZELADA HUMBERTO, 2019). En su tesis titulada: “Naturaleza jurídica de la posesión precaria en el derecho civil peruano”, quien llega a las siguientes conclusiones: La investigación deriva de un tema ciertamente apasionante. Se trata de la posesión precaria, regulada en el artículo 911 del Código Civil. Nos hemos planteado determinar su naturaleza jurídica, a través de un análisis dogmático de las fuentes de información jurídica (jurisprudencia, doctrina nacional y extranjera, legislación). Se ha llegado a demostrar que la naturaleza jurídica de la posesión precaria, en nuestro medio, concibe hasta dos acepciones. La posesión precaria como se sabe, es materia de encendidos debates doctrinarios y forenses, básicamente, por la diversidad de criterios existentes, que lamentablemente genera desorden y falta de predictibilidad en nuestros tribunales.

*Coincidimos con lo planteado en esta investigación ya que en la necesidad de clarificar los conceptos para una mejor aplicación del derecho lo cual apareja la garantía de las decisiones jurisdiccionales, asimismo este trabajo de investigación ha abordado la problemática más allá de la definición legal en el artículo 911 del código civil y en ese sentido le da utilidad para así ser empleado por la jurisprudencia.*

(HERNÁNDEZ MENDOZA Fiorella, 2017). En tesis sobre: Desalojo en el contexto de Ocupación Precaria - Casación N° 2195- 2011/Ucayali, quien llega a las siguientes conclusiones: La Ocupación Precaria, es un problema social que afecta a gran parte de nuestra sociedad, siendo así que genera cierta confusión sobre si afecta o no el derecho constitucional a la Libertad Individual, debido a que muchos de los demandados no comprenden la figura de “DESALOJO EN CONTEXTO DE OCUPACIÓN PRECARIA”, en conclusión la presente resolución se trata del recurso de casación interpuesta por doña Mirna Lizbeth Panduro Abarca, contra la sentencia de vista, expedida el 8 de abril del 2011, por la Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Ucayali, que resuelve confirmar la sentencia de primera instancia.

*De lo propuesto por los autores de la investigación podemos inferir que efectivamente el desalojo por ocupante precario es un problema social que afecta a la mayoría de personas en el Perú sobre todo a las personas que viven en condiciones precarias seguidas del desempleo, la informalidad y la pobreza, ahora en cuanto las razones que motivaron su estudio nos deja claro que para aquellas medidas extremas tomadas por el órgano jurisdiccional en los procesos de desalojo por ocupante precario, se ve que es muy necesario tener que interponer un correcto análisis de los hechos y de los medios de prueba propuestos por ambas partes, para así respetar los derechos de ambas partes y conceder la posesión al que verdaderamente corresponde.*

(SOTO SALAZAR KIKO, 2020). En su tesis sobre: “Desalojo de la Posesión Precaria, Sin Invitación a Conciliación” (Casación 3391-2017 Arequipa Desalojo Por Ocupación Precaria), quien llega a las siguientes conclusiones: Cuando haya y se dé la falta de intento para Conciliar, nos dirigimos al artículo 6 de la ley de Conciliación, donde se tipifica señalando lo siguiente: Si la parte demandante, en forma previa a interponer su demanda judicial, no solicita ni concurre a la Audiencia respectiva ante un Centro de Conciliación extrajudicial para los fines señalados en el artículo precedente, el Juez competente al momento de calificar la demanda, la declarará improcedente por causa de manifiesta falta de interés para obrar. (Artículo modificado por el art. 1 del Decreto Legislativo N° 1070). Respecto al trabajo realizado señalo que son materias de Conciliación las pretensiones determinadas o determinables que versen sobre derechos disponibles de las partes.

*De la tesis materia de complemento para nuestro estudio, podemos coincidir ya que con el artículo 6 del Decreto Legislativo número 1070, establece que: “Si la parte demandante, en forma previa a interponer su demanda judicial, no solicita ni concurre a la Audiencia respectiva ante un Centro de Conciliación extrajudicial para los fines señalados en el artículo precedente, el juez competente al momento de calificar la demanda, la declarará improcedente por causa de manifiesta falta de interés para obrar”. Pero en ese sentido al haber sido incorporados en el proceso como litisconsortes necesarios pasivos, no resulta exigible la conciliación extrajudicial, ya que esta es exigible previa a la interposición de la demanda y por ende los apelantes estaban en la obligación de demostrar que los demandantes tenían conocimiento sobre la existencia o*

*identificación de los ocupantes del inmueble materia de desalojo en mérito al artículo 196 del Código Procesal Civil.*

## **2.2. Evolución normativa.**

El Código Civil de 1936 no definió el ocupante precario, pero sí lo hizo antes con el Código de Procedimientos Civiles de 1911, cuyo artículo 970° se refería inequívocamente a esta figura, en cuanto hablaba del “precario que no pagaba pensión”, esto es, el poseedor gratuito que había recibido el bien por mera liberalidad del concedente (Gonzales Barrón Gunther, 2006).

Por tanto, el concepto de precario, bajo la vigencia del Código de 1911, era técnicamente irreprochable. Sin embargo, en algún momento, la vulgarización de los conceptos jurídicos hizo tal, como ocurre hoy que la jurisprudencia tambalease de forma lamentable. Es decir, ya en el pasado se había incurrido en el mismo error que ahora se repite; y que consiste en estudiar solo normas, pero no Derecho, no Filosofía, no Moral, no Historia.

Luego, el tema se complicó con la legislación especial de arrendamientos forzosos, emanada principalmente de los gobiernos dictatoriales que se sucedieron a lo largo del siglo XX, que estuvieron inspiradas en motivaciones de interés social, pero que vinieron acompañadas de inconsistencias teóricas.

Y por último el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2195-2011-Ucayali), en las que las Salas Civiles Permanentes y Transitorias de la Corte Suprema de Justicia de la República se reunieron para uniformizar criterios sobre los supuestos de ocupación precaria, el día 03 de agosto del 2012, publicando en El Diario Oficial El Peruano, dicho Pleno Casatorio el día 25 de Julio del 2013., utilizando el término “doctrina jurisprudencial” cuando debió indicarse el de “precedente judicial”, más ajustado por estar conforme lo ha regulado el artículo 400° del C.P.C (Araujo Mar & Hernández Vásquez, 2021).

## **2.3. Marco Jurídico. -**

### **2.3.1. Constitución Política del Perú.**

El objetivo de la investigación ha merecido acondicionar un escenario especial para ejercer conforme lo previsto en el inciso 20 del artículo 139° de nuestra constitución:

Artículo 139°. - Principios de la Administración de Justicia Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

*El principio del derecho de toda persona de formular análisis y críticas de las resoluciones y sentencias judiciales, con las limitaciones de ley.*  
(CONSTITUCION POLITICA DEL PERÚ, 1993)

Es por ello que las constituciones del siglo XXI consideran, con muy escasas excepciones, que una proclamación programática de principios de derecho procesal es necesaria, en el conjunto de los derechos de la persona humana y de las garantías a que ella se hace acreedora. Estos preceptos constitucionales han llegado hasta la Declaración Universal de los Derechos del Hombre, formulada por la Asamblea de las Naciones Unidas de 10 de diciembre de 1948 cuyos textos pertinentes indican:

Art. 8°. Toda persona tiene derecho a un recurso ante los tribunales nacionales competentes, que la ampare contra actos que violen sus derechos fundamentales, reconocidos por la Constitución o por la ley.

Art. 10°. Toda persona tiene derecho, en condiciones de plena igualdad, a ser oída públicamente y con justicia por un tribunal independiente e imparcial, para la determinación de sus derechos y obligaciones o para el examen de cualquier acusación contra ella en materia penal (Bach. MANUEL ALEJANDRO ENRIQUE MEJIA, 2019)

*A lo que llegamos a inferir es que el estado debe crear un mecanismo, que garantice al ciudadano la defensa de sus derechos fundamentales, ya que estamos en un mundo moderno donde es muy necesario cuando eventualmente se configure una amenaza o infracción al derecho de las personas.*

### **2.3.2. Código Civil.**

Primero, señalar que el Código Civil regula en sus artículos 896° al 911° siendo que estos numerales establece lo siguiente:

**Noción de posesión. Artículo 896°.** - *La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.*



**Posesión precaria. Artículo 911°.** - *La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.*

Es decir, Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

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.

*Desde nuestro punto de vista en los procesos de desalojos por ocupante precario, es un tema que nos ocupa mucho esfuerzo judicial ya que para darle un enfoque distinto al problema materia de investigación. Siendo esto el cuarto pleno casatorio de fecha 14 de agosto del 2013 ha renovado la visión judicial de este problema, donde prefiere otorgar tutela urgente a la titularidad que procura el retorno del bien, con esta 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 con posterioridad pueda revisarse la solución tomada en un proceso más largo. Lo que significa sin duda una importante confianza al proceso de desalojo en nuestro sistema de justicia.*

**En relación al contrato de arrendamiento realizado entre Sofía Clotilde Jurado Arce y Gladys Raquel Pérez Calderón. -**

**(...Noción de contrato.**

Artículo 1351°. - El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial...)

*Uno de los fundamentos por las cuales se declara la procedencia del recurso de casación es que fija la causal de infracción normativa del inciso 1 del artículo 427° e inciso 6 del artículo 446° del código procesal civil, que la sala civil no ha reparado que la actora carece de legitimidad para obrar ya que la existencia del asiento 4-V de la ficha registral N° 00337-010302 donde especifica que el predio le pertenece desde el 04 de marzo del 2000 de la cual con posterioridad no se ha iniciado cancelación alguna sobre el título y que de acuerdo al artículo 2013°*

*del código civil se encuentra vigente y es oponible a tercero y es por ello que en calidad de propietaria ha celebrado un contrato de arrendamiento con fecha 30 de septiembre 2008, teniendo vigencia hasta que se solicite la devolución del predio.*

*Es por ello y teniendo en consideración lo antes mencionado es imposible que alguien sea, a la vez, poseedor precario y arrendatario. Sólo cabe hablar de arrendatario cuando el contrato de arrendamiento aún está vigente. Si el contrato queda sin efecto, dejamos de estar ante un arrendatario y nos encontramos frente a un precario.*

Pero el art. 911° no es de aplicación al arrendatario que permanece en el bien no obstante que ha vencido el plazo del contrato de arrendamiento, por cuanto el art. 1700° del C.C. dispone que vencido el plazo del contrato de arrendamiento, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento (desalojo por vencimiento de contrato) (TEJADA VELEZ CRISTINA R, 2011).

Por todas las consideraciones antes expuestas, consideramos que en los procesos sumarios sobre desalojo no se puede dilucidar sobre el mejor derecho a poseer o sobre el mejor derecho de propiedad, ni sobre la validez o invalidez del título del demandado. Si surge esta discusión el juez dictará una sentencia inhibitoria, declarando improcedente la demanda, a fin de que el actor haga valer su derecho conforme a ley, como puede ser en una acción reivindicatoria o de mejor derecho de propiedad o de mejor de derecho de posesión, según el caso.

En caso de que el demandado acredita que también tiene la calidad de propietario o copropietario o que es propietario de la edificación más no del terreno, no es precario, por lo que la demanda de desalojo es improcedente. En el proceso sumarísimo de desalojo no se discute ni delibera sobre el derecho de propiedad u otro derecho real, sino solamente si el demandado posee o no con título. La propiedad no está protegida con el proceso de desalojo, sino con la acción reivindicatoria o la de mejor derecho de propiedad.

### **2.3.3. Código Procesal Civil.**

La figura jurídica de desalojo se encuentra regulada desde nuestro código procesal civil. Es por ello que el problema se inicia con la definición de posesión precaria por el cual se produjo una inmensa jurisprudencia, contradictoria y escasa de luces, que desarmo la finalidad del proceso de desalojo.

En el caso en estudio, que se trata de Desalojo, la competencia corresponde a un Juzgado Mixto, así lo establece:

*El Art. 546° inciso 4 del código procesal civil donde se lee: Se tramita en proceso sumarísimos asuntos contenciosos “desalojo”*

*Asimismo, el Art. 547° del Código Procesal Civil que establece la Competencia Facultativa.*

En la realidad, el proceso se observa como un conjunto de actos cuyos autores son las partes en conflicto y el Estado, representado por el Juez, quienes aseguran su participación siguiendo el orden establecido en el sistema dentro de un escenario al que se denomina proceso, porque tiene un inicio y un fin, que se genera cuando en el mundo real se manifiesta un desorden con relevancia jurídica, entonces los ciudadanos acuden al Estado en busca de tutela jurídica que en ocasiones concluye con una sentencia.

En cuanto en el recurso de apelación considerando este que es un medio por el cual se formula ante el mismo órgano jurisdiccional que emitió la resolución recurrida: auto o sentencia. De acuerdo con la norma del artículo 364 del Código Procesal Civil tiene por objeto, que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio,

con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente. Es una garantía constitucional prevista en el artículo 139 inciso 6 como uno de los Principios y Derechos de la función jurisdiccional, mediante el cual se materializa el derecho a la doble instancia.

En relación a la casación materia de análisis (CASACION N°1355-2015-ICA) de acuerdo a la norma del artículo 384° del Código Procesal Civil, es un medio impugnatorio mediante el cual las partes o terceros legitimados solicitan que se anule o revoque total o parcialmente, un acto procesal presuntamente afectado

por vicio o error. Persigue la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de la Justicia.

De esa manera para finalizar en cuanto a la regulación completa de la institución jurídica en mención como: tipo de resoluciones contra los cuales se interpone, causales, requisitos de forma, requisitos de fondo y otros están previstos en las normas de los artículos 385° a 400° del Código Procesal Civil.

#### **2.3.4. Cuarto pleno casatorio civil.**

Hasta antes del cuarto pleno casatorio civil existía ya un problema en cuanto a su propio contenido de la figura del ocupante precario. Entonces, tanto la doctrina como la jurisprudencia e incluso en el sentido común de los particulares a quienes finalmente se va dirigir el ordenamiento jurídico. Era pues, una situación más que alarmante, siendo este que un grupo de sentencias fundamentan que una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno tal como fue expuesto en la casación 1355-2015-ICA la cual es materia de análisis.

#### **El ocupante precario según el cuarto pleno casatorio. -**

Teniendo en cuenta lo antes mencionado, es menester mencionar el tratamiento de la figura del precario a partir del muy debatido cuarto pleno casatorio civil (Casación N° 2195-2011-UCAYALI) de fecha trece de agosto del dos mil doce, el cual fue desde sus inicios objeto de discusión tan igual o incluso mayor que la del mismo ocupante precario.

Es de señalar antes que el Pleno Civil es una modalidad de precedente vinculante cuya función es concordar la actividad de los tribunales inferiores mediante una regla jurisprudencial que ponga fin a las incertidumbres jurídicas.

Con el Código Procesal Civil de 1993 es que se incorporan los Plenos Civiles en nuestro ordenamiento y con ellos se auguraba una reforma beneficiosa en el ámbito de aplicación del derecho 113, sin embargo, los resultados han sido modestos hasta el momento en cuanto a su incidencia en la práctica jurídica. Así, el Cuarto Pleno Casatorio Civil, sobre el precario, ha significado que la Corte Suprema ratifique su doctrina tradicional, sin resolver problemas anteriores y creando otros nuevos (CAJUSOL GARCÍA, 2018).

Podemos inferir en que el cuarto pleno resuelve en casación un proceso de desalojo por ocupante precario y a pesar fue solicitada por vicios procesales, la Corte Suprema aprovechó para abordar las discusiones generadas entorno al concepto del poseedor precario, todo ello con el fin de resolver dichas cuestiones. La Corte Suprema adoptó un concepto amplio del precario peruano, ello de acuerdo del artículo 911° del Código Civil. A pesar que la Corte no lo diga textualmente, será poseedor precario todo aquel que posea un bien sin derecho para hacerlo, es decir, un poseedor ilegítimo.

La Corte circunscribe su análisis al precario en el proceso de desalojo, por ello no profundiza sobre los efectos de considerar al poseedor precario como poseedor ilegítimo. No obstante, su objetivo fue evitar que los jueces declaren, por regla general, improcedente una demanda de desalojo ante cualquier objeción del demandado, tal como lo expresa en el fundamento 50 de la sentencia.

Sobre esto último, en el Pleno se marca una pauta precisando aquí el hecho de que el juez en todos los casos deberá emitir una decisión de fondo sobre la materia planteada ante su despacho en los casos de desalojo por precario, evitando así que se rechace este tipo de pretensiones por alegaciones que no tienen ningún sustento y que hasta antes de la emisión de esta decisión habrían sido una constante, perjudicando el derecho de los propietarios.

Finalmente, los supuestos de ocupación precaria establecidos en el Pleno son los que actualmente rigen en nuestro ordenamiento y habrá que recibirlos. Ello

seguirá acrecentando el debate y tal vez hará que se pueda aún pulir más cosas que rodean al ocupante precario, para que, con ello, en un futuro no muy lejano, se pueda replantear y discutir este tema para su mejora.

### **2.3.5. Condiciones Copulativas y Supuestos de la Posesión Precaria, Cuarto Pleno Casatorio Civil.**

#### ***1. Reglas vinculantes del cuarto pleno casatorio civil.***

- a. **Primera regla:** «Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de

protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo»

- b. **Segunda regla:** «Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer»
- c. **Tercera regla:** «Interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no»
- d. **Cuarta regla:** Instaure que, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, «el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció»
- e. **Quinta regla:** Enuncia determinadas situaciones comunes de precariedad. Formula casos que han sido conocidos por la judicatura y da pautas para su solución. Considera como supuestos de posesión precaria a los siguientes:
  - a. Señala «Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil.
  - b. Refiere que «Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se

pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato.

- c. Indica lo siguiente: «Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia.
- d. Refiere que: «La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil»
- e. Indica que: «Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo sea de buena o mala fe, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso.
- f. **Sexta regla:** prescribe que: «En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá de pronunciarse sobre el fondo de la materia
- g. controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas».
- h. **Séptima regla:** prescribe lo siguiente: «En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601° del Código Procesal Civil, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdicto, el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien» (**CONSEJO EDUCATIVO DEL PODER JUDICIAL, 2012**).

#### 2.4. Bases Teóricas.

### REQUISITOS PARA DETERMINAR EL DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO. -

La Corte Suprema de justicia ha establecido los requisitos que son indispensables para que prospere una demanda de desalojo por ocupante precario.

El desalojo por ocupación precaria tiene su reglamentación en el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011, Ucayali). Según el Código Civil en el artículo 911° la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título de posesión o cuando el que tenía ha fenecido. Para que prospere la acción tiene que contar con estos tres presupuestos:

1. Que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita.
2. Que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado.
3. 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.

#### **2.4.1. Finalidad del Desalojo. -**

La finalidad del proceso de desalojo por ocupante precario es obtener la restitución de un predio, es decir restituir es devolver el predio a quien por justo título y por ley le corresponda.

En el artículo 585° en la cual regula el procedimiento, en la que citado artículo establece: La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo.

#### **2.4.2. Vía procedimental. -**

El desalojo se tramita con arreglo a lo dispuesto en los artículos 546°, 585° a 596° del código procesal civil, título III, Proceso Sumarísimo, sección quinta, per sin embargo existen disposiciones generales que sirven de base y se deben tener en cuenta para realizar un proceso célere y eficaz.

#### **2.4.3. Competencia del juez. -**

- **Competencia territorial.**



Es competente el juez civil del domicilio del demandado o el juez del lugar donde se encuentra el bien, a elección del demandante (art 24º CPC Inc. 1).

- **Competencia por razón de la cuantía.**

El artículo 547º del Código Procesal Civil establece que, en el caso de los procesos de desalojo, cuando la renta mensual es mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los jueces civiles. Asimismo señala que, cuando la cuantía sea hasta cincuenta unidades de referencia procesal, son competentes los jueces de paz letrados. (Limo Sánchez Julio Francisco, 2018).

*Este punto es importante ya que debido a que toma como base el monto de las (50) unidades de referencia procesal (URP) como renta mensual para establecer que juzgado será el competente para de esa manera conocer un proceso de desalojo. En tal sentido debemos precisar que este aspecto de la competencia es de vital importancia debido a que el hecho de tramitar un proceso ante un Juzgado de Paz Letrado, implica que el proceso culmine en segunda instancia ante un juzgado especializado civil, de esa manera imposibilitando que llegue hasta la Corte Suprema a través del recurso casación, evitando la correspondiente demora que ello generaría lo cual favorece a los fines del proceso bajo análisis.*

#### **2.4.4. Sujeto activo. -**

Pueden demandar el desalojo por ocupante precario todo el que considere tener derecho a la restitución de un predio.

El código Procesal Civil en su art. 586 establece que pueden demandar el propietario, arrendador, administrador y todo aquél que considere tener derecho a la restitución de un inmueble (Bach. MANUEL ALEJANDRO ENRIQUE MEJIA, 2019)

El demandante en el proceso de desalojo, según el artículo 587º del Código Procesal Civil, es el arrendador o poseedor mediato, esto es, quien cedió la posesión por título temporal, por lo que tiene derecho a la restitución (CAJUSOL GARCÍA, 2018).

Entre los que tienen derecho a la restitución de un predio son los siguientes:

- El propietario y todo el que tiene derecho a que se le reponga en la posesión, cuando el poseedor actual carece de título para poseer. Por ejemplo, el propietario, el administrador, puede demandar el desalojo contra el poseedor de hecho o clandestino;
- El poseedor mediato (arrendador, administrador, comodante, etc.) cuando ha fenecido el título del poseedor inmediato.

Los sujetos activos en el proceso de desalojo son:

1. **El propietario.** Persona física o jurídica que tiene derecho de dominio sobre una cosa, especialmente sobre bienes inmuebles. Frente al inquilino, el dueño de la cosa alquilada.
2. **El arrendador o Locador.** En el contrato de locación se llama así quien concede el uso o goce de una cosa, ejecuta la obra o presta el servicio. Denominase también arrendador.
3. **El administrador Persona física o jurídica que administra sus propios bienes o los ajenos.** En Derecho Público es administrador, por medio de sus organismos, el Estado en general y específicamente el Poder Ejecutivo en sus diversos aspectos.
4. Todo aquel que considere tener derecho a la restitución, salvo que el actual poseedor haya interpuesto interdicto (art 586º - primera parte CPC).

*En la casación materia de análisis (CASACIÓN N° 1355-2015-ICA), a demandada acreditó tener título para ostentar la posesión frente al demandante. Y que después de haberse desestimado todas las infracciones procesales, se procedió a analizar las denuncias materiales, la cual se llega a determinar que la que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. La norma acotada exige que se prueben dos condiciones copulativas: Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido.*

#### **2.4.5. Sujeto pasivo. -**

Pueden ser demandados por ocupantes precarios:

- 1) El que tiene la posesión sin título;
- 2) El poseedor inmediato (usufructuario, usuario, comodatario, arrendatario, etc.) cuando su título ha fenecido.

***Demanda respecto a bien ocupado por tercero. -***

Puede presentarse los siguientes casos:

- 1) Que el demandado acredite no ser poseedor.
- 2) Que el demandante conozca que el bien está ocupado por persona distinta a quien le cedió la posesión.
- 3) Que el demandante ignore que el bien está ocupado por persona distinta a quien le cedió la posesión.
- 4) Que en la audiencia única el juez advierta que el tercero carece de título posesorio.

Es decir, será considerado demandado el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien se le es exigible la restitución. Sin embargo, por la vía del “precario” se ha logrado una ampliación de hipótesis incluidas, por lo que ahora el desalojo resuelve conflictos de propiedad,

usucapión, nulidad de acto jurídico, accesión, resolución de contrato, doble venta, entre otros (CAJUSOL GARCÍA, 2018)

*Respecto del primer punto y con lo establecido en la casación N°1355-2015 materias de análisis, la parte demandada acredita ha realizado un contrato de arrendamiento con fecha 30 de setiembre del 2008 con Raquel Pérez Calderón el mismo que tuvo vigencia hasta que se solicitó la devolución del predio, por tanto, en aplicación del artículo 2013 del Código Civil se encuentra vigente y es oponible a terceros.*

**2.4.6. Intervención de terceros.**

El artículo 587° de nuestro Código Procesal Civil dice: “Si el predio es ocupado por un tercero ajeno a la relación establecida entre el demandante y la persona a quien éste le cedió la posesión, el demandante debe denunciarlo en su demanda. El denunciado será notificado con la demanda y podrá participar en el proceso. Si al momento de la notificación del emisario se advierte la presencia de tercero, quien lo notifique lo instruirá del proceso iniciado, su derecho a

participar en él y el efecto que va a producirle la sentencia. El tercero puede actuar como litisconsorte voluntario del demandado desde la audiencia única. Si durante la audiencia se advierte que el tercero carece de título posesorio, el Juez aplicará lo dispuesto por el Artículo 107°.

*En la casación N°1355-2015-ICA, la litisconsorte Sofía Clotilde Jurado Arce, habría celebrado un contrato de arrendamiento con la demandada, de los que está en controversia ya que no contienen la voluntad del verdadero propietario que en el presente proceso la municipalidad resulta tener la titularidad del bien. Asimismo la sala determino que aparentemente ambas partes tendrían la titularidad del inmueble, sin embargo, por principio de prioridad registral, el derecho del cual deriva el de la demandante tiene preferencia respecto al derecho que invoca la litisconsorte e incluso la demandada, por lo que corresponde que se le restituya la posesión, sin perjuicio de dejar a salvo el derecho de la litisconsorte de recurrir a la vía jurisdiccional a efectos de determinar el mejor derecho de propiedad o la validez de los antecedentes dominales o de la inscripción registral, siendo que en el caso de autos,*

*únicamente se emite pronunciamiento respecto a la legitimidad de la posesión mediata e inmediata y la legitimidad para la restitución de posesión.*

Para (HERNÁNDEZ MENDOZA Fiorella, 2017) el proceso de desalojo puede usarse fraudulentamente cuando el demandante pretende utilizarlo para conseguir una posesión que nunca tuvo como ocurriría por ejemplo, en el caso de la simulación de un contrato de arrendamiento, del que luego se pide, ante el juez respectivo, la falsa restitución del bien.

Para LEDESMA NARVÁEZ, la norma regula la posibilidad de que el actor denuncie la existencia de subarrendamiento u ocupantes ajenos a la persona a quien este le cedió la posesión, en su demanda. La denuncia no solo corresponde al actor, sino también puede operar por los propios emplazados, en atención al artículo 102° del Código Procesal Civil

Según el artículo 589° de nuestro Código Procesal Civil, “además de la dirección domiciliaria indicada en la demanda, ésta debe ser notificada en el predio materia de la pretensión, si fuera distinta. Si el predio no tiene a la vista numeración que

lo identifique, el notificador cumplirá su cometido inquirendo a los vecinos y redactando un acta sobre lo ocurrido.

#### **2.4.7. Limitación de medios probatorios. -**

En el proceso de desalojo por ocupante precario, lo único que se debate es si el demandado no tiene título o el que tenía ha fenecido.

La Corte Suprema ha resuelto: CAS. No. 2459-2002- La Libertad. En el proceso de desalojo por ocupación precaria el objeto de la pretensión consiste en determinar si la emplazada no tiene título para ejercer la posesión del bien sub-judice o si el que tiene a fenecido. La demandada deberá probar, como lo exige el art. 196 del CPC, que posee el inmueble bajo un título eficaz que dilucide la pretensión demandada.

*En la casación N°1355-2015-ICA, la demandada acreditó tener título para ostentar la posesión frente al demandante. Hay que tener en cuenta que en los procesos sumarísimos de desalojo no se puede dilucidar sobre el mejor derecho a poseer o sobre el mejor derecho de propiedad, ni sobre la validez o invalidez*

*del título del demandado. En el presente caso el juez debió dictar una sentencia inhibitoria, declarando improcedente la demanda, a fin de que el actor haga valer su derecho conforme a ley, como puede ser en una acción reivindicatoria o de mejor derecho de propiedad o de mejor de derecho de posesión.*

*Nuestra posesión la sustenta de la misma manera la CASACIÓN N° 1667-1997, la cual afirma que cuando en el proceso de desalojo el demandante y el demandado acrediten tener título de propiedad sobre el bien materia de litigio, mientras no se elimine dicha incertidumbre, siguiendo el procedimiento idóneo que la ley prevé y que no es el proceso de desalojo, la parte emplazada no puede ser considerada como precaria.*

*De igual manera la casación N° 871-1995-lima Si bien la demandante tiene título inscrito en los Registros Públicos y ello acredita su derecho de propiedad, para que proceda la demanda de desalojo por ocupación precaria, se requiere, además, que el demandado posea sin título alguno. Si tanto la parte actora como la demandada cuentan con título de propiedad, por haber transferido el vendedor a dos personas distintas el mismo inmueble, la causa no se puede tramitar en un*

*proceso de desalojo de tramitación sumarísima, en el que se pretende la desocupación excluyendo toda discusión sobre la propiedad. En el proceso de desalojo no se decide el mejor derecho de propiedad, sino solamente si el demandado posee o no con título.*

*Teniendo en cuenta las casaciones antes mencionadas debemos inferir que cuando la calidad de precario es derivada en este caso el actor tiene que afirmar en la demanda la existencia del título y el hecho extintivo, debiendo probar su ocurrencia. Cuando el demandado contradice la demanda debe probar que está premunido de título merced al cual ejerce la posesión, si bien no es necesario que acredite su validez o eficacia, situaciones que sólo pueden ser discutidas en la vía correspondiente.*

***Acción reivindicatoria, acción de mejor derecho y acción de desalojo por ocupante precario. -***

(TEJADA VELEZ CRISTINA R, 2011). La acción reivindicatoria es planteada por el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario.

Es una acción real que permite al propietario obtener la restitución del bien de su propiedad, del poder de quien se encuentre. El demandante debe acreditar de manera indubitable ser el propietario del bien cuya reivindicación demanda.

La acción reivindicatoria es planteada por el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario. Es una acción real que permite al propietario obtener la restitución del bien de su propiedad, del poder de quien se encuentre. El demandante debe acreditar de manera indubitable ser el propietario del bien cuya reivindicación demanda.

La acción de desalojo es posesoria, en unos casos de naturaleza real y en otro personal, destinada a restituir un predio a su propietario o poseedor mediato. Protege la posesión, por lo que le corresponde tanto al propietario como al poseedor mediato contra el poseedor que no tiene título, ya porque nunca lo tuvo o el que tenía ha fenecido.

*Desde nuestro punto de vista, consideramos que esta realidad debe terminar en el poder judicial, pero en este caso (CASACIÓN N°1355-2015-ICA), ambas*

*partes tendrían la titularidad del inmueble, sin embargo, por principio de prioridad registral, el derecho del cual deriva el de la demandante tiene preferencia respecto al derecho que invoca la litisconsorte e incluso la demandada, por lo que corresponde que se le restituya la posesión, sin perjuicio de dejar a salvo el derecho de la litisconsorte de recurrir a la vía jurisdiccional a efectos de determinar el mejor derecho de propiedad o la validez de los antecedentes domíniales o de la inscripción registral, siendo que en el caso de autos, únicamente se emite pronunciamiento respecto a la legitimidad de la posesión mediata e inmediata y la legitimidad para la restitución de posesión.*

#### **Requisitos y anexos. -**

(...Artículo 600°. - Además de lo previsto en el Artículo 548, en la demanda deben expresarse necesariamente los hechos en que consiste el agravio y la época en que se realizaron...)

#### **2.4.8. El principio de la motivación de las resoluciones judiciales. -**

##### **Definición. -**

Es aquel conjunto de razonamientos de hecho y de derecho realizados por el juzgador, en los cuales apoya su decisión.

Motivar, en el plano procesal, consiste en fundamentar, exponer los argumentos fácticos y jurídicos que sustentan la decisión. No equivale a la mera explicación de las causas del fallo, sino a su justificación razonada, es decir, a poner de manifiesto las razones o argumentos que hacen jurídicamente aceptable la decisión.

Para fundamentar una resolución es indispensable que ésta se justifique racionalmente, es decir, debe ser la conclusión de una inferencia o sucesivas inferencias formalmente correctas, producto del respeto a los principios y a las reglas lógicas. La motivación es un deber de los órganos jurisdiccionales y un derecho de los justiciables, y su importancia es de tal magnitud que la doctrina considera como un elemento del debido proceso, situación que ha coadyuvado para extender su ámbito no solo a las resoluciones judiciales, sino también a las administrativas y a las arbitrales (ENRIQUE MEJIA MANUEL A, 2019).

##### **Funciones de la motivación. -**

En cualquier circunstancia el juez no está obligado a darle la razón a la parte pretendiente, pero sí está constreñido a indicarle las razones de su sinrazón. Esta experiencia de fundamentar, de basar el fallo en apreciaciones fácticas y jurídicas, es una garantía para la prestación de justicia que deviene, en esencia de dos principios: imparcialidad e impugnación privada. El principio en estudio se relaciona con el principio de imparcialidad, porque la fundamentación de una resolución es la única evidencia que permite comprobar si el juzgador ha resuelto imparcialmente la contienda.

#### **Fundamentación de los hechos. -**

En el campo de la fundamentación de los hechos, para Michel Taruffo, el peligro de la arbitrariedad está presente siempre que no se de una definición positiva del libre convencimiento, fundada sobre cánones de corrección racional en la valoración de las pruebas. Es decir, el Juez debe ser libre de no cumplir las reglas de una prueba, pero no puede ser libre de no cumplir las reglas de una metodología racional en la certificación de los hechos controvertidos.

#### **La fundamentación del derecho. -**

En las resoluciones judiciales los fundamentos de hecho y de derecho no aparecen en compartimientos estancos y separados, deben estar ordenados sistemáticamente. No se piense que la calificación jurídica del caso sub iudice es un acto aislado, en el sentido que ésta se inicia cronológicamente después de fijar el material fáctico, pues no es raro que el juzgador vaya de la norma al hecho y viceversa, cotejándolos y contrastándolos, con miras a las consecuencias de su decisión.

#### **2.4.9. Requisitos para una adecuada motivación de las resoluciones. -**

##### **a. La motivación debe ser expresa.**

Cuando el juzgador expide un auto o una sentencia debe consignar taxativamente las razones que lo condujeron a declarar inadmisibile, admisible, procedente, improcedente, fundada, infundada, válida, nula, una demanda, una excepción, medio probatorio, medio impugnatorio, acto procesal de parte, o resolución, según corresponda.

##### **b. La motivación debe ser clara.**



Hablar claro es un imperativo procesal implícito en la redacción de las resoluciones judiciales, de modo que éstas deben emplear un lenguaje asequible a los intervinientes en el proceso, evitando proposiciones oscuras, vagas, ambiguas o imprecisas.

- c. La motivación debe respetar las máximas de experiencia.

Las máximas de experiencia no son jurídicas propiamente dichas, son producto de la vivencia personal, directa y transmitidas, cuyo acontecer o

conocimiento se infieren por sentido común. (ENRIQUE MEJIA MANUEL A, 2019)

#### **2.4.10. Clases de medios impugnatorios en el proceso civil.**

De acuerdo a las normas procesales, son los remedios y los recursos. Los remedios se formulan por quien se considere agraviado con el contenido de las resoluciones. La oposición y demás remedios solo se interponen en los casos expresamente previstos en el CPC.

Los recursos se formulan por quien se considere agravia con una resolución o parte de ella, para que luego de un nuevo examen de ésta, se subsane el vicio o error alegado. Quien impugne debe fundamentar, precisando el agravio y el vicio o error que lo motiva, debiendo adecuar el medio que utiliza al acto procesal que impugna. (Bach. MANUEL ALEJANDRO ENRIQUE MEJIA, 2019)

##### **A. El recurso de apelación.**

Es un medio impugnatorio que se formula ante el mismo órgano jurisdiccional que emitió la resolución recurrida: auto o sentencia. De acuerdo con la norma del artículo 364 del Código Procesal Civil tiene por objeto, que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente. Es una garantía constitucional prevista en el artículo 139 inciso 6 como uno de los Principios y Derechos de la función jurisdiccional, mediante el cual se materializa el derecho a la doble instancia **(Cajas, 2011)**.

##### **B. El recurso de casación.**

De acuerdo a la norma del artículo 384 del Código Procesal Civil, es un medio impugnatorio mediante el cual las partes o terceros legitimados solicitan que se anule o revoque total o parcialmente, un acto procesal presuntamente afectado por vicio o error. Persigue la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de la Justicia. La regulación completa de la institución jurídica en mención como: tipo de resoluciones contra los cuales se interpone, causales, requisitos de forma, requisitos de fondo y otros están previstos en las normas de los artículos 385 a 400 del Código Procesal Civil (**Cajas, 2011**).

### **C. El recurso de queja.**

Que se formula cuando hay denegatoria de otros recursos, o cuando se concede, pero no en la forma solicitada. Por ejemplo, debiendo ser con efecto suspensivo, tan solo se concede en un solo efecto, se halla regulada en las normas del artículo 401 a 405 de la norma procesal citada.

#### **2.4.11. Medio impugnatorio formulado en el proceso judicial materia de estudio. -**

De acuerdo al proceso de judicial existente en el presente expediente referido, el órgano jurisdiccional de primera instancia declaró fundada la demanda de desalojo y confirmada en segunda instancia, por ende, la restitución del bien inmueble (Calle Portal de Botones número 116 – Palpa).

Sin embargo, se formula el recurso de casación N° 1355-2015-ICA, por las cuales se declara procedente el recurso por los siguientes fundamentos:

- i. Infracción normativa del artículo 586° del Código Procesal Civil,
- ii. Infracción normativa del artículo 911° del Código Civil.
- iii. Infracción normativa del inciso 20° del artículo 2 de la Constitución Política del Perú,
- iv. Infracción normativa del inciso 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú e inciso 3 del artículo 122° del Código Procesal Civil.

### **3-. Variables. -**

#### **Variable Independiente. -**

- Ocupante precario
- Título que justifique la posesión

### **3.1. Supuestos. -**

#### **3.1.2. General.**

La casación N° 1355-2015-ICA, en el caso sobre desalojo por ocupante precario, las demandadas acreditaron tener título vigente y valido para ostentar la posesión frente al demandante con título no inscrito

#### **3.6.2. Específicos**

- El título valido y suficiente que determino el efecto de protección y el derecho de posesión, frente a la demanda de desalojo por ocupante precario en la casación 1355-2015- Ica.
- En el presente proceso de desalojo por ocupante precario CASACION 1355-2015. ICA, se determinó que las demandadas poseían un título valido y suficiente al tener su título una inscripción registral.

## **Capítulo III: Metodología**

### **3.1. Método de Investigación**

Durante la elaboración de nuestro trabajo de suficiencia profesional, se utilizó la investigación descriptiva, Los estudios **descriptivos** buscan especificar las propiedades importantes de personas, grupos, -comunidades o cualquier otro fenómeno que sea sometido a análisis (Dankhe, 1986), mencionado por HERNANDEZ SAMPIERI en su catedra metodología de la investigación en Ciencia Política. Miden y evalúan diversos aspectos, dimensiones o componentes del fenómeno o fenómenos a investigar Se optó por este tipo de investigación puesto que se nos designó la Casación N° 1355-2015; como grupo recopilamos información en base al presente tema. Por lo que, no puede ser utilizado otro tipo de investigación ya que ninguno se acopla a lo mencionado.

### **3.2. Muestra. -**

La muestra de estudio estuvo constituida por la sentencia recaída en la casación N° 1355-2015-ICA- DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO.

### **3.3. Técnica, Instrumentos y Procedimientos de Recolección de Datos**

Las técnicas a utilizarse en el presente trabajo de investigación son las que a continuación se detallan:

- **Análisis Documental**, con esta técnica se obtendrá la información sobre la casación N° 1355-2015-ICA.

### **3.4. Procedimientos de Recolección de Datos**

Para la recolección de datos se realizó las siguientes actividades:

- Se realizó el análisis de la casación N°1355-2015-ICA, desde el punto de vista normativo y legal, utilizando el método deductivo y partiendo desde el marco constitucional general al específico (Derecho Procesal Civil).
- En cuanto al procesamiento de la información se realizó mediante el uso de la Constitución Política del Perú (1993 vigente en nuestro ordenamiento jurídico peruano), así como también el Código Procesal Civil (1984) y la Casación N°1355-2015-ICA.
- Posteriormente se procedió a la elaboración de los resultados encontrados.
- La recolección estuvo a cargo de los autores del método del caso.

### **3.5. Validez y Confiabilidad del estudio.**

Los instrumentos utilizados no fueron sometidos a validez y confiabilidad, por tratarse de instrumentos documentarios, exento de mediciones con respecto a la casación N° 1355-2015- ICA.

### **3.6. Plan de análisis, rigor y ética.**

En todo momento de la ejecución del trabajo de investigación, se aplicó los principios de la ética, así como los valores de la puntualidad, orden y se tuvo en cuenta la confidencialidad, anonimato y privacidad. Respecto al análisis de la información extraída de la CASACION N° 1355-2015-ICA sobre desalojo por ocupante precario, revisándose no solo la casación sino también las normas vigentes, la doctrina desarrollada y la jurisprudencia emitida por las Salas civiles; tomándose también como referencias las investigaciones relacionadas al tema que anteceden al presente trabajo de investigación.

El análisis realizado y la información extraída de la doctrina y jurisprudencia se han llevado a cabo con absoluto respeto citando y referenciando a cada autor y su obra, así como a cada órgano jurisdiccional y su sentencia.

De acuerdo a lo que establece la Propiedad Intelectual, que abarca todas las creaciones provenientes del intelecto humano, y está conformada por dos grandes ramas, los: Derechos de Autor y la Propiedad Industrial; en ese sentido podemos precisar que el fundamento de la presente investigación, como del proyecto propuesto, es de autoría de sus integrantes, por lo que afirmamos, que hemos respetado en todo momento la autoría intelectual de nuestras fuentes bibliográficas.

#### **Capítulo IV: Resultado**

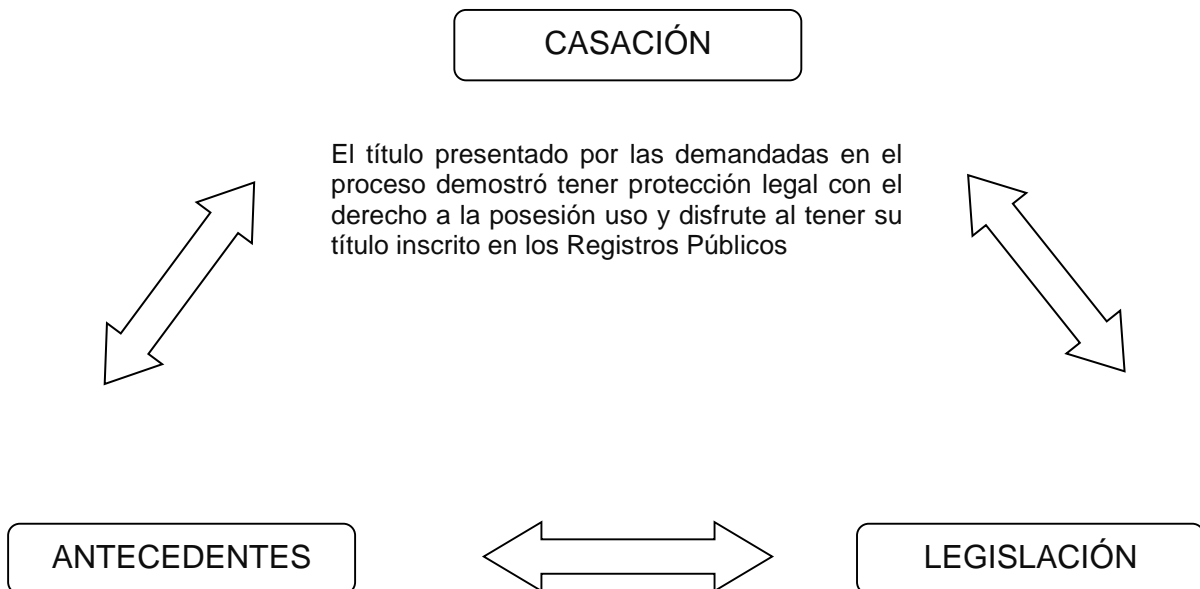
Del análisis de la CASACION N° 1355-2015-ICA de la presente investigación se logró obtener los resultados siguientes:

- Del análisis de la casación, las demandadas acreditaron tener título válido inscrito en los registros públicos para ostentar la posesión frente al demandante, la cual no procede alegar y discutir en el proceso de desalojo por ocupante precario la validez del título que invoca el poseedor si éste consta en documento de fecha cierta que pueda justificar razonablemente su posesión.
- Del análisis de la sentencia Casatorio se determinó que no estamos ante un proceso de desalojo por ocupante precario ya que ambas partes litigantes cuentan con título vigente, y que las demandadas demostraron tener su derecho inscrito en los registros públicos que justifica el derecho a la posesión frente al demandante, asimismo se estableció mediante doctrina jurisprudencial en el cuarto pleno casatorio Casación N° 2195-2011- Ucayali. Es decir, no concurre la causal de precariedad imputada a la demandada, toda vez que una de las demandadas mantenía un Contrato de Arrendamiento vigente con la litisconsorte, quien ante

Registros Públicos consta como propietaria del inmueble, por lo que, se deja a salvo su derecho del demandante a que pueda recurrir a una vía más lata para determinar la prevalencia del título que presenta

### ***Triángulo de los datos. –***

Conforme se estableció en la sentencia emitida por el Cuarto Pleno Casatorio Civil, Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello o cuando dicho título según las pruebas presentadas en el proceso de desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante. En el presente caso la demandada acreditó tener título para ostentar la posesión frente al demandante.



El cuarto pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011 Ucayali, la Corte Suprema de Justicia de la República, que precisamente trató el tema de la posesión precaria, se consideró sobre este punto en particular lo siguiente: *“En consecuencia, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho) o éste haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante –sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etcétera.– pedir y obtener el disfrute del Derecho a Poseer.*

El código civil sobre la Posesión Precaria, la cual se encuentra establecida en el Artículo 911°. - *La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.*

## **Capítulo V: Discusión.**

La discusión radica en que LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA en el presente caso se resuelve que no concurre la causal de precariedad imputada a las demandadas, toda vez que la primera mantiene un Contrato de Arrendamiento vigente con la litisconsorte Sofía Clotilde Jurado Arce, la titular con anotación registral, quien ante Registros Públicos consta como propietaria del inmueble, por lo que, se deja a salvo su derecho de la parte demandante a que recurra a una vía más lata para determinar la prevalencia de su título que presento. Es decir, la corte superior de justicia de la Republica sala civil transitoria determinó la existencia de dos títulos de propiedad sobre el mismo bien, la misma que no se debió amparar la demanda en primera y segunda instancia pues, previamente, a la demanda de Desalojo por Ocupante Precario, el demandante debió demandar la nulidad del título registral de los demandados, para luego poder demandar el Desalojo por la vía de ocupante precario,

por lo que el petitorio dada la situación actual de las cosas es jurídicamente imposible, debiéndose declarar improcedente la demanda a tenor de lo expuesto en el artículo 427 inciso 6 del Código Procesal Civil.

## **Capítulo VI: Conclusiones**

- 1) La CASACIÓN N°1355-2015-ICA, sobre desalojo por ocupante precario, la sala civil transitoria de la corte suprema de justicia de la república en la presente casación se llegó a determinar que ambas partes demandante y demandado ostentaban título de la propiedad materia de Litis, y que en el presente caso no se pueden discutir aspectos que conciernen al mejor derecho de propiedad.
- 2) La sala resuelve que no concurre la causal de precariedad imputada a las demandadas, toda vez que una mantiene un Contrato vigente y la otra demandada un título inscrito en los registrado, quien ante Registros Públicos consta como propietaria del inmueble con fecha posterior al demandante, por lo que, se deja a salvo su derecho del demandante a que recurra a una vía más lata para determinar la prevalencia de su título no inscrito y con fecha anterior a la demandada.
- 3) Procede el desalojo por ocupación precaria cuando el ocupante de buena fe tiene un contrato de arrendamiento con un tercero que tiene un derecho expectatio sobre la propiedad del bien sub Litis, por cuanto la buena fe termina al ser emplazado por la propietaria del bien solicitando la restitución del inmueble.



- 4) las demandadas en el proceso de primera y segunda instancia acreditaron que tiene la calidad de propietario al tener un título inscrito en registros públicos, no es precaria, por lo que la Sala de la Corte Suprema de Justicia de la Republica declaro infundada, revocando la sentencia de primera y segunda instancia.
- 5) Por tales motivos expuestos, la sala ampara el recurso de casación y procedió conforme a lo preceptuado en el artículo 396 del Código Procesal Civil, declarándose nula la resolución de vista, y actuando en Sede de instancia revoco la resolución apelada fundamento expresado en la parte considerativa de su resolución.
- 6) No existirá posesión precaria cuando se ejerce con título formalmente válido. Pero afectado con vicios de anulabilidad, en tanto no se invalide con sentencia declarativa firme.
- 7) No hay posesión precaria, cuando la invalidez del título en virtud del cual se ejerce la posesión, no sea manifiesta. En este caso se requiere la intervención del órgano jurisdiccional, para que, en un proceso en forma, se dilucide la validez de título posesorio que invoca el demandado.
- 8) Concluimos que el precario debe ser el que posee el bien cuando se hace alusión a la carencia de un título valido y suficiente no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata

## **Capítulo VII: Recomendaciones**

Teniendo el análisis del presente caso materia de trabajo, correspondería:

- 1) Ante el incremento de los procesos de desalojo por ocupante precario en el Perú, respecto al caso concreto ante la incertidumbre de títulos válidos y justos, el estado a través de Registros Publico, código civil y procesal civil deberá reglamentar los requisitos de validez de los títulos, así como regular los procedimientos para iniciar un proceso de demanda de desalojo por ocupante precario.

Reglamentación en los casos específicos de las demandas de desalojo por ocupante precario, cuando exista de títulos en litis, en donde se haga especial énfasis en las siete reglas que impone el IV Pleno Casatorio, lo cual no es óbice para que ellos por su propia iniciativa, y denotando una actitud proactiva, puedan hacerlo a su propio costo, lo que en cierta medida debería reconocérsele de alguna manera.

- 2) Exhorto a los señores magistrados de nuestras Cortes a nivel nacional, la correcta aplicación del precedente vinculante impuesto por el IV Pleno Casatorio, y de esa manera evitar las resoluciones que genera cierta debilidad el sistema judicial al demandante al exigir su derecho a la posesión.

## Capítulo VIII: Referencias Bibliográficas

- Araujo Mar, M. J., & Hernández Vásquez, R. A. (2021). *Análisis del IV Pleno Casatorio Civil y la Concepción del Ocupante Precario en Lima Metropolitana*. Lima: universidad cesar vallejo.
- ARAUJO ZELADA HUMBERTO. (2019). *NATURALEZA JURÍDICA DE LA POSESIÓN PRECARIA EN EL DERECHO CIVIL PERUANO*. Cajamarca: UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAJAMARCA.
- HERNANDEZ SAMPIERI CATEDRA DE METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION EN CIENCIA POLITICA UNIDAD III MEXICO.
- CAJUSOL GARCÍA, N. J. (2018). *ANÁLISIS DE LAS NORMAS QUE REGULAN LOS PROCESOS DE DESALOJO EN EL PERÚ Y PROPUESTA LEGISLATIVA QUE ESTABLECE LA DEFENSA POSESORIA EXTRAJUDICIAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO* . Chiclayo: UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO.
- CONSEJO EDUCATIVO DEL PODER JUDICIAL. (2012). *CONDICIONES COPULATIVAS Y SUPUESTOS DE LA POSESIÓN PRECARIA, CUARTO PLENO CASATORIO CIVIL*. LIMA: Poder Judicial del Perú.
- ENRIQUE MEJIA MANUEL A, L. (2019). *CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA, EN EL EXPEDIENTE N° 00137-2015-0-0201-SP-CI-01 DEL DISTRITO JUDICIAL DE ANCASH*. HUARAZ: UNIVERSIDAD CATOLICA LOS ANGELES CHIMBOTE.

- Gonzales Barrón Gunther. (2006). *LA POSESIÓN PRECARIA, EN SÍNTESIS (y réplica contra los positivistas radicales)* . Lima: PUCP.
- GONZALEZ FREITES, D. A., CUETO BOZ, L. J., & MORALES CHACIN, Z. R. (2012). *Analisis de los trammites de ejecucion de hipoteca frente al directo ley contra el desalojo y la desocupacion arbitraria en venezuela.* VENEZUELA: UNIVERSIDAD PRIVADA DR. RAFAEL BELLOSO CHACÍN.
- HERNÁNDEZ MENDOZA Fiorella, M. (2017). *DESALOJO EN EL CONTEXTO DE OCUPACIÓN PRECARIA - CASACIÓN N° 2195-2011/UCAYALI.* Iquitos: UNIVERSIDAD CIENTIFICA DEL PERÚ.
- Limo Sánchez Julio Francisco. (2018). *Proceso de desalojo: ¿dónde y cómo demandar según la causal invocada?* Lima: LP\_Pasión por el Derecho.
- MALDONADO ROCHA LOURDES R. (2018). *EL CUMPLIMIENTO DEL PLAZO PACTADO COMO MODO DE EXTINCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DE FUNDOS DESTINADOS A VIVIENDA.* LA PAZ - BOLIVIA: Universidad Mayor de San Andres Facultad de Derecho y Ciencias Políticas.
- Nobles Mercado Omar A, n. (2021). *Los procesos de desalojo en bienes de uso público en Villavicencio y sus consecuencias, vistas desde la normativa jurídica nacional.* Colombia: Universidad Cooperativa de Colombia, Facultad de Derecho, Derecho, Cartago.
- ROJAS DEL AGUILA, R. R., & ACHING GARATE, M. (2019). *“PRESUPUESTOS PARA DEMANDAR DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA” CASACIÓN 2156-2014-AREQUIPA.* 2019: UNIVERSIDAD CIENTIFICA DEL PERÚ.
- SOTO SALAZAR KIKO. (2020). *“DESALOJO DE LA POSESIÓN PRECARIA, SIN INVITACIÓN A CONCILIACIÓN” (CASACIÓN 3391-2017 AREQUIPA DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA).* Iquitos: UNIVERSIDAD CIENTIFICA DEL PERÚ.
- TEJADA VELEZ CRISTINA R. (2011). *QUE FACTORES tNCIDEN EN LA INTERPRETACIÓN JURÍDICA DE LA POSESIÓN PRECARIA QUE*

CONLLEVAN A SENTENCIAS CONTRADICTORIAS . TACNA:  
UNIVERSIDAD NACIONAL JORGE BASAD RE GROHMANN -TACNA .

**ANEXO 1**

**MATRIZ DE CONSISTENCIA**

<b>FORMULACION DEL PROBLEMA</b>	<b>OBJETIVOS</b>	<b>VARIABLES</b>	<b>SUPUESTOS</b>	<b>TECNICAS E INSTRUMENTOS</b>	<b>METODOLOGIA</b>
-------------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------------------------	--------------------

<p>¿Cuándo existe la protección legal del derecho a la posesión de un bien con un título en la demanda de Desalojo por Ocupante Precario</p>	<p><b><u>Objetivo General.</u></b> Determinar cuándo un título justifique el derecho a la posesión</p> <p><b><u>Objetivo Especifico</u></b> Establecer la validez de un título y determinar el efecto de protección y el derecho a la posesión de un bien frente a una demanda de desalojo por precario</p> <p>-evaluar y determinar cuándo un título es válido que genera el efecto de protección.</p>	<p><b>CASA CIVIL N° 1355-2015- ICA.</b></p> <p><b>INDEPENDIENTE</b> Ocupante Precario. Título que justifique la posesión</p> <p><b>DEPENDIENTE</b>  El derecho a la posesión en la demanda de Desalojo por Ocupante Precario.</p>	<p><b>La casación</b> 1355-2015-ICA, en el caso, las demandadas acreditaron en la demanda tener un título vigente y valido para ostentar la posesión frente al demandante</p>	<p>Las muestras de estudio estuvieron constituidas por la sentencia recaída en la Casación N° 1355-2015-ICA- demanda de Desalojo por Ocupante Precario.</p> <p>Las técnicas utilizadas. Análisis Documental con esta técnica se obtuvo la información sobre la Casación 1355-2015-ICA.</p>	<p><b>Descriptiva</b></p>
--	---	---	---	--	---------------------------

## **ANEXO N° 2**

### **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 1355-2015 ICA\_DESALOJO POR  
OCUPACIÓN PRECARIA**

Lima, nueve de enero de dos mil diecisiete. -

#### **MATERIA DEL RECURSO. -**

Se trata de los recursos de casación interpuestos por Sofía Clotilde Jurado Arce y Gladys Raquel Pérez Calderón contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número cincuenta y ocho de fecha veinticinco de diciembre de dos mil catorce, expedida por la Sala Mixta, Penal de Apelaciones y Liquidadora de Nazca de la Corte Superior de Justicia de Ica la cual confirmó la sentencia contenida en la Resolución número cuarenta y ocho de fecha dieciocho de agosto de dos mil catorce, que declaró fundada la demanda promovida por la Municipalidad Provincial de Palpa, en consecuencia, ordena que Gladys Raquel Pérez Calderón y la litisconsorte Sofía Clotilde Jurado Arce cumpla con desocupar el bien ubicado en la Calle Portal de Botones número 116 – Palpa, dentro del plazo de diez días, bajo apercibimiento de procederse al lanzamiento correspondiente, sin costas ni costos.

#### **FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO. -**

1- Por Resolución de fecha nueve de junio de dos mil dieciséis, esta Suprema Sala declaró procedente el recurso de casación formulado por Gladys Raquel Pérez Calderón, por las siguientes causales:

- i) Infracción normativa del artículo 586 del Código Procesal Civil, norma que establece que la acción por desalojo debe ser ejercida por el propietario del bien;
- ii) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil, refiere que se encuentra en posesión del inmueble en mérito al Contrato de



Arrendamiento que celebró con Sofía Clotilde Jurado Arce con fecha veintiuno de noviembre de mil novecientos noventa y seis, y renovado el veintiséis de noviembre de dos mil ocho, por lo que, no tiene la calidad de ocupante precario;

iii) Infracción normativa del inciso 20 del artículo 2 de la Constitución Política del Perú, señala que el Juez debe aplicar el derecho que corresponde al caso de autos; y

iv) Infracción normativa del inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, indica que debe resguardarse su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

### **CONSIDERANDO:**

#### **PRIMERO. -**

Previamente a la absolución de las infracciones normativas procesales declaradas procedentes, es pertinente realizar las siguientes precisiones respecto del iter procesal. De los actuados fluye lo siguiente:

La Municipalidad Provincial de Palpa, interpone acción de Desalojo por la causal de Ocupante Precario contra Gladys Raquel Pérez Calderón con el objeto que restituya la posesión del bien inmueble ubicado en Calle Portal de Botoneros número 116 – Palpa, más el pago de costas y costos del proceso. Como fundamentos de su pedido señala:

i) Que adquirió el inmueble por transferencia del Banco Agrario e Industrial del Perú en Liquidación mediante la Resolución Suprema número 175-94-EF publicada en el Diario “El Peruano” el cuatro de enero de mil novecientos noventa y cinco, propiedad que fue adquirida de la anterior propietaria Leonor Rojas Cabrera según la Partida Registral número 02019927;

ii) Que cuando pretendieron disponer de dicho bien se dieron con la sorpresa que la demandada venía ocupando el mismo, bajo el pretexto que mantenía una relación contractual con la señora Sofía Jurado Arce, quien tenía un proceso contra el Banco Agrario – Expediente número 1995-121, que culminó con la declaración de abandono;

iii) Que a mérito de dicho fallo se ha cancelado la inscripción registral que la señora Sofía Jurado Arce, quedando vigente el derecho de propiedad de la parte demandante, razón por la cual se le requirió la desocupación del bien.

## **SEGUNDO. -**

Notificada Gladys Raquel Pérez Calderón, contesta la demanda indicando:

i) Que tiene conocimiento que la señora Sofía Clotilde Jurado Arce es la propietaria del bien y con ella celebró el contrato de arrendamiento del veintiuno de noviembre de mil novecientos noventa y seis;

ii) Que en una anterior oportunidad fue demandada por Sofía Jurado Arce al haber incurrido en morosidad, sin embargo, arribó a una conciliación y celebró un nuevo contrato de arrendamiento con fecha treinta de setiembre de dos mil ocho, venciéndose en noviembre de dos mil diez, razones por las cuales considera no encontrarse incurso dentro de la causal de precariedad denunciada.

## **TERCERO. -**

Por Resolución número treinta y seis de fecha veintiocho de agosto de dos mil trece, se declaró procedente la intervención consorcial de Sofía Clotilde Jurado Arce en el estado en que se encuentra el proceso, conforme al último párrafo del artículo 101 del Código Procesal Civil.

## **CUARTO. -**

Mediante la Resolución número cuarenta y ocho de fecha dieciocho de agosto de dos mil catorce, el Juzgado Mixto y Unipersonal de Palpa declaró fundada la demanda promovida por la Municipalidad Provincial de Palpa contra Gladys Raquel Pérez Calderón, en consecuencia, ordena que la demandada cumpla con desalojar el bien inmueble ubicado en Calle Portal de Botoneros número 116 – Palpa, dentro del plazo de diez días, bajo apercibimiento de procederse al lanzamiento correspondiente, sin costas ni costos.

Dicha decisión se sustenta en las siguientes consideraciones:

i) Conforme es de verse de la Resolución Suprema número 175-94-EF que aprueba la transferencia del inmueble materia de autos a favor de la

Municipalidad Provincial de Palpa con fecha cuatro de enero de mil novecientos noventa y cinco y, del análisis efectuado en el cuarto considerando respecto al Expediente número 1995-121, la parte demandante resulta ser el legítimo titular del predio a partir del cuatro de enero de mil novecientos noventa y cinco, por ende, es el único que podía ejercer todas las facultades inherentes al derecho de propiedad, por lo que, a la fecha de los contratos de arrendamiento de mil novecientos noventa y seis y dos mil ocho, celebrados por la demandada con la litisconsorte claramente se puede concluir que los mismos no contienen la voluntad del verdadero propietario que resulta ser la Municipalidad ahora demandante;

ii) La litisconsorte Sofía Clotilde Jurado Arce actúa temerariamente al momento de solicitar su intervención, puesto que manifiesta ser la verdadera titular del predio materia de Litis, cuando al quince de octubre de dos mil doce, tenía perfecto conocimiento del verdadero estado de la causa número 1995-121 (Nulidad de Acto Jurídico), esto es, que concluyó por abandono del mismo, quedando por regularizar la inscripción de las resoluciones que dejaban sin efecto la sentencia que fue objeto del proceso Nulidad de Cosa Juzgada fraudulenta.

#### **QUINTO. -**

Apelada la referida sentencia por la litisconsorte pasiva Sofía Clotilde Jurado Arce y la demandada Gladys Raquel Pérez Calderón, la Sala Mixta Penal de Apelaciones y Liquidadora de Nazca de la Corte Superior de Justicia de Ica, emite la sentencia de vista número cincuenta y ocho de fecha veinticinco de diciembre de dos mil catorce, la cual confirmó la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda, en consecuencia, ordena que Sofía Clotilde Jurado Arce y Gladys Raquel Pérez Calderón cumplan con desalojar el bien inmueble materia de Litis ubicado en la Calle Portal de Botoneros número 116 Palpa, dentro del plazo de diez días, bajo apercibimiento de procederse al lanzamiento correspondiente, sin costas ni costos.

Esta decisión se sustenta en las siguientes premisas:

i) Al haberse declarado la nulidad de la sentencia expedida en el Expediente número 121-95 que declaraba la nulidad del acto jurídico

contenido en el rubro 2 del asiento C), éste mantiene su plena vigencia y eficacia y, es precisamente del cual deriva el derecho invocado por la demandante;

ii) De esta manera aparentemente ambas partes tendrían la titularidad del inmueble, sin embargo, por principio de prioridad registral, el derecho del cual deriva el de la demandante tiene preferencia respecto al derecho que invoca la litisconsorte e incluso la demandada, por lo que corresponde que se le restituya la posesión, sin perjuicio de dejar a salvo el derecho de la litisconsorte de recurrir a la vía jurisdiccional a efectos de determinar el mejor derecho de propiedad o la validez de los antecedentes domíniales o de la inscripción registral, siendo que en el caso de autos, únicamente se emite pronunciamiento respecto a la legitimidad de la posesión mediata e inmediata y la legitimidad para la restitución de posesión.

#### **SEXTO. -**

Cuando entre las causales por las que se ha declarado procedente el recurso de casación se encuentra la infracción del derecho al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, éstas deben ser analizadas primero, pues de ampararse acarrearía la nulidad de la impugnada, resultando innecesario el pronunciamiento sobre las demás causales; por lo que habiéndose declarado la procedencia por la causal de infracción normativa in procedendo, corresponde verificar si se ha configurado o no esta causal (inciso 20 del artículo 2; incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; inciso 3 del artículo 122; inciso 1 del artículo 427; inciso 6 del artículo 446; artículos 586 del Código Procesal Civil), pues en caso de ser estimada, se dispondrá el reenvío del proceso al estadio procesal correspondiente.

#### **SEPTIMO. -**

El debido proceso está referido al respeto de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Perú, por el cual se posibilita que toda persona pueda recurrir a la justicia para obtener tutela jurisdiccional efectiva, a través de un procedimiento legal, con la observancia de las reglas procesales establecidas para ello, y las instancias jurisdiccionales emitan pronunciamiento debidamente motivado con arreglo a Ley. El “debido proceso puede descomponerse en debido proceso formal o adjetivo, el cual alude al

trámite y procedimiento utilizado para dictar una sentencia; y en debido proceso sustantivo o material, el cual cuestiona directamente el fondo de la decisión, cualquiera sea la materia que en su seno se pueda dirimir. En ese sentido, el derecho al debido proceso, en su dimensión formal, está referido a las garantías procesales que dan eficacia a los derechos fundamentales de los litigantes mientras que, en su dimensión sustantiva, protege a las partes del proceso frente a leyes y actos arbitrarios de cualquier autoridad, funcionario o persona particular pues, en definitiva, la justicia procura que no existan zonas intangibles a la arbitrariedad, para lo cual el debido proceso debe ser concebido desde su doble dimensión, formal y sustantiva.

#### **OCTAVO. -**

El principio de la motivación de los fallos judiciales constituye una exigencia que está regulada como garantía constitucional, consagrada en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú concordante con el artículo 122 del Código Procesal Civil y, se trasgrede con la expedición de una resolución incongruencia, al respecto el Tribunal Constitucional, ha emitido pronunciamiento ampliamente sobre el contenido del derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales señalando: “se respeta, prima facie, siempre que exista:

- a) Fundamentación jurídica, que no implica la sola mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación y justificación de por qué tal caso se encuentra o no dentro de los supuestos que contemplan tales normas;
- b) Congruencia entre lo pedido y lo resuelto, que implica la manifestación de los argumentos que expresarán la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por las partes; y
- c) Que por sí misma exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión”. En concordancia con lo expresado, el mismo Tribunal ha señalado también que una debida motivación de las resoluciones judiciales: obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). El

incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate jurídico generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)”.

#### **NOVENO:**

Pasando a resolver los recursos de casación formulados por la demandada respecto a los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución del Estado e inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, concernientes a vicio in procedendo, se verifica que carecen de base real, por cuanto en la sentencia de vista no se verifica la concurrencia de vicios de motivación, en tanto, la recurrida contiene una justificación 10 Tribunal Constitucional. Sentencia recaída en el Expediente número 04348-2005-PA/TC, del 21 de julio de 2005, fundamento dos. Es necesario indicar que no se aprecia afectación de los derechos constitucionales invocados, siendo que, al margen que los fundamentos vertidos en la resolución cuestionada resulten compartidos o no en su integridad, éstos constituyen motivación suficiente, puesto que se sustenta en los hechos invocados, absuelve las posiciones y contraposiciones asumidas por las partes durante el desarrollo del proceso.

#### **DÉCIMO. -**

En cuanto a los agravios referidos al inciso 1 del artículo 427 concordante con el inciso 6 del artículo 446 del Código Procesal Civil denunciado por Sofía Clotilde Jurado Arce, tenemos que dichas normas prescriben: “El Juez declarará improcedente la demanda cuando:

1. El demandante carezca evidentemente de legitimidad para obrar”; “El demandado sólo puede proponer las siguientes excepciones: Falta de legitimidad para obrar del demandado y demandado”. No obstante, de los argumentos vertidos por la litisconsorte Sofía Jurado Arce, se desprende que éstos no guardan incidencia directa con las infracciones alegadas, ya que no basta señalar la norma o normas cuya aplicación al caso concreto se pretende, sino que debe demostrar la pertinencia de la misma a la relación fáctica establecida y cómo su interpretación modificaría el resultado del juzgamiento, lo que no ocurre en el presente caso, por lo

que dicha denuncia debe ser desestimada. A idéntica conclusión se arriba respecto a la denuncia de infracción normativa del inciso 20 del artículo 2 de la Constitución del Perú, toda vez que los argumentos que expone la demandada Gladys Pérez Calderón, no guardan relación alguna con el contenido de la norma invocada, la cual está referida al derecho de petición.

#### **DÉCIMO PRIMERO. -**

Sobre la causal de infracción normativa del artículo 586° del Código Procesal Civil, denunciada tanto por la demandada como la litisconsorte, es necesario traer como referencia que en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación número 2195-2011 Ucayali, la Corte Suprema de Justicia de la República, en el fundamento 59 al referirse a la legitimidad para obrar activa, precisa: “(...) en cuanto al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, con lo cual se colige que el desalojo por ocupación precaria no exige de modo alguno que deba ser incoado únicamente por quien ostenta la propiedad del bien, dado que además de éste se encuentran legitimados los otros sujetos mencionados, quienes resultan tener calidad para solicitar la entrega en posesión del inmueble, con lo cual cobra fuerza lo dicho respecto al artículo 585, en cuanto a que el término “restitución” se debe entender en un sentido amplio y no restringido. Quedando entendido que la probanza de la legitimidad para obrar activa estará referida al supuesto que alegue la parte actora (propietario, administrador o que idóneamente considere tener derecho a la restitución del bien)”.

#### **DÉCIMO SEGUNDO. -**

Al haberse desestimado todas las infracciones procesales, procederemos a analizar las denuncias materiales, al respecto ambas recurrentes han

denunciado la infracción del artículo 911° del Código Civil, la cual establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. La norma acotada exige que se prueben dos condiciones copulativas:

Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido.

#### **DÉCIMO TERCERO. -**

El “título” a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que se detenta. En la sentencia recaída en la Casación número dos mil cientos noventa y cinco – dos mil once, Ucayali, dictada por el Cuarto Pleno Casatorio de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia, que precisamente trató el tema de la posesión precaria, se consideró sobre este punto en particular lo siguiente:

“En consecuencia, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho) o éste haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante –sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etcétera. – pedir y obtener el disfrute del Derecho a Poseer. Por ello una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante”. Agregando además que: “. En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas”.

#### **DÉCIMO CUARTO. -**

Como se desprende de la sentencia de vista, el Colegiado Superior considera que ambas partes tendrían la titularidad del inmueble, sin embargo, aplicando el



principio de prioridad registral, determina que el derecho de la parte demandante prevalece sobre la litisconsorte y la demandada, por lo que debe restituirse la posesión a su favor. Es decir, a pesar de la naturaleza de la pretensión que nos ocupa, la Sala emite pronunciamiento sobre el Mejor Derecho de Propiedad de las partes, prevaleciendo la aplicación del principio de prioridad registral y desviando el debate de lo expresamente regulado en el artículo 911° del Código Civil, que los obligaba a establecer la condición de precario o no de la demandada y litisconsorte.

#### **DÉCIMO QUINTO. -**

Estando a lo indicado en la presente resolución, se ha configurado la causal denunciada referida a la infracción normativa sustantiva del artículo 911 del Código Civil, que incide directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada. Sin embargo, dado que ambas instancias analizaron este extremo, no resulta pertinente realizar el reenvío a la Sala Superior para que efectúe un nuevo pronunciamiento, al existir elementos suficientes para que esta Sala Suprema emita el correspondiente pronunciamiento.

#### **DECIMO SEXTO. -**

A efectos de emitir pronunciamiento de fondo de la controversia, es imperioso tener en consideración los siguientes antecedentes:

- a) De acuerdo a la Ficha número 337-010302 – Partida número 02019927 (folio 120), el inmueble ubicado en Portal de Botoneros números 116 y 118 del Distrito de Palpa, Provincia de Palpa y Departamento de Ica fue inmatriculado a favor de Leonor Rojas Cabrera (Asiento C001), al haber sido declarada única heredera de Margarita Cabrera Reyes;
- b) Dicho bien fue vendido a favor de Banco Agrario del Perú Sucursal Ica por Escritura Pública de fecha catorce de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve (Asiento C-02);
- c) La Municipalidad demandante sustenta su derecho en la Resolución Suprema número 175-94-EF de fecha treinta de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el día cuatro de enero de mil novecientos noventa y cinco, que dispone

transferir el bien de propiedad del Banco Agrario e Industrial del Perú en Liquidación a su favor;

d) Por Resolución Judicial de fecha dieciocho de mayo de mil novecientos noventa y ocho, se declara nula la compraventa efectuada entre Leonor Rojas Cabrera y el Banco Agrario del Perú. Dicha Resolución fue inscrita con fecha catorce de setiembre de mil novecientos noventa y ocho (Asiento C-04); e) Posteriormente, se adjudica dicho bien por remate judicial a Sofía Clotilde Jurado Arce, inscribiéndose el dieciocho de abril de dos mil. Cabe indicar, que la Anotación Preventiva de la Adjudicación consta en el Asiento C-03 inscrito el dos de febrero de mil novecientos noventa y nueve; y

f) Del Cuaderno Acompañado signado con el número 1995-121 que da origen a la inscripción descrita en el ítem d), se advierte que a mérito del proceso de Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta incoado por el Procurador de los Asuntos Administrativos Judiciales de los Banco Agrario, Industrial, Minero y de la Vivienda del Perú en Liquidación (folio 381), se declaró la nulidad todo lo actuado en el proceso de Nulidad de Acto Jurídico, disponiéndose que se notifique con la referida demanda al Procurador antes mencionado. Finalmente, por Resolución número ochenta (folio 603 del Cuaderno Acompañado) se declaró el abandono del proceso de Nulidad de Acto Jurídico, resolución que fue declarada consentida por Resolución número ochenta y uno (folio 609 del Cuaderno Acompañado).

#### **DÉCIMO SÉPTIMO. -**

Conforme al correlato efectuado, tenemos que el derecho de la Municipalidad demandante contenido en la Resolución Suprema número 175-94-EF, finalmente, no se ha visto afectado por el Proceso de Nulidad de Acto jurídico, asimismo, la adjudicación efectuada e inscrita en Registros Públicos a favor de Sofía Jurado Arce (litisconsorte), tampoco ha sido anulada a mérito del proceso de Nulidad de Cosa Juzgada Fraudulenta, ya que ésta limita sus efectos a la pretensión de declaración de invalidez de los actuados en el proceso de Nulidad de Acto Jurídico del Contrato de Compraventa celebrado entre Banco Agrario y Leonor Rojas Cabrera.

## **DÉCIMO OCTAVO. -**

En este sentido, tenemos que ambas partes cuentan con título vigente que justifica el derecho a la posesión que reclaman, por lo que, al haberse establecido como doctrina jurisprudencial en la Casación número 2195-2011-Ucayali:“(…) Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”; no concurre la causal de precariedad imputada a la demandada, toda vez que ésta mantiene un Contrato de Arrendamiento vigente con la litisconsorte, quien ante Registros Públicos consta como propietaria del inmueble, por lo que, se deja a salvo su derecho de la demandante a que recurra a una vía más lata para determinar la prevalencia de los títulos que presentan.

## **DÉCIMO NOVENO. -**

En cuanto al pago de las costas y costos del proceso, siendo la parte activa una entidad pública y, al advertirse que las partes han tenido motivos atendibles para litigar, en concordancia con la facultad prevista en el artículo 413° del Código Procesal Civil, corresponde exonerar a las partes del pago de las costas y costos del proceso.

## **VIGÉSIMO. -**

Por tales motivos, corresponde amparar el recurso de casación y proceder conforme a lo preceptuado en el artículo 396° del Código Procesal Civil, declarándose nula la resolución de vista, y actuando en sede de instancia debe revocarse la resolución apelada por los fundamentos expresados en la parte considerativa de la presente resolución.

**DECISIÓN:** Por tales consideraciones y en aplicación de lo regulado en el artículo 396° del Código Procesal Civil: 4.1. Declararon FUNDADO los recursos de casación interpuestos por Sofía Clotilde Jurado Arce y Gladys Raquel Pérez Calderón, en consecuencia, CASARON la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número cincuenta y ocho de fecha veinticinco de diciembre de dos mil catorce, expedida por la Sala Mixta, Penal de Apelaciones y Liquidadora de

Nazca de la Corte Superior de Justicia de Ica Actuando en sede de instancia, **REVOCARON** la Sentencia de Primera Instancia que declaró fundada la demanda; **REFORMANDOLA** declararon **INFUNDADA** la misma, sin costas ni costos. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Municipalidad Provincial de Palpa contra Gladys Raquel Pérez Calderón y otra, sobre Desalojo por Ocupante Precario; y los devolvieron.

**ANEXO N° 03.**

**FORMULA LEGAL**

**PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA Y AMPLIA EL NUMERAL 11 DE ARTICULOS 424° DEL CODIGO PROCESAL CIVIL REFERENTE A LA ADMISION DE UNA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO, DEMOSTRANDO UN TITULO VALIDO Y SUFICIENTE Y CON ANOTACION REGISTRAL. Y EL ARTICULO 911° DEL CODIGO RESPECTO AMPLIAR DICHA NORMA EN EL EXTREMO DE PRECISAR EL TITULO REGISTRAL FRENTE A TITULO NO REGISTRADO**

**I.-EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**Fundamentos de la propuesta**

Ante la carga procesal del juzgado en todo el país respecto a la demanda de Desalojo Precario y habiendo un vacío legal respecto a la determinación de los Jueces de admitir o denegar una demanda por la falta de requisitos o medio probatorio idóneo que determine y precise la validez de un título con anotación registral, frente a uno que no tiene su derecho inscrito en la institución correspondiente (sunarp).

Asimismo el artículo 424° del código procesal civil de título I demanda y su emplazamiento y los requisitos de la demanda, se deberá ampliar a numeral 11) en la que se deberá solicitar como requisitos en los proceso de demanda de Desalojo por ocupante precario en el caso específico en la que se encuentre dos títulos en disputa, se deberá de prevalecer el título con anotación registral, asimismo en el caso del artículo 911° del código sustantivo carece de muchos vacíos ya que no distingue el título registral frente a un título reconocido por resolución suprema.

La presente iniciativa busca que no exista demasiada carga procesal en los procesal de Demanda de Desalojo por ocupante precario en el caso preciso cuando exista en el mismo predio dos títulos y frente a ello la duración en resolver, para ello se deberá de precisar normas o requisitos claros, para su evaluación y admisión a la demanda. Con ella disminuyendo la carga procesal en los distintos juzgados del País.

**II.- ANALISIS COSTO Y BENEFICIO**

La presente medida no produce gastos que afecte los recursos del tesoro público, por el contrario, permite que los procesos judiciales sobre este tema se tramiten con mayor celeridad, al tener el juez mejor herramienta o requisitos para una eficaz evaluación y administración de justicia

### **III.-EFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACION NACIONAL.**

La presente propuesta no afecta ninguna norma legal vigente a la fecha, teniendo a buscar el ordenamiento de los requisitos de forma en los procesos específicos de Desalojo por ocupante precario en los casos de títulos en Litis, limitando a emplazar demandas con faltas de requisitos de validez.

### **IV. FÓRMULA NORMATIVA**

El congreso de la Republica ha dado la siguiente ley:

**PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA Y AMPLIA EL ARTICULO 424 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL Y 911 DEL CODIGO CIVIL.**

Artículo 1° objetivo de la ley

La presente ley tiene por objeto la ampliación al numeral 1 -10 al numeral 11 del Artículo 424 del código procesal civil en lo que se refiere a los Requisitos de la demanda

Amplíese el numeral 1 al 11 del artículo 424.-

Numeral 11.- en los procesos de Desalojo por ocupante precario cuando exista dos títulos en disputa se deberá de resolver por la formalidad del derecho inscrito ante la entidad correspondiente.

Artículo 2 amplíese Artículo 911 al Artículo 911 –A

Artículo 911.- la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido

Artículo 911- A.-Tratando de demandas cuando de desalojo por Ocupante Precario y existan dos títulos en Litis se deberá de resolver por la formalidad del derecho inscrito en la entidad correspondiente.

Artículo 3.- Vigencia

La presente ley tiene vigencia el día siguiente de su publicación en el diario Oficial el Peruano.



# UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO Y  
CIENCIAS POLÍTICAS

## TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL MÉTODO DE CASO JURÍDICO

- ▶ EL TÍTULO QUE DETERMINA SU EFECTO DE PROTECCIÓN LEGAL Y EL DERECHO DE POSESION FRENTE A LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO EN LA (CASACION-N° 1355-2015-ICA)

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

- ▶ Autor (es):

MORÍ PINEDO, Larry  
VÁSQUEZ WONG, Walter Enrique

Asesor:

- ▶ Mgr. Cesar Augusto Millones Ángeles

Iquitos \_ Perú  
2022



## DEDICATORIA

A mi familia. Que son los seres más valiosos de mi vida, sin ellos no hubiera logrado una meta más en mi vida profesional. Gracias, por estar a mi lado, ustedes fueron mi motivación para seguir esta etapa de mi vida. Los quiero mucho.

**Larry Mori**

A Dios y mi familia, por su incondicional apoyo que me brindaron en el transcurso de toda mi carrera universitaria, y en especial maría claudine mi

hermana, por su amor fraterno.

**Walter Enrique Vásquez**

## PROPIEDAD EN DISPUTA LEGAL



TITULO  
INSCRITO EN  
LOS  
REGISTROS  
PUBLICOS

EL TITULO QUE DETERMINA SU EFECTO DE PROTECCIÓN LEGAL Y EL DERECHO DE POSESION FRENTE A LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO EN LA (CASACIÓN-N° 1355-2015-ICA)



TITULO NO  
INSCRITO EN  
LOS  
REGISTROS  
PUBLICOS

## RESUMEN

### OBJETIVO GENERAL

DETERMINAR LOS FUNDAMENTOS DE LA POSESIÓN PRECARIA EN EL DERECHO CIVIL PERUANO, EXPLICAR EL DEBIDO PROCEDIMIENTO RESPECTIVO A LOS DERECHOS A LA PROPIEDAD ENTRE LOS LIMITES DE LA LEY Y ANALIZAR CONCLUSIONES DE PROCEDIMIENTO DE RECURSO DE TASACIÓN UTILIZANDO LA METODOLOGÍA DESCRIPTIVA A PARTIR DEL ANÁLISIS DOCUMENTAL DE LA MUESTRA DE ESTUDIO.



# INTRODUCCION

EN EL PERÚ EL ALTO NUMERO DE PROCESOS JUDICIALES DE TEMA SOBRE DESALOJO CONSTITUYE LA MAYOR PRUEBA DEL LA IMPORTANCIA SOCIAL QUE TIENEN LOS CONFLICTO SOBRE LA PROPIEDAD Y LA POSESIÓN EN NUESTRO PAÍS.



## EL TITULO DE PROPIEDAD

ATRIBUCIONES:

- ✓ EL USO
- ✓ EL GOCE O DISFRUTE
- ✓ LA DISPOSICION



[Este foto](#) de Autor desconocido está bajo licencia [CC BY](#)

# PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA



NOS PLANTEAMOS COMO REALIDAD PROBLEMÁTICA, CUANDO EL TITULO DETERMINA SU EFECTO DE PROTECCION LEGAL Y EL DERECHO DE POSESION FRENTE A LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

## OBJETIVOS GENERALES Y OBJETIVOS ESPECIFICOS

DETERMINAR  
EVALUAR  
ANALIZAR



## JUSTIFICACION

EL TEMA PLANTEADO ES DE SUMA IMPORTANCIA POR LO QUE BUSCA ES QUE SE ANALICE DESDE LA PERSPECTIVA LEGAL DEL IV PLENO CASATORIO EN MATERIA CIVIL, ESTABLECEN LOS CRITERIOS REFERENTES AL DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

## MARCO REFERENCIAL

ANTECEDENTES:

ARAUJO HUMBERTO, 2019)

HERNANDEZ MENDOZA FIORELLA, 2017)

SOTO SALAZAR KIKO, 2020)

# EVOLUCION NORMATIVA

TENEMOS AL CODIGO CIVIL DE 1911

EL CODIGO DE 1932

LUEGO TENEMOS LA LEGISLACION  
ESPECIAL DE HARRENDAMIENTOS

POR ULTIMO EL CUARTO PLENO CASATORIO  
CIVIL

# MARCO JURIDICO

CONSTITUCION POLITICA DEL PERU

ARTICULO 139° EL PRINCIPIO DE TODA  
PERSONA DE FORMULAR ANALISIS Y  
CRITICAS DE LAS RESOLUCIONES Y  
SENTENCIAS JUDICIALES, CON LA  
LIMITACIONES DE LA LEY

CODIGO CIVIL:

POSESION

POSESION PRECARIA

CODIGO PROCESAL CIVIL



Esta foto de Autor desconocido está  
bajo licencia [CC BY-SA 4.0](#)



Esta foto de Autor desconocido está bajo licencia  
[CC BY-SA 4.0](#)

## CUARTO PLENO CASATORIO

CON EL CODIGO PROCESAL CIVIL DE 1993  
ES QUE SE INCORPORA LOS PLENOS  
CIVILES EN NUESTRO ORDENAMIENTO Y  
CON ELLO SE REFORMA

### CONDICIONES COPULATIVAS Y SUPUESTOS DE LA POSESIÓN PRECARIA CUARTO PLENO CASATORIO.

PRIMERA REGLA: OCUPACIÓN DEL BIEN SIN PAGO

SEGUNDA REGLA: CARENCIA DE TÍTULO O TÍTULO FENECIDO

TERCERA REGLA: RESTITUCIÓN DEL BIEN SE DEBE ENTENDER POR ENTREGA

CUARTA REGLA: EL SUJETO QUE GOZA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR ACTIVA, PUEDE SER EL ADMINISTRADOR Y TODO AQUEL QUE SE CONSIDERE TENER DERECHO

QUINTO SUPUESTOS DE POSESIÓN

1.- CUMPLIMIENTO DE LA FORMALIDAD DE LA RESOLUCIÓN PREVISTA POR LA LEY O EL CONTRATO

2.- SOLICITUD POR PARTE DEL ARRENDADOR DE LA DEVOLUCIÓN DEL BIEN

3.- INVALIDEZ ABSOLUTA Y EVIDENTE DEL TÍTULO POSESORIO

4.- LA ENAJENACIÓN DE UN BIEN ARRENDADO

5.- DEMANDADO AFIRMA HABER REALIZADO EDIFICACIONES O MODIFICACIONES

LA MERA ALEGACIÓN DEL DEMANDADO DE HABER ADQUIRIDO EL BIEN POR USUCAPIÓN NO BASTA

EL JUEZ VALORAR LAS PRUEBAS APORTADAS POR EL DEMANDADO Y EL DEMANDANTE

EL JUEZ ESTÁ FACULTADO A DECIDIR SOBRE LA USUCAPIÓN

EL JUEZ LIMITARÁ SI EL DERECHO A POSEER POR PARTE DEL DEMANDANTE

AL DECLARA LA POSESIÓN PRECARIA EN NADA AFECTA LA DEMANDA EN OTRO PROCESO POR USUCAPIÓN

6.- EL JUEZ NO PODRÁ EXPEDIR UNA SENTENCIA INHIBITORIA, SI NO DEBERÁ PRONUNCIARSE SOBRE EL FONDO DE LA MATERIA

7.- EN LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 601 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, CUANDO HAYA PRESCRITO EL PLAZO PARA INTERPONER LA PREVENCIÓN INTERDICTAL, ACCIONANTE NO PODRÁ OPTAR POR RECURRIR AL DESALOJO PARA LOGRAR LA RECUPERACIÓN DEL BIEN.

## Bases Teóricas

# Requisitos para Determinar el Desalojo por Ocupante Precario

- 1.- QUE EL ACTOR ACREDITE PLENAMENTE SER TITULAR DE DOMINIO DEL BIEN
- 2.- QUE SE ACREDITE LA AUSENCIA DE RELACIÓN CONTRACTUAL ALGUNA ENTRE EL DEMANDANTE Y EL EMPLAZADO.
- 3.- QUE PARA SER CONSIDERADO PRECARIO DEBE HABER AUSENCIA ABSOLUTA DE CUALQUIER CIRCUNSTANCIA QUE JUSTIFIQUE EL USO Y DISFRUTE DEL BIEN POR LA PARTE EMPLAZADA.

## FINALIDAD DEL DESALOJO

LA FINALIDAD DEL PROCESO :

DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO ES OBTENER LA RESTITUCIÓN DE UN PREDIO, ES DECIR RESTITUCIÓN ES DEVOLVER EL PREDIO A QUIEN POR JUSTO TITULO Y POR LEY LE CORRESPONDA.

VÍA PROCEDIMENTAL:

CON ARREGLO A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 546, 585 Y 596 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL.

COMPETENCIA DEL JUEZ:

POR TERRITORIO

RAZÓN Y CUANTÍA



# SUJETOS ACTIVOS

EL PROPIETARIO

EL ARRENDADOR O LOCADOR

EL ADMINISTRADOR, PERSONA FÍSICA O JURÍDICA QUE ADMINISTRA SUS PROPIOS BIENES O AJENOS



# SUJETO PASIVO

- EL QUE TIENE LA POSESIÓN SIN TÍTULO.
- EL POSEEDOR INMEDIATO, USUFRUCTO, USUARIO, COMODATARIO, ARRENDATARIO.
- DEMANDA RESPECTO A BIEN OCUPADO POR TERCERO.
  - QUE EL DEMANDADO ACREDITE NO SER POSEEDOR
  - QUE EL DEMANDANTE CONOZCA QUE EL BIEN ESTA OCUPADO POR PERSONA DISTINTA A QUIEN LE CEDIO
  - QUE EL DEMANDANTE IGNORE QUE EL BIEN ESTE OCUPADO POR PERSONA DISTINTA A QUIEN LE CEDIO
  - QUE EN AUDIENCIA UNICA EL JUEZ ADVIERTA QUE EL TERCERO CARECE DE TITULO POSESORIO.

## INTERVENCIO DE TERCEROS

EL ARTICULO 587°

DICE QUE SI EL PREDIO ES OCUPADO POR UN TERCERO AJENO A LA RELACION ESTABLECIDA ENTRE EL DEMANDANTE Y LA PERSONA. A QUIEN ESTE SE LE CEDIO LA POSESION, EL DEMANDANTE DEBE DENUNCIARLO EN SU DEMANDA

## LIMITACIONES DE LOS MEDIOS PROBATORIOS

- EN EL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO, LO UNICO QUE SE DEBATE ES SI EL DEMANDADO NO TIENE TITULO O EL QUE TENIA A FENECIDO

# MEDIOS IMPUGNATORIOS EN EL PROCESO JUDICIAL MATERIA DE ESTUDIO

DE ACUERDO AL PROCESO JUDICIAL EN ESTUDIO, SE FORMULA EN EL PRESENTE RECURSO DE CASACION.

- I. INFRACCION A LA NORMATIVA 586° DEL CODIGO PROCESAL CIVIL.
- II. INFRACCION NORMATIVA DEL ARTICULO 911°
- III. INFRACCION NORMATIVA DEL INCISO 20° DEL ARTICULO 2 DE LA C.P.P
- IV. INFRACCION NORMATIVA DEL INCISO 5° DEL ARTICULO 139° CPP.INCISO 3° DEL ARTICULO 122° DEL CODIGO PROCESAL CIVIL.

## VARIABLES

### ▶ VARIABLE INDEPENDIENTE

OCUPANTE PRECARIO  
TITULO QUE JUSTIFIQUE LA  
POSESION

### ▶ VARIABLE DEPENDIENTE

DERECHO A LA POSESION EN LA  
DEMANDA DE DESALOJO POR  
OCUPANTE PRECARIO

# SUPUESTO

## ▶ GENERAL:

LA CASACION N° 1355/2015/ICA, EN EL CASO SOBRE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARI, LAS DEMANDADAS ACREDITARON TENER TITULO VIGENTE Y VALIDO PARA OSTENTAR LA POSESION FRENTE AL DEMANDANTE CON TITULO NO INSCRITO

## ▶ ESPECIFICOS

- EL TITULO VALIDO Y SUFICIENTE QUE DETERMINO EL EFECTO DE PROTECCION Y EL DERECHO DE POSESION, FRENTE A LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO EN LA CASACION 1355\_2015\_ICA
- EN EL PRESENTE PROCESO DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO CASACION 1355\_2015\_ICA, SE DETERMINO QUE LAS DEMANDADAS POSEIAN UN TITULO VALIDO Y SUFICIENTE AL TENER SU TITULO UNA INSCRIPCION REGISTRAL

“ MUESTRA:



”

LA MUESTRA DE ESTUDIO:

SENTENCIA DE CASACION N° 1355\_2015\_ICA / DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

# “TECNICA, INSTRUMENTO Y PROCEDIMIENTO DE RECOLECCION DE DATOS

SE DETALLA:

- ANALISIS DOCUMENTAL: CON ESTA TECNICA SE OBTENDRA LA INFORMACION SOBRE LA CASACION N° 1355\_2015\_JCA



Esco Info  
S.A.S.

## PROCEDIMIENTO DE RECOLECCION DE DATOS

- SE REALIZO EL ANALISIS DE LA CASACION N° 1355\_2015\_JCA NORMATIVO LEGAL UTILIZANDO EL METODO DESCRIPTIVO Y PARTIENDO DEL MARCO CONSTITUCIONAL
- PROCESAMIENTO DE LA INFORMACION USO DE LA CONSTITUCION Y EL CODIGO PROCESAL CIVIL
- ELABORACION DE LOS RESULTADOS ENCONTRADOS
- RECOLECCION ESTUVO A CARGO DE LOS AUTORES DEL METODO DEL CASO

# VALIDEZ Y CONFIABILIDAD

LOS INSTRUMENTOS UTILIZADOS NO FUERON SOMETIDOS A VALIDEZ Y CONFIABILIDAD POR TRATARSE DE INSTRUMENTOS DOCUMENTARIOS, EXCENTOS DE MEDICIONES CON RESPECTO A LA CASACION N° 1355\_2015\_JCA\_PERU



Estado de Autor desconocido está bajo licencia CC BY-SA 4.0

# PLAN DE ANALISIS, RIGOR Y ETICA

EN TODO MOMENTO DE LA EJECUCION DEL TRABAJO DE INVESTIGACION, SE APLICO LOS PRINCIPIOS DE LA ETICA, ASI COMO LOS VALORES DE LA PUNTUALIDAD, ORDEN Y SE TUVO EN CUENTA LA CONFIABILIDAD, ANONIMATO Y PRIVACIDAD, RESPECTO AL ANALISIS DE LA INFORMACION EXTRAIDA DE LA CASACION N° 1355\_2015\_JCA

## CAPITULO IV RESULTADO:

Del análisis, las demandadas acreditaron tener un título válido inscrito en los registros públicos para obtener la posesión frente al demandante la cual no procede alegar o discutir en el proceso de desalojo por ocupante precario la validez del título que invoca el poseer si este consta en el documento de fecha cierta que pueda justificar razonablemente la posesión

## TRIANGULACION DE DATOS

### ANTECEDENTES

CUARTO PLENO CASATORIO  
CASACION Nº 2195\_2011  
UCAYALI DE LA CORTE  
SUPREMA DE JUSTICIA DE LA  
REPUBLICA

### CASACION

TITULO PRESENTADO POR LA  
DEMANDADAS DEMOSTRO  
TENER EL EFECTO DE  
PROTECCION Y EL DERECHO A  
LA POSESION POR ESTAR  
INSCRITA EN LOS REGISTROS  
PUBLICOS

### LEGISLACION

EL CODIGO CIVIL ESTABLECIDA  
EN EL ARTICULO 911

## Capitulo v Discussion



Esta foto de Autor desconocido está bajo licencia CC-BY

En el presente caso se resuelve que no concurren la causal de precariedad

## Capitulo VI conclusiones



1. LA CASACION 1355\_2015\_JCA, DETERMINO QUE AMBOS TIENEN TITULO DE PROPIEDAD
2. NO CONCORRE LA CAUSAL DE PRECARIEDAD
3. LA BUENA FE TERMINA AL SER EMPLAZADO
4. LA DEMANDANTE ACREDITARON TENER UN TITULO INSCRITO EN LOS REGISTRI PUBLICOS.
5. LA SALA PROCEDE CONFORME AL ART.396 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL
6. LA UTILIZACION DE UN TITULO CON FORMALIDAD
7. SE DILUCIDA LA VALIDEZ DEL TITULO
8. CARENCIA DEL TITULO VALIDO



## CAPITULO VII RECOMENDACIONES



LA CORRECTA APLICACIÓN DEL PRESEDENTE VINCULANTE IMPUESTA POR EL IV  
PLENO CASATORIO

## PROYECTO DE LEY



PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA Y AMPLIA EL NUMERAL 11 DEL ARTICULO  
424 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL REFERENTE A LA ADMISION DE UNA  
DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO Y EL ARTICULO 911 DEL  
CODIGO RESPECTO DE AMPLIAR DICHA NORMA EN EL EXTREMO DE PRECISAR  
EL TITULO INSCRITO EN LOS REGISTROS PUBLICOS







