

UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

TITULO : “DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO –
EXPEDIENTE CIVIL N° 00734-2014-0-0410-JM-CI-01”.

PARA OPTAR : EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR : BACH. BALVIN GARCÍA, LIDIO VÍCTOR

JURADOS : Abg. Gutiérrez Pérez Augusto Benjamín;
Mg. Quiñonez Inga Roly;
Dra. Córdova Mayo Miriam Rosario.

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN : DESARROLLO HUMANO Y DERECHOS

ÁREA DE INV. : CIENCIAS SOCIALES

INSTITUCIÓN DE INV. : CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
HUANCAYO-PERÚ

DEDICATORIA:

El presente trabajo va dedicado en primer lugar a Dios y luego para toda mi familia por su constante apoyo, esfuerzo y sacrificio de su tiempo vertido en mí. Por eso ofrendo el presente trabajo para ellos.

AGRADECIMIENTO

“Al concluir esta etapa maravillosa de mi vida quiero extender un profundo agradecimiento a los diferentes catedráticos de esta noble alma mater - Universidad Peruana los Andes, y a quienes hicieron posible la realidad de este sueño, resaltando que tras mi breve paso por estas aulas me han preparado para el desafío de afrontar el futuro como un buen profesional, con principios y valores, teniendo siempre presente el apoyo incondicionalmente en el aprendizaje de esta noble carrera, por ello, los llevare y les agradeceré por siempre.”

CONTENIDO

AGRADECIMIENTO.....	3
INTRODUCCIÓN.....	5
PROBLEMA.....	7
MARCO TEÓRICO.....	9
• ANTECEDENTES.....	9
• BASES TEÓRICAS.....	11
• OBJETIVOS.....	23
CONTENIDO.....	24
PROCEDIMIENTO DEL EXPEDIENTE (Legales, Técnicos y Teóricos)	24
• DATOS DEL EXPEDIENTE.....	24
• HECHOS DE FONDO.....	24
I. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES.....	24
II. CONCORDANCIA Y CONTRADICCIONES ENTRE LOS HECHOS AFIRMADOS DEL DEMANDANTE Y EL DEMANDADO.....	32
III. DE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES.....	34
CONCLUSIONES.....	43
APORTES.....	47
BIBLIOGRAFÍA.....	49
ANEXOS.....	51

INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo de investigación se ha realizado el análisis del Expediente Civil N° 00734-2014-0-0410-JM-CI-01, referido a la materia de Desalojo, seguido bajo las reglas del proceso sumarísimo, tramitado en ante el 1° Juzgado Mixto – Sede MBJ – Mariano Melgar, de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, debo mencionar que el presente informe ha constituido una manera de aproximarme en forma importante al estudio de la Materia Civil, dentro de ello, el tema de Desalojo, acción que tutela el derecho de propiedad y el ejercicio de acciones que ello concierne. De tal forma, que no se puede concebir el ejercicio de la propiedad, sin tomar las previsiones necesarias en cuanto a su protección o tutela, frente a determinadas circunstancias que lo pongan en riesgo.

El presente proceso judicial permite apreciar y analizar una realidad muy común en nuestra sociedad, las invasiones de terrenos y junto con este grave problema social, todas las figuras jurídicas que pueden girar en torno a la misma y que tienen que ver básicamente con el derecho de propiedad, reivindicación, posesión, accesión tal y como dan en el presente caso.

Finalmente, los objetivos que se persigue con la investigación a realizar son los siguientes:

Analizar adecuadamente el derecho de posesión y junto con este la acción de Desalojo y todas las posibilidades que pueden derivarse en la tramitación de un proceso judicial, analizar la figura de la posesión de un bien inmueble sin ningún contrato, pago de renta mensual, que le asista el derecho de propietario o inquilino, actuando de mala fe en una propiedad privada.

Así, bajo este contexto se tiene el desarrollo del trabajo que, en un primer término, está enfocado en el desarrollo del trámite del proceso, detallándose los aspectos más relevantes del mismo, teniendo como fuentes de información doctrina, jurisprudencia en relación a la materia tratada en

el expediente analizado, así como también una crítica y postura personal del caso analizado, hasta la expedición de la decisión final del órgano jurisdiccional.

PROBLEMA:

- **DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA:** En el presente Expediente Judicial investigado, el problema gira en torno al dilema sobre la posesión precaria de: la sala, comedor y cocina del primer piso, dos dormitorios y baño completo del segundo piso, todo esto parte del bien inmueble ubicado en la calle Leoncio Prado N° 212 al 214 – A (parte baja), del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa. Que, está ejerciendo la parte demandada sin título o contrato alguno que demuestre la calidad de propietaria o inquilina (art. 911 del código civil); asimismo, la parte demandada precisa que es falso que sea precaria, pues vive en el inmueble por más de diecinueve (19) años por ser esposa del hijo de la demandante llamado Cristian Núñez Cuadros padre de sus dos hijos (nietos de la demandante), por ende vienen a ser familiares directos de la demandante, asimismo, señala que vive ahí porque su esposo (hijo de la demandante) es quien la llevo a vivir a dicho inmueble y formar una familia, por ultimo señala que bajo la aceptación y consentimiento de la demandante es que ella vive en el mencionado inmueble. Ante tal situación, ambas partes procesales sostienen que el derecho bajo el cual sustentan su posición jurídica es válido, llegando la demandante a obtener resultado favorable en Primera Instancia, la misma que fue apelada por la demandada donde en segunda instancia se revoca la sentencia; y reformándola declarándola INFUNDADA la demanda de desalojo por ocupación precaria, razón por la cual al verse perjudicado la parte demandante presenta el recurso de casación a la Corte Suprema, donde dicha instancia declaró FUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandante, y declarando FUNDADA la demanda de desalojo por ocupación precaria y DISPUSIERON la publicación de la resolución en el Diario Oficial “El Peruano”.

- **DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA:**

a) **Espacial;** El presente Informe de Expediente Judicial Civil, se realizó sobre el proceso cursado ante el Primer Juzgado Mixto – Sede MBJ – Mariano Melgar, de la Corte Superior de Justicia de Arequipa.

b) **Temporal;** Para realizar el análisis y desarrollo del presente trabajo de investigación, se tomó como referencia de apoyo documentado un Expediente Judicial Civil, cuya materia es “**DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**”, proceso que dio inicio el **03 de junio del año 2014 y concluyó el 10 de julio del año 2019**, estando a lo expuesto, la elaboración del informe tuvo una duración de un mes desde la obtención del Expediente en mención.

c) **Conceptual;** Se analizaron los fallos de causas que han entrado en controversia en la figura de **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO** correspondiente al periodo mencionado en la delimitación temporal, siendo los siguientes:

- Desalojo
- La Propiedad
- Atributos de la Propiedad (usar, disfrutar, disponer y reivindicar)
- La Posesión
- Posesión Mediata e Inmediata
- Posesión Legítima
- Posesión Ilegítima
- Posesión Precaria
- Acto Jurídico
- Nulidad de Acto Jurídico

- Derecho de Uso
- Interdicto

- **FORMULACIÓN DEL PROBLEMA:**

A) Problema General: ¿Determinar cómo la posesión precaria vulnera el derecho de propietario?

B) Problema Específico: ¿Determinar cómo la posesión ilegítima vulnera la posesión legítima?

➤ **VARIABLES:**

a) **Independiente:** La Posesión

b) **Dependiente:** El derecho de Posesión

➤ **INDICADORES:**

a) **De la Variable Independiente:** La posesión ilegítima

b) **De la Variable Dependiente:** Posesión Legítima

MARCO TEÓRICO:

- **ANTECEDENTES:**

- **Interposición de la Demanda.** - Por escrito y la fecha del 03 de junio del 2014, obrante en el Expediente, donde la persona de **Lily Baltazar cuadros Agramonte** interpone demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, con el propósito que el órgano jurisdiccional ordene a la demandada **Narvy Concepcion Usnayo Lazo**, le restituya y entregue la sala, comedor y cocina del primer piso, dos dormitorios y baño del según piso que ocupa y detenta como precaria en el inmueble ubicado en la calle Leoncio Prado N° 212 al 214 – A (parte baja), del distrito de

Miraflores, provincia y departamento de Arequipa; señalando que la demandada viene ocupando/posesionando precariamente el mencionado bien inmueble sin título o contrato alguno que demuestre su condición de propietaria o inquilina.

- **De la Contestación de la Demanda.**-Por escrito de fecha 29 de agosto del 2014 a fojas 42, la demandada **Narvy Concepción Usnayo Lazo**, contesta la demanda señalando que la propiedad materia de Litis, negando que es falso en que ella solo ocupa una parte del bien inmueble, afirmando que es precaria y que ocupa toda la propiedad, pues vive en el inmueble por más de diecinueve (19) años, por ser su esposa del hijo de la demandante llamado Cristiam Nuñez Cuadros, padre de sus dos hijos (nietos de la demandante), de esta manera siendo familiares directo de la demandante, asimismo, señala que su esposo fue quien la llevo a vivir a dicho inmueble; por ello es falso que sea precaria, por ultimo señala que ella vive y ocupa dicho inmueble con el consentimiento de la demandante, ya que ella acepto que su hijo (esposo de la demandada) viviera conjuntamente con la demandada en el inmueble materia del proceso.
- **Puntos Controvertidos.** - En Audiencia Única de fecha 11 de diciembre del año 2014, cuya acta obra en (fojas 56), se ha establecido como puntos controvertidos los siguientes:
 - 1) Determinar la calidad y naturaleza de propietaria de la sala, comedor y cocina del primer piso, así como los dos dormitorios y baño completo del segundo piso del inmueble ubicado en la calle Leoncio Prado N° 212 al 214 – A (parte baja), del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa; 2) Establecer la calidad en la que la demandada viene ocupando la sala, comedor y cocina del primer piso, así como los dos dormitorios y baño completo del segundo piso del inmueble ubicado en la calle Leoncio Prado N° 212 al

214 – A (parte baja), del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa; y,
3) Determinar si el título o documento con el que vienen poseyendo la demandada se encuentra vigente o este ha fenecido.

- **BASES TEÓRICAS:**

- El Desalojo.** - Este proceso se encuentra regulado en el Código Procesal Civil. - Artículo 585.-Procedimiento. La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este sub capítulo.¹El **desalojo, desalojamiento** o **lanzamiento** es el acto mediante el cual se despoja a una persona de la posesión material de un inmueble por orden de la autoridad gubernativa o judicial, en ejecución de una resolución que declare el desahucio del arrendatario o del poseedor precario o como presupuesto previo a la entrega de la posesión al nuevo adquirente en procesos de enajenación forzosa de bienes inmuebles o de expropiación en favor de la administración pública.²
- **La Propiedad:** El Código Civil Peruano en el art. 923 establece que “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercitarse con el interés social y dentro de los límites de ley”. Asimismo, doctrina vinculante señala que “el derecho de propiedad regulado en nuestro Código Civil se circunscribe a un tipo específico de derecho real privado que recae sobre cosas corporales, muebles o inmuebles”. De lo expresado, se puede entender que el derecho de propiedad es una facultad de dominio sobre determinado bien que tiene el titular del derecho, ejerciendo dicho derecho con el debido respeto a la ley y a la sociedad en general, así lo entiende el art. 70 de la Constitución Política del Perú, al establecer que

¹ Artículo 585. Código Procesal Civil.

² <https://es.wikipedia.org/wiki/Desalojo>

“el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza, se ejerce en armonía con el bien común dentro de los límites de ley”

En palabras de Aníbal Torres Vásquez, la propiedad es “el derecho real por excelencia que una persona tiene sobre un bien, en virtud del cual puede ejercer el más amplio poder de goce, es decir encierra todas las facultades que es posible tener sobre un bien, como usar, disfrutar, disponer, reivindicar y todo poder de utilización dentro de los límites establecidos por el ordenamiento jurídico”.³

Para Jorge Avendaño Valdez, la propiedad es “el derecho real por excelencia. Establece una relación directa entre el titular y el bien. El propietario ejercita sus atributos sin la mediación de otra persona. Además, la propiedad es erga omnes, esta se ejercita contra todos. Es esta la expresión de la llamada oponibilidad que caracteriza a todos los derechos reales y en particular a la propiedad”

En derecho, la propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin las limitaciones que las que imponga la ley; asimismo es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien, porque faculta legítimamente al propietario gozar y disponer de una cosa y de reclamar su devolución cuando se encuentra de forma indebida en poder de otro.⁴

A decir de Ramírez Cruz, Eugenio María, concierne en primer lugar, establecer que se entiende por Acciones Posesorias y consecuentemente que significa interdicto. “La Acción Posesoria tutela el derecho a la posesión, el mejor derecho de poseer (Ius

³ Aníbal TORRES VÁSQUEZ. Código Civil “Comentarios y jurisprudencia. Concordancias, antecedentes, sumillas, legislación complementaria. Lima. Editorial MORENO S.A., Séptima Edición, 2011, p. 890

⁴ Jorge AVENDAÑO VALDEZ. Estudios sobre la propiedad. Lima. Fondo Editorial, PUCP, 2013, P. 111.

Possidendi), en tanto que los interdictos protegen el hecho posesorio⁵. La diferencia entre los interdictos y las acciones posesorias, podemos decir que son titulares de la acción posesoria únicamente los poseedores legítimos (Ius possidendi), mientras que los interdictos, pueden valerse tanto los poseedores legítimos como ilegítimos que ejerzan posesión de hecho (factum possessionis), no importando en tanto la calidad de poseedor (con título o sin título, de buena o mala fe). Así mismo podemos decir que, el poseedor legítimo (con título) cuando es perturbado o despojado del ejercicio de su derecho de posesión, tiene a su disposición no solamente las acciones posesorias⁶ con las cuales hace valer la titularidad de su derecho, sino también los interdictos con los cuales no tiene más que probar el hecho de la posesión⁷. El ejercicio de las acciones interdictales defienden indistintamente tanto al poseedor de buena fe como al poseedor de mala fe, y así lo entiende el Código Civil al referirse en términos genéricos a “todo poseedor”. Es decir, el poseedor legítimo puede emplear ambos mecanismos legales, a diferencia del poseedor que carece de título que solo puede recurrir a los interdictos, probando únicamente su posesión de hecho.

- **Atributos de la Propiedad:**

- **El uso.** - Es la finalidad económica de aprovechamiento (destino del bien) respecto de un bien mueble o inmueble que le permite al propietario, según su voluntad, explotarlo de una u otra forma. Por ejemplo, la finalidad que se le otorga a una casa para fines de vivienda o destinándola como oficina de trabajo.

⁵ Cfr. Ramirez Cruz, Eugenio María. Tratado de Derechos Reales. TOMO I. Perú.Ed. RODHAS.2007.p. 573-574.

⁶ Solo se requiere contar con título posesorio aunque no se tenga la posesión actual y material.

⁷ TORRES CRUZ, Anibal. Derechos Reales. TOMOI. Perú. Ed. Moreno.2006.p. 453.

Para **Avendaño Valdez**, usar es servirse del bien. Por ejemplo, usa el automóvil quien se traslada en él de un lugar a otro. Usa la casa quien vive en ella.⁸

- **El disfrute.** - Es la capacidad otorgada al propietario para poder hacerse de los frutos del bien sobre el que ejerce dominio. Esto significa que los frutos que se desprendan del bien principal forman parte del patrimonio del propietario debido al derecho que este ejerce. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades.

- Los tipos de frutos se clasifican en **naturales, industriales y civiles.**

-**Frutos naturales**, que provienen del bien sin intervención humana.

-**Frutos industriales**, que son aquellos en cuya percepción interviene el hombre.

Frutos civiles, que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir, un contrato.⁹

- **La disposición.** - Es la capacidad para sacar de la esfera jurídica patrimonial (efectiva o potencialmente) un bien. Por ejemplo, de manera efectiva, dándolo en donación o enajenándolo; y de forma potencial, mediante la afectación de una hipoteca o garantía mobiliaria. Disponer es prescindir del bien, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. En síntesis, un acto de disposición es enajenar el bien, hipotecarlo o, finalmente, abandonarlo o destruirlo. La disposición es, pues, la facultad **de transferir** la propiedad. La facultad de

⁸ Jorge AVENDAÑO VALDEZ. Código Civil comentado por los cien mejores especialistas, tomo V. Lima: Gaceta Jurídica, 2003, pp. 187-188.

⁹ Jorge AVENDAÑO VALDEZ. Código Civil comentado por los cien mejores especialistas, tomo V. Lima: Gaceta Jurídica, 2003, pp. 187-188.

disponer no deriva del derecho de propiedad sino de la relación de titularidad o pertenencia.¹⁰

- **La reivindicación.** - El poder de tutela siempre debe estar visible en todo derecho real, y es la propiedad la que lo hace notar a través de la tutela reivindicatoria, que permite restituir el bien materia de propiedad a aquella persona que no pueda ejercer ni el uso ni el disfrute debido a que alguien más lo ejerce sin derecho alguno.

Para **Avendaño Valdez**, la reivindicación no es propiamente un atributo sino el ejercicio de la persecutoriedad, que es una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real. El poseedor, el usufructuario, el acreedor hipotecario, todos, pueden perseguir el bien sobre el cuál recae su derecho. No nos parece entonces que la reivindicación deba ser colocada en el mismo nivel que los otros atributos, los cuales, en conjunto, configuran un derecho pleno y absoluto. Ningún otro derecho real confiere a su titular todos estos derechos.¹¹

Por último, debemos destacar que el uso y disfrute, si bien son característicos de la propiedad, también se encuentran esencialmente en todos los derechos reales como el usufructo, el uso, la habitación y la posesión.

- **La Posesión.** - La posesión en sentido amplio es aquella facultad derivada del derecho de propiedad que, a través de este derecho puede ser transferida por el titular del

¹⁰ Jorge AVENDAÑO VALDEZ. Código Civil comentado por los cien mejores especialistas, tomo V. Lima: Gaceta Jurídica, 2003, pp. 187-188.

¹¹ https://legis.pe/la-propiedad-atributos-desde-derecho-civil/#_ftnref1.

derecho a otra persona por determinado tiempo celebrando el negocio jurídico que más les convenga a sus intereses, así se entiende que existe posesión mediata e inmediata, legítima e ilegítima. Esta breve definición se encuentra en concordancia con el art. 896 del Código Civil.¹²

Para DIEZ PICAZO, la posesión sería “la cara visible de una moneda cuya otra cara estaría representada por el derecho de donde emana aquella posesión. El ordenamiento jurídico, al contemplar la posesión, centra su atención en la cara visible, sin averiguar si la moneda tiene efectivamente otra cara (el derecho) o se halla en blanco (se posee sin derecho alguno de donde provenga nuestra posesión).¹³ De lo narrado por el autor se puede apreciar que la posesión es un poder jurídicamente reconocido y protegido por la ley, que al concretarse en una situación de hecho se le entrega de forma provisional a un sujeto un determinado bien para que pueda usarlo y disfrutarlo.

Por otro lado, el profesor Martín Mejorada Chauca, citando a Ihering, acota que “la posesión es la exteriorización de la propiedad y su objeto principal es complementar la protección que el ordenamiento legal le otorga a la propiedad.¹⁴ Y, es que, no se puede hablar de posesión sin desligarla completamente del derecho de propiedad, ya que la posesión en su mayoría de ocasiones derivada del derecho de propiedad, tal y como se podrá apreciar de las siguientes instituciones.

- **La Posesión Mediata e Inmediata.**

El art. 905 del Código Civil determina que “es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el

¹² Artículo 896. CC: La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

¹³ Luis DIEZ PICAZZO y Antonio GUILLON, Sistema de Derecho Civil. Madrid, Tecnos, 1995, p. 101.

¹⁴ Martín MEJORADA CHAUCA. La Posesión y las mejoras en el Código Civil Peruano. IUS ET VERITAS 17, p. 237

título”; en tal sentido como expresa Hernández Gil, la posesión inmediata “es la que se ostenta o tiene a través de otra posesión correspondiente a persona distinta con la que el poseedor mediato mantiene una relación de donde surge la dualidad o pluralidad posesoria”;¹⁵ y la posesión mediata “es la que predomina la nota de la atribución o el reconocimiento antes que la del “ejercicio” propiamente dicho. El poseedor mediato no posee por sí solo, requiere el concurso (no para compartir, sino para superponerse) de un mediador posesorio que es el poseedor inmediato. Hay una yuxtaposición vertical y hasta en cierto sentido, jerárquica de posesiones.

De lo expresado por el profesor en el IV pleno casatorio civil, se sobreentiende que para que exista posesión inmediata, necesariamente se requiere de la concurrencia del poseedor mediato, donde éste último es el que tiene el derecho de poseer, pero no la ejerce por haber derivado o transferido ese derecho al poseedor inmediato.

- **La Posesión Legítima e Ilegítima**

Nuestro Código Civil no ha estatuido una segunda clasificación de la posesión, ésta se puede interpretar a partir de lo establecido en el artículo 906 de nuestra norma sustancial, la cual establece que **“la posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título”**. De esta manera, **“la posesión legítima es la que se conforma con el derecho, mientras que la ilegítima es la contraria al derecho”**¹⁶ . Siendo ello así, en esta norma, además de referirse nuevamente a la

¹⁵ Citado en el Fundamento 38 del IV PLENO CASATORIO CIVIL

¹⁶ AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. La posesión ilegítima o precaria. En: Themis Revista de Derecho, editada por los alumnos de la Facultad de Derecho de la PUCP. N°4, segunda Época.1986, p.59.

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/ee071b0045166a0eb8bdb9279eb5db9a/Cuarto+Pleno+Casatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ee071b0045166a0eb8bdb9279eb5db9a>

expresión “Título”, se establece la existencia de la posesión ilegítima de buena fe, y en la norma siguiente, artículo 907, consigna hasta cuándo puede señalarse que existe esta buena fe; es por ello que también podemos interpretar a contrario, que existe una posesión ilegítima de mala fe, cuando no cumple con los requisitos antes precisados, y que adicionalmente, como contrapartida del concepto de posesión ilegítima, también puede interpretarse a contrario, la existencia de una posesión legítima, que vendría ser la ejercida conforme al derecho vigente.¹⁷

- **La Posesión Precaria.**

El artículo 911 del Código Civil establece que **“es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”**; asimismo, dentro de la doctrina jurisprudencial establecida en el IV Pleno Casatorio, señala **“que una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un bien 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 (...)”**. Por su parte Aníbal TORRES VASQUEZ, acota **“la calidad de precario del poseedor puede ser originaria o derivada (sobreviviente). La primera se da cuando el poseedor nunca poseyó título, le falta derecho porque no lo ha tenido nunca, para la tenencia del bien como la posesión de bien ajeno adquirida por violencia, hurto, etc., o en virtud de un título que adolezca de nulidad absoluta. La calidad de precario derivada se da cuando el título que tenía ha fenecido, lo que conlleva la pérdida del derecho que tenía (posesión degenerada), como por ejemplo: cuando por**

¹⁷

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/ee071b0045166a0eb8bdb9279eb5db9a/Cuarto+Pleno+Casatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ee071b0045166a0eb8bdb9279eb5db9a>

transacción, consentimiento interpartes, resolución o rescisión judicial (...), u otro motivo haya perdido eficacia el contrato en virtud del cual detentaba el bien, o porque se otorgue una situación de preferencia respecto a un poseedor de mero derecho, o cuando ha concluido el plazo del contrato por el cual se cedió la posesión al usuario, etc.¹⁸

- Acto Jurídico.

Se encuentra regulado en el artículo 140 del Código Civil como **“manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica. Para su validez se requiere agente capaz, fin lícito, objeto físico y jurídicamente posible y observación de la forma prescrita bajo sanción de nulidad”**.

Entonces siguiendo la definición de Juan Andrés Orrego Acuña,¹⁹ acto jurídico es la declaración o manifestación de voluntad, sancionada por el derecho, destinada a producir efectos jurídicos queridos por su autor o por las partes, que puedan consistir en crear, modificar, transferir, transmitir o extinguir derechos y obligaciones.

Víctor Vial del Río²⁰ define el acto jurídico como la manifestación de voluntad hecha con el propósito de crear, modificar o extinguir derechos, y que produce los efectos queridos por su autor o por las partes porque el derecho sanciona dicha manifestación de voluntad.

¹⁸ Torres Vásquez, Aníbal. Código Civil “Comentarios y jurisprudencia. Concordancias, antecedentes, sumillas, legislación complementaria. Lima. Editorial MORENO S.A., Séptima Edición, 2011, p.866

¹⁹ Juan Andrés ORREGO ACUÑA. Acto Jurídico por Jorge Castro Barros/En Derecho Civil/2 enero,2017. <https://www.google.com/search?q=acto+juridico+segun+autores&og=acto+juridico-autores&aqs=chrome.2.69j57j0l2.16815j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8>

²⁰ Víctor DEL RIO. Acto Jurídico por Jorge Castro Barros/En Derecho Civil/2 enero,2017

Rodrigo Barcia Lehmann²¹ define el acto jurídico como la manifestación de voluntad formada con la intención de producir efectos jurídicos. Esta manifestación de voluntad causa los efectos jurídicos queridos por su autor y previstos por el ordenamiento jurídico. Tales efectos, agrega Barcia, pueden consistir en crear, modificar, transferir, transmitir o extinguir una relación jurídica, es decir, derechos u obligaciones.

Finalmente, Carlos Ducci Claro²² entiende que los actos jurídicos son los actos del hombre voluntarios y conscientes destinados a producir un efecto jurídico predeterminado y querido por el autor.

- **Nulidad de Acto Jurídico.**

La legislación peruana interpreta a la nulidad del acto jurídico como la máxima sanción que otorga el ordenamiento jurídico a aquellos actos mal formados en su estructura, que encuentran una deficiencia en su estructura, deficiencia la cual se puede encontrar en los elementos, presupuestos, requisitos²³. Las causales de que un acto jurídico sea nulo están claramente detalladas en el artículo 219 del Código Civil, en ellas se establece que un acto jurídico es nulo cuando adolece de tal cualidad, ya sea porque le falta algún elemento sustancial o porque existen defectos o vicios al momento de su celebración; asimismo dentro de las causales previstas, se puede entender que se habla de una nulidad expresa y nulidad virtual, la primera toma lugar cuando la ley sanciona

²¹ Rodrigo Barcia Lehmann. Acto Jurídico por Jorge Castro Barros/En Derecho Civil/2 enero,2017.

²² Carlos Ducci Claro. Acto Jurídico por Jorge Castro Barros/En Derecho Civil/2 enero,2017.
<https://www.google.com/search?q=acto+juridico+segun+autores&og=acto+juridico-autores&aqs=chrome.2.69j57j0l2.16815j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8>

²³ García Ardiles R. Anales científicos Vol.70 N°3, 2009, pp. 43-49.Nulidad del Acto Jurídico

determinado acto con la nulidad y, la segunda cuando el acto que se celebró atenta contra el orden público o las buenas costumbres.

Para el profesor Aníbal TORRES VÁSQUEZ, **“cuando al acto le faltan los elementos esenciales para su validez como acto jurídico o cuando es contrario a normas imperativas, al orden público o a las buenas costumbres, el ordenamiento jurídico lo sanciona con la nulidad absoluta, privándolo de su fuerza vinculante de autorregulación de intereses privados, el acto jurídico nulo está destituido de todo efecto jurídico, es invalido e ineficaz desde el inicio; salvo que el ordenamiento jurídico le confiera algunos efectos.”**²⁴

- **Derecho de Uso.**

Podemos afirmar que: “Derecho de Uso es el que se confiere a una persona para que ésta pueda servirse de un bien no consumible, aprovechando de sus frutos, en cuanto le basten para sus necesidades y las de su familia”. Es en buena cuenta el derecho de uso un “usufructo restringido” limitado a las necesidades del usuario únicamente, y a lo más a las necesidades de su familia, recayendo únicamente sobre bienes no consumibles.²⁵ Está regulado en el artículo 1026 del Código Civil que prescribe: “El derecho de usar o de servirse de un bien no consumible, se rige por las disposiciones anteriores (referidas al usufructo), en cuanto le sean aplicables”.²⁶

A decir de BALLESTER, de un “uso sin disfrute”. No obstante, lo indicado, el concepto de esta figura ha evolucionado de manera que, según las tendencias de la doctrina y legislación actuales, el beneficiario de este derecho puede no solo servirse

²⁴ Torres Vásquez, Aníbal. Código Civil “Comentarios y jurisprudencia. Concordancias, antecedentes, sumillas, legislación complementaria. Lima. Editorial MORENO S.A., Séptima Edición, 2011, p.435.

²⁵ Derecho de Uso y Habitación. <https://es.slideshare.net/jarosu/derecho-de-uso-y-habitacin>

²⁶ Código Civil Peruano. Art.1026.

de la cosa sino recoger los frutos, pero en forma limitada en lo que fuera necesario para él y su familia.

SALVAT sostiene que “en el derecho moderno, el derecho de uso comprende la utilización de la cosa (el *ius utendi*), solamente que este último derecho se encuentra restringido de ciertos límites, en el cual “el *ius fruendi* queda limitado a las necesidades del usuario y su familia”.

Los Interdictos. - Los interdictos posesorios tienen por objeto proteger o defender la posesión actual o recuperar la posesión perdida. Se desconoce los orígenes de la posesión y las defensas de las mismas por medio de los interdictos. Es función del pretor asegurar la paz pública, con cuyo fin acuerda a los ciudadanos los interdictos posesorios, es decir, los interdictos son medidas policiales tendientes a asegurar el orden en la ciudad. El procedimiento interdictal estaba destinado a mantener el *statu quo*, en tanto que su alteración pudiera perturbar el orden público; su objeto era decidir sobre la posesión que se disputaban dos partes contendientes que pretendían ser poseedoras (carácter de *judicia duplicia* del interdicto) y también para defender la posesión contra vías de hecho de terceros que no podían alegar posesión.

- **OBJETIVOS:**

- **OBJETIVOS GENERALES:**

- a) Establecer que la ocupación precaria atenta directamente contra el derecho de posesión, debido a que restringe sus atributos llegando a impedir que se ejerza conforme a lo que dispone la ley.

- **OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

- b) Establecer que la posesión ilegítima vulnera la posesión legítima.

- **OBJETIVOS PERSONALES:**

- c) Mediante el presente informe pretendo lograr la obtención del Título Profesional de Abogado, ya que me siento muy capacitado y en condiciones óptimas en cuanto al conocimiento necesario de la materia de las diversas instituciones jurídicas del derecho que se detalla en el presente trabajo de investigación.

- d) Lograr la correcta interpretación y aplicación de las normas jurídicas en lo concerniente a la posesión en sus diferentes clases, con la finalidad de poder utilizar en el ámbito jurídico al momento de desempeñar la profesión.

CONTENIDO

PROCEDIMIENTO DEL EXPEDIENTE (Legales, Técnicos y Teóricos):

- **DATOS DEL EXPEDIENTE:**

- a) EXPEDIENTE N° : 00734-2014-0-0410-JM-CI-01
- b) MATERIA : DESALOJO
- c) DEMANDANTE : Lily Baltazar cuadros Agramonte
- d) DEMANDADO : Narvy Concepción Usnayo Lazo
- e) INSTANCIA : 1° Juzgado Mixto Sede MBJ Mariano Melgar -
Arequipa
- f) VÍA PROCEDIMENTAL : Proceso Sumarísimo

- **HECHOS DE FONDO:**

I. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES

a) DEMANDA

El día 03 de junio del 2014, obrante en el Expediente, donde la persona de **Lily Baltazar cuadros Agramonte** interpone demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, con el propósito que el órgano jurisdiccional ordene a la demandada **Narvy Concepción Usnayo Lazo**, le restituya y entregue la sala, comedor y cocina del primer piso, dos dormitorios y baño del según piso que ocupa y detenta como precaria en el inmueble ubicado en la calle Leoncio Prado N° 212 al 214 – A (parte baja), del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa; señalando que la demandada viene ocupando/posesionando precariamente el

mencionado bien inmueble sin título o documento alguno que demuestre su condición de propietaria o inquilina.

En dicha demanda señala los siguientes fundamentos de hecho:

1. Detalla de qué, la demandada ocupa y detenta en calidad de precaria parte del inmueble de la propiedad de la demandante, la misma que está ubicada en la calle Leoncio Prado N° 212 al 214 – A (parte baja), del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa; concretamente en dicho inmueble detenta y ocupa en calidad de precaria la sala, comedor y cocina del primer piso, dos dormitorios y baño completo del según piso.
2. Asimismo, señala que la demandada detenta en forma precaria parte del inmueble de propiedad de la demandante; Que, no tiene ningún contrato ni le asiste ningún derecho y tampoco paga renta alguna.
3. La demandante con su afán de llegar a un acuerdo de buena manera y evitar un proceso judicial, promovió e invito a un proceso de conciliación extrajudicial a la demandada, quien no asistió a dicho proceso conciliatorio, por ende, se levantó el acta de conciliación por inasistencia de la parte invitada, como puede verse en el acta de conciliación N° 67-2014, emitido el día 27 del mes de mayo del 2014, por el centro de conciliación extrajudicial “Solidaridad y Justicia”.
4. La demandante acredita tener legitimidad para obrar como propietaria y demostrando el interés para obrar, en razón de que no se ha podido solucionar el conflicto de intereses de manera autónoma, por ende, promueve el proceso de desalojo por ocupación precaria, con el objeto de que se le restituya y entregue la sala, comedor y cocina del primer piso, dos dormitorios y baño completo del según

piso de su propiedad, la misma que está ubicada en la calle Leoncio Prado N° 212 al 214 – A (parte baja), del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa

5. Sin embargo, del escrito de demanda que se califica, se advierte que la demandante no ha cumplido con precisar lo siguiente: a). debe presentar un croquis con los ambientes ocupados por la demandada, b). tasa judicial por la inspección judicial ofrecido como medio de prueba, y c). debe adjuntar la constancia de habilitación del abogado patrocinador, motivo por el cual se declaró INADMISIBLE la demanda de Desalojo, mediante Resolución N° 01, al mismo que se le concedió el plazo de Tres Días a fin de que subsane la omisión anotada.
6. Que, mediante escrito presentado por la demandante, subsana los puntos observados con la resolución N° 01, adjuntado lo solicitado.

Cito los siguientes fundamentos jurídicos:

- CÓDIGO PROCESAL CIVIL:
- Artículo 586°, Puede demandar, el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio.
- Artículo 585°, Procedimiento; La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas.

Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. si no opta por la acumulación, el demandante podría hacer efectivo el cobro de los arriendos en el proceso ejecutivo de acuerdo a su naturaleza.

cuando el demandante opte por la acumulación del pago de arriendos al desalojo, queda exceptuado el requisito previsto en el inciso 3, del artículo 85° del Código Procesal Civil.

- CÓDIGO CIVIL:
- Artículo 911°, La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.
- Artículo 923°, La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Ofreció como medios probatorios lo siguiente:

- El certificado literal del código del predio N° P06153167 de la Zona Registral N° XII Sede Arequipa.
- La inspección judicial que practicara el personal del juzgado a efecto de determinar los ambientes que detenta la demandada en el inmueble de propiedad de la recurrente materia de este proceso.
- La declaración de parte, que en forma personal prestara la demandada conforme al pliego cerrado de posiciones que se anexo al escrito presentado.
- Anexo la copia de su DNI.

Que, mediante resolución N° 02, el juzgado resuelve admitir a trámite la demanda de Desalojo por precario incoada por la demandante, y dispone, correr traslado a la demandada por el plazo de cinco días a efectos de que proceda a contestar dicha demanda, bajo apercibimiento de que en caso de no hacerlo será declara rebelde procesal.

b) CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

El 29 de agosto del año 2014, la demandada Narvy Concepción Usnayo Lazo, absuelve la demanda de DESALOJO POR PRECARIA.

En la contestación de la demanda señaló los siguientes fundamentos:

1. Al respecto donde la demandante señala que; la demandada solo ocupa una parte del inmueble de la propiedad (materia de Litis), la demandada contradice señalando que es totalmente falso que ocupe en calidad de precaria una parte del inmueble, ya que ella vive en dicho inmueble por más de 19 años, por ser la esposa del señor Rolando Cristian Nuñez Cuadros, quien viene a ser el hijo de la demandante, asimismo con quien hemos procreado dos hijos que vienen a ser los nietos y familiares directos de la misma (demandante), asimismo, la demandante señala que el esposo es quien la ha llevado a vivir a dicho inmueble, por esa razón es falso que ella este ocupando dicho bien en calidad de precaria.
2. Manifiesta que por estar trabajando no pudo asistir al proceso de conciliación extrajudicial que la demandante la había invitado.
3. La demandada, por los hechos manifestado anteriormente, vuelve a reiterar que no está ocupando en calidad de precaria el mencionado inmueble de la demandante, sino que ella vive ahí por más de 19 años juntamente con sus hijos y esposo (hijo de la demandante), por ello es falso que sea precaria, tal como señala la demandante.
4. sobre los medios de prueba ofrecidos por la demandante, la demandada manifestó lo siguiente:

- sobre el medio probatorio del certificado literal del predio (materia de Litis) partida N° P06153167, la demandada omite pronunciarse, ya que ella nunca manifestó que dicho inmueble sea de su propiedad, al contrario, reconoce que esa propiedad es de la madre del esposo, la demandante.
 - sobre el medio de prueba ofrecido en el literal b (inspección judicial); también omite pronunciarse, por considerar que es un medio de prueba invocado por la demandante al juzgado quien resolvió en su momento.
 - sobre el medio de prueba ofrecido en el literal c (declaración de parte); omite pronunciarse por ser un medio de prueba invocado por la demandante, a lo que el juzgado resolvió en su etapa procesal correspondiente.
5. sobre los hechos en que fundo la contestación de la demanda, la demandada precisa lo siguiente:
- Que, ella viene viviendo más de 19 años en el inmueble (materia de Litis) conjuntamente con sus hijos y esposo (hijo de la demandante), porque este último es quien la llevo a vivir en dicha propiedad; por eso contradice lo señalado en el artículo 911° del código civil, en señalar que ella viene ocupando precariamente sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido.

Cito los siguientes fundamentos jurídicos:

- CÓDIGO PROCESAL CIVIL:
- Artículo 554, Audiencia Única; Al admitir la demanda, el juez concederá al demandado cinco días para que la conteste. contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, el juez fijara fecha para la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia.

- Artículo 196, carga de la prueba; Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.
- Artículo 200°, Improcedencia de la pretensión; Si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda o reconvención, estos no se tendrán por verdaderos y su demanda será declarado infundado.
- Artículo 442° Requisitos y contenido de la contestación de la demanda;

Ofreció como medios de prueba:

- Ofreció la partida de Matrimonio N° 011495 emitido por el registro civil de la municipalidad distrital de Miraflores – Arequipa, el cual demuestra que la demandada contrajo matrimonio con el hijo de la demandante.
- Ofreció la Actas de Nacimiento de los hijos (03) procreados con su esposo (hijo de la demandante), los mismos que vienen a ser los nietos de la demandante. Alegando que la demandante pretende desalojar a sus propios nietos.
- Ofreció la contestación a la carta notarial que le hizo la demandante el día 28 de febrero, donde sin motivo alguno le daba un plazo de 30 días para que la demandada y sus hijos desocupe el bien inmueble (materia de Litis) la misma que es propiedad de la demandante. lugar donde su esposo (hijo de la demandante) la llevo a vivir hace 19 años.
- Anexo la copia de su DNI.

Que, mediante resolución N° 03, de fecha 29 de septiembre del 2014, El 1° Juzgado Mixto de MBJ Mariano Melgar – Arequipa, resolvió admitir la contestación de la demanda, tener

por ofrecidos los medios probatorios y a sus antecedentes los anexos acompañados, señalando fecha para la audiencia única a llevarse a cabo el día 11 de diciembre del 2014 a la 10:00 horas en el local de la Sala de Audiencias del primer Juzgado Mixto-Mariano Melgar, debiendo las partes asistir con 10 minutos de anticipación bajo apercibimiento de ley.

II. CONCORDANCIA Y CONTRADICCIONES ENTRE LOS HECHOS AFIRMADOS DEL DEMANDANTE Y EL DEMANDADO:

1. CONCORDANCIAS:

- 1.1. Concuerdan al señalar que el inmueble materia de sub Litis en el presente proceso es de propiedad de la demandante.
- 1.2. Ambas partes concuerdan que la demandada viene ocupando el inmueble de sub Litis sin título alguno o contrato de arrendamiento o que esté pagando renta alguna.

2. CONTRADICCIONES:

- 2.1. La demandante indica que el predio materia de sub Litis, viene siendo ocupado precariamente por la demandada en la parte de la sala, comedor y cocina del primer piso, dos dormitorios y baño completo en el segundo piso.
- 2.2. Indica la parte demandada que ella viene ocupando toda la propiedad desde hace 19 años atrás, esto en razón de que su esposo (hijo de la demandante) la llevo a vivir y formar una familia, por ende, no es precaria.
- 2.3. La demandante señala, que la demandada es ocupante precaria porque no tiene ningún contrato ni le asiste derecho tampoco paga renta alguna.

- 2.4. La demandada indica, que no es ocupante precaria porque su esposo (hijo de la demandante), es quien la llevo a vivir a dicho bien inmueble.

III. DE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES:

1. Sentencia de Primera Instancia:

- El 14 de agosto del 2015, el 1° Juzgado Mixto – Sede MBJ Mariano Melgar – Arequipa, emitió la Sentencia N° 45-2015-CI, en la cual FALLO declarando FUNDADA la pretensión de desalojo por ocupación precaria contenida en la demanda interpuesta por doña LILY BALTAZAR CUADROS AGRAMONTE en contra de doña NARVY CONCEPCION USNAYO LAZO bajo los siguientes fundamentos:
- En esta primera Instancia se comienza analizando los supuestos de la demandante, quien señala y aduce que la demandada ocupa y detenta en calidad de precaria parte del inmueble que viene a ser su propiedad, la misma que está ubicada en la calle Leoncio Prado N° 212 al 214 – A (parte baja), del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, como es de verse en el certificado literal del predio (materia de Litis) el mismo que está inscrito en SUNARP con la partida N° P06153167. por ende, inicia el proceso judicial de Desalojo y solicita que la demanda le restituya la sala, comedor y cocina del primer piso, dos dormitorios y baño completo del segundo piso. ya que viene ocupando precariamente sin ningún título o contrato o esté pagando renta alguna.
- La demandada, solicita que se declare infundada o improcedente la demanda de Desalojo, toda vez que ella viene viviendo hace 19 años, porque su esposo y padre de sus hijos, es quien la llevo a vivir a dicho bien inmueble, acotando que el esposo de la demandada es hijo de la demandante, de esta manera, esta última pretende desalojar a

- sus nietos (hijos de la demandada), por lo mencionado la demandada señala que no es precaria y que viene ocupando toda la propiedad.
- De la actividad procesal se desprende que la demanda fue admitida a trámite, corriéndose traslado a la demandada, quien han contestado la demanda; llevándose a cabo la audiencia única en la cual se saneó el proceso, fijándose los puntos controvertidos, se admitieron los medios probatorios, actuándose los mismos en la continuación de audiencia.
 - De todo lo anteriormente señalado por el señor Juez competente y son fundamentos de la sentencia: PRIMERO: Principio de la carga de la prueba. – Estando al principio del onus probando la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos (artículo 196 del código procesal civil); SEGUNDO: Determinar los puntos controvertidos:
 1. determinar la calidad y naturaleza de propietaria de la sala, comedor y cocina del primer piso, así como los dos dormitorios y baño completo del segundo piso, del inmueble ubicado en la calle Leoncio prado 212 – 214 – A, (parte baja) del distrito de Miraflores;
 2. establecer la calidad en la que la demandada viene ocupando la sala, comedor y cocina del primer piso, así como los dos dormitorios y baño completo del segundo piso, del inmueble ubicado en la calle Leoncio prado 212 – 214 – A, (parte baja) del distrito de Miraflores;
 3. determinar si el título o documento con el que viene poseyendo la demandada se encuentra vigente o este ha fenecido.

- De todo lo señalado anteriormente y sobre los puntos controvertidos mencionados el juez competente, realiza su análisis y valoración de la siguiente manera: **Del primer punto controvertido.**- Respecto a la determinación de la calidad de propietaria de la demandante Lily Baltazar Cuadros Agramonte sobre el inmueble sub-litis, del análisis de los actuados fluye que, de la ficha registral P06153167, la accionante aparece como titular del inmueble sub-litis, en este extremo se tiene por acreditado plenamente la calidad de propietaria de la demandante; **Del segundo y tercer punto controvertido.**- Respecto al extremo de establecer la calidad y naturaleza en que la demandada viene ocupando el inmueble sub.litis, y si el título o documento con el que viene poseyendo sigue vigente o a fenecido, en mérito de los actuados se desprende objetivamente que la demandada no cuenta con ningún título o documento que legitime su posesión, pues a lo señalado precedentemente la única propietaria y exclusiva del inmueble sub-litis es la demandante; pero este juzgado no paso por inadvertido a lo señalado por la demandada, quien afirma que está casada con Rolando Christian Nuñez Cuadros (hijo de la demandante), quien la llevo a vivir al inmueble hace más de diecinueve años , y que incluso ha formado su familia integrado además por sus dos hijos (nietos de la demandante), pero tal calidad de nuera de la demandante no constituye jurídicamente un título o derecho que legitime la posesión que detenta. De esta manera se debe tener en cuenta lo estipulado por el artículo 911° del código civil, que señala, a la falta de título, donde puede comprenderse no solo la ausencia total del mismo sino también a la existencia de un título nulo y a la existencia del mismo; por lo que este despacho considero que, ante la inexistencia de título o documento por parte de la demandada, se

concluye inexorablemente que esta mantiene una posesión precaria e ilegítima respecto de los ambientes ubicados al interior del inmueble sub-litis.

- El órgano judicial de primera instancia del 1° Juzgado Mixto – Sede MBJ Mariano Melgar – Arequipa, emitió la Sentencia N° 45-2015-CI, en la cual FALLO declarando FUNDADA la pretensión de desalojo por ocupación precaria contenida en la demanda interpuesta por doña LILY BALTAZAR CUADROS AGRAMONTE en contra de doña NARVY CONCEPCION USNAYO LAZO, en consecuencia ORDENO que la demandada haga desocupación y entrega de los ambientes consistentes en: la sala, comedor y cocina del primer piso, así como los dos dormitorios y baño completo del segundo piso, del inmueble ubicado en la calle Leoncio Prado 212 – 214 –A (parte baja), el mismo que está inscrito en la ficha registral P06153167, del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, dentro de un plazo de seis días de consentida o ejecutoriada la sentencia, bajo apercibimiento de realizarse la ejecución forzada, ordenándose el descerraje y allanamiento, en caso de ser necesario.

2. Sentencia de Segunda Instancia (Segunda Sala civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa)

- El 18 de mayo del 2016, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, emitió Sentencia de Vista N° 208-2016-2SC; la cual resolvió REVOCAR la sentencia N° 45-2015 emitida por el juzgado de primera instancia, y REFORMÁNDOLA y declarando INFUNDADA la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por la demandante Lily Baltazar Cuadros Agramonte contra la Narvy Concepcion Usnayo Lazo, por los siguientes fundamentos:

- En base a lo resuelto en la sentencia y los fundamentos de la impugnación del recurso de apelación, el colegiado debe pronunciarse sobre si existe algún título que justifique que la demandada continúe en la posesión del inmueble sub-litis y si tiene alguna relevancia jurídica la situación de que la demandada sea nuera de la demandante y que vive con sus tres hijos que son los nietos de la actora (cuestión controvertida).
- Del análisis de autos y de lo señalado por la demandante para probar que es propietaria del inmueble sub-litis, el colegiado ha hecho mención que efectivamente y tal como se puede mostrar en el asiento registral de fojas diez de la demanda principal, la demandante si viene a ser propietaria del mencionado bien inmueble;
- Asimismo, del análisis de autos y lo señalado por la demandada, el colegiado hace mención citando que, la demandada Narvy Usnayo Lazo contrajo matrimonio con Rolando Nuñez Cuadros, hijo de la actora, quienes al momento de extender el acta de matrimonio señalaron como su domicilio en la dirección que está ubicada el inmueble sub-litis; asimismo, también el colegiado ha tomado en cuenta las actas de nacimientos de los hijos ofrecidos por la demandada, donde vuelven a señalar como su domicilio la dirección en la que está ubicada el inmueble sub-litis. por último, el colegiado ha tomado en cuenta la denuncia policial por retiro voluntario hecho por el esposo de la demandada, también se consideró la carta notarial (fojas treinta y ocho), que cursa la actora a la demandada, después que el esposo (hijo de la demandante) hiciera dejación unilateral del hogar conyugal; documento ofrecidos como medio de prueba por la demandante, dando a entender a este colegiado y que resulta injustificada y riñe con el valor de solidaridad familiar que rige las relaciones familiares.

- De lo citado en lo anterior el colegiado, entiende y presume que en primera instancia no se tuvo en consideración el derecho de familia (código de los niños y adolescentes y código civil): los mismos que consideran alimentos lo necesario para el sustento, habitación, vestido, educación, instrucción y capacitación, asistencia médica, psicológica y recreación del niño o del adolescente (artículo 92° del código de los niños y adolescentes y el artículo 472° del código civil) y que es obligación de los padres prestar alimentos a sus hijos; pero por ausencia de los padres o desconocimiento de su paradero (artículo 93° del código de los niños y adolescentes) o por causa de pobreza del que debe prestarlos al obligado que le sigue según el orden de prelación (artículo 479° del código civil) se deben prestar alimentos: los hermanos mayores de edad, los abuelos, los parientes colaterales hasta el tercer grado y otros responsables.
- El colegiado en base a todo lo anotado valora y se pronuncia; Que, se halla fehacientemente acreditado que los padres del esposo de la demandada les cedieron los ambientes sub-litis, para que desde el inicio del matrimonio tuvieran en uso de vivienda los mismos, en los que sus tres hijos nacieron y crecieron hasta el momento en que el esposo decidió retirarse del domicilio con fecha dieciocho de octubre del dos mil trece; configurándose un derecho de uso y habitación, previsto en el artículo 1026 del código civil, extensible a los hijos de familia (artículo 1028, extensión de los derechos de uso y habitación, del código civil). por lo que se debe entender que; La cesión de uso para vivienda efectuado por la demandante y esposo, se interpreta jurídicamente también un acto de solidaridad familiar con el deber alimentario que tienen los ascendientes en favor de sus hijos al proveerles vivienda (como es costumbre en nuestra sociedad) y posteriormente a su nietos cuando nacen y crecen, quienes al momento de la demanda

- cuentan con 18, 17 y 11 años de edad; Cuando sus directos progenitores no están en condiciones de brindarse una vivienda, como es en el caso de autos en el que se le s a consentido vivir en el inmueble por más de 18 años desde su casamiento.
- Finalmente el colegiado ha precisado que; El derecho de propiedad que tiene la actora tiene que ser ejercido en armonía con el bien común, conforme lo prescribe el artículo 70° de la Constitución, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer el uso del inmueble sub-litis; y pretender el desalojo de la familia de su hijo y nuera deviene en agravante al derecho de familia y al interés de los nietos de la actora; En consecuencia , dando respuesta a la interrogante planteada en la cuestión controvertida, afirmamos que la demandada tiene título para continuar poseyendo la parte del inmueble sub-litis; consistente en el derecho de uso y habitación extensible a sus hijos; conforme a la normatividad civil patrimonial.
 - El colegiado de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa (segunda instancia), concluye en base de razones de hecho y de derecho que debe Revocarse la sentencia N° 45-2015 de fojas ochenta y seis que declaro fundado la demanda de Desalojo interpuesta por Lily Baltazar Cuadros Agramonte en contra de Narvy Concepcion Usnayo Lazo; Reformándola y declarando infundada la demanda de Desalojo por ocupación precaria, sin costas ni costos.

3. Del Recurso de Casación:

- Conforme a nuestro ordenamiento procesal, el recurso de casación es un medio impugnatorio que se interpone para la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia.

- El 29 de agosto del 2016, la Corte Suprema de Justicia de la Republica Sala Civil Transitoria, declara procedente el recurso de Casación N° 2976 – 2016 – Arequipa, y oportunamente señalan fecha para vista de la causa; Siendo el día 05 de mayo del 2017, que emiten su decisión/sentencia de vista la causa N° 2976-2016 sobre el proceso de Desalojo por ocupación precaria, declarando FUNDADA el recurso de casación interpuesto por la demandante Lily Baltazar Cuadros Agramonte, en consecuencia CASARON la sentencia de vista N° 208-2016 contenida en la resolución numero 15 (cuatro) de fecha 18 de mayo del 2016, CONFIRMARON la apelada que declara FUNDADA la demanda de Desalojo por ocupación precaria; DISPUSIERON la publicación de dicha resolución en el diario oficial “El peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Lily Baltazar Cuadros Agramonte con Narvy Concepcion Usnayo Lazo, sobre Desalojo por ocupación precaria.
- Teniendo en cuenta los agravios y fundamentos de la demandante Lily Baltazar Cuadros Agramonte, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista N° 208-2016 expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; por lo que el colegiado de la Sala Civil Transitoria – Arequipa, declara procedente el recurso de casación, por los causales que la impugnante invoca: **a). la infracción normativa procesal de los artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, artículo VII del título preliminar, artículo 50 incisos 6, 122 y 197 del Código Procesal Civil y 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial;** Sostiene que con la resolución expedida (sentencia de vista apelada) se afecta su derecho, por cuanto no se ha tomado en cuenta que la única propietaria del inmueble sub-litis es la demandante, sin embargo en forma errónea se indica que los padres del cónyuge de la demandada le

habrían cedido en uso el bien inmueble, sin considerar que dicho aspecto no ha sido planteado ni mucho menos acreditado por la demandada, tampoco se ha considerado que la impugnante es una persona de edad avanzada y que el inmueble materia de sub-litis es el único con el que cuenta; también señala que no han valorado la inspección judicial llevada a cabo donde se advirtió la presencia de dos perros que impiden ingresar a su inmueble; si bien la sentencia impugnada se consigna que por ausencia de los padres o desconocimiento de su paradero o por causa de pobreza del que debe prestar el obligado, la demandada nunca alegó dicha situación; por lo que dicho extremo resulta incongruente, tampoco obra prueba alguna de la cual se infiere que cedió a la demandada el inmueble materia de pronunciamiento; **b). Infracción normativa material por aplicación indebida de los artículos 1026 y 1028 del Código Civil y 70 de la Constitución Política del Perú;** alega que la sentencia impugnada, sin ningún sustento de lo que aparece en el proceso afirma que se halla acreditado que los padres del esposo de la demandada le cedieron los ambientes para que desde el inicio del matrimonio lo tuvieran en uso, afirmación que resulta falsa por cuando el mismo nunca fue cedido. De todo lo mencionado la impugnante señala que se ha vulnerado el derecho al debido proceso por haber incurrido en infracción al derecho a la motivación o al principio de congruencia procesal.

- **La materia jurídica en debate es:** Radica en determinar si la decisión de la recurrida se encuentra debidamente motivada (sentencia de vista N° 208-2016); y, si en el caso específico, ha sido correcta la aplicación de los artículos 1026 y 1028 del Código Civil.
- **Siendo ello así el colegiado,** ve necesario destacar que el principio de motivación de los fallos judiciales, constituyéndole un valor jurídico que rebasa el interés de los

justiciables por cuanto se fundamenta en principios de orden jurídico, pues la declaración del derecho en un caso concreto, es una facultad del juzgador que impone una exigencia social.

- **Sobre la infracción del principio de motivación de los fallos judiciales** tiene como vicio procesal dos manifestaciones: 1). la falta de motivación; y, 2). la defectuosa motivación; la cual a su vez se divide en tres agravios procesales: a). motivación aparente; b). motivación insuficiente; y, c). motivación defectuosa en sentido estricto; En ese sentido y coincidiendo con la Doctrina, el Colegiado dice: La Motivación aparente se da cuando la decisión se basa en pruebas no actuadas o en hechos no ocurridos; La Motivación insuficiente, se presenta cuando vulnera el principio de la razón suficiente; y, La Motivación defectuosa se presenta cuando el razonamiento del juez viola los principios lógicos y las reglas de la experiencia.
- **El colegiado a lo precedente señala lo siguiente:** De la revisión de la sentencia de vista impugnada, se ve que la decisión adoptada se encuentra adecuadamente fundamentada, pues establece la relación de hecho en base a su apreciación probatoria, interpreta y aplica las normas que considera pertinentes, por lo que no se advierte trasgresión alguna al principio de debida motivación de las sentencias, no se afecta la logicidad, ni se vulnera el derecho a probar cualquier de sus vertientes. En consecuencia, la infracción normativa procesal por ausencia de motivación debe ser desestimada en todos sus extremos.
- **Sobre la Infracción sustantiva, de la aplicación de los artículo 1026 y 1028 del código civil,** establece artículo 1026, “El derecho de uso o de servicios de un bien no consumible se rige por las disposiciones del título anterior, en cuanto sean aplicables”;

asimismo, el artículo 1028 del mismo cuerpo legal “Los derechos de uso y habitación se extienden a la familia del usuario, salvo disposición distinta”.

- **El colegiado a lo precedente señala lo siguiente:** La sala (segunda instancia) no ha tenido en cuenta los siguientes aspectos:
 - a). El carácter vinculante del cuarto pleno Casatorio N° 2195-2011-Ucayali; que establece como doctrina jurisprudencial: “1) 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). La materia ventilada es uno de desalojo por ocupación precaria, mas no así, de alimentos, donde tenga que analizarse los actos de solidaridad familiar que deben tener los abuelos frente a sus nietos, en caso los padres no cumplen con dicho deber.
 - c). La existencia de documento o instrumental que acredite que entre las partes se ha generado un derecho de uso para vivienda; y en el mejor de los casos, si esta hubiera constituido de manera tacita, ya habría fenecido, si tenemos en cuenta la carta notarial que remitiera la demandada a la accionante, comunicando su negativa de salir del inmueble.
- Continuando con lo señalado, **Este colegiado** mencionada que es evidente que la sala de segunda instancia ha infringido las disposiciones del artículo 1026 y 1028 del código civil, por una aplicación indebida, cuando conforme al artículo 911 del código civil, bastaba con determinar si la demandada contaba con algún título o documento que legitime su posesión; y que en el presenta caso se ha determinado que la autorización

o consentimiento para vivir en el inmueble sub-litis que es propiedad de la demandante, no es ella quien autorizo para que la demandada pueda vivir ahí, sino es su hijo (esposo de la demandada), quien la llevo a vivir, el mismo que no tiene derechos sobre dicha propiedad. asimismo, se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 70° de la constitución política del Perú.

- **Por todo lo mencionado**, El Colegiado de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú - Arequipa, DECLARARON FUNDADO el recurso de Casación interpuesta por la demandante Lily Baltazar Cuadros Agramonte contra la demandada Narvy Concepcion Usnayo Lazo, sobre Desalojo por ocupación precaria de la sala, comedor y cocina del primer piso, dos dormitorios y baño completo del segundo piso que ocupa la demandada, de la propiedad ubicada en la calle Leoncio prado N° 212 al 214 – A (parte baja) del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa. por ende, la Sala Civil Transitoria con fecha 05 de mayo del año 2017 emitió la sentencia de vista N° 2976-2016, la cual revoca la sentencia de vista de segunda instancia N° 208-2016; y, confirmando la sentencia N° 45-2015 expedida por el 1° juzgado mixto – sede MBJ Mariano Melgar - Arequipa.
- **Para finalizar**, la demandante mediante escrito de fecha 25 de octubre del 2018, solicita al 1° juzgado mixto – sede MBJ Mariano Melgar – Arequipa, Que la demandada desocupe y entregue la parte del inmueble que está ocupando en un plazo de 06 días, a lo que el juzgado mixto, mediante resolución N° 16 ordena a la demandada que desocupe y entregue el bien inmueble en el plazo de 06 días, bajo apercibimiento de realizar el lanzamiento con apoyo de la fuerza pública. A lo ordenado, la demanda mediante escrito de fecha 07 mayo del 2019, comunica que ya ha desocupado en forma

voluntaria el bien inmueble sub-litis, el mismo que se encuentra completamente vacío y solicita suspender el lanzamiento.

CONCLUSIONES

En el presente Expediente Judicial investigado, el problema gira en torno al dilema sobre la posesión precaria que ejerce doña Narvy Concepcion Usnayo Lazo (Demandada) en el inmueble ubicado en la calle Leoncio Prado N° 212 al 214 – A (parte baja), del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, la misma que viene a ser propiedad de la señora Lily Baltazar Cuadros Agramonte (Demandante).

La demandante inicia el proceso de DESALOJO POR PRECARIA, amparando su petición en los artículos: Artículo 585° y 586° del Código Procesal Civil; y, en los artículos 911° y 923° del Código Civil, por ende, solicita que el órgano jurisdiccional ordene a la demandada, le restituya y entregue la sala, comedor y cocina del primer piso, dos dormitorios y baño del segundo piso que ocupa y detenta como precaria en el inmueble ubicado en la calle Leoncio Prado N° 212 al 214 – A (parte baja), del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa; señalando que la demandada viene ocupando/posesionando precariamente el mencionado bien inmueble sin título o documento alguno que demuestre su condición de propietaria o inquilina.

La demandada contesta la demanda y refiere que ella vive en el inmueble sub-litis, desde hace 19 años conjuntamente con su esposo e hijos, porque su esposo Cristian Núñez Cuadros (hijo de la demandante) es quien la llevo a conformar una familia en dicho inmueble, por esa razón ella manifiesta que no es ocupante precaria.

Luego de realizado el desarrollo del presente expediente judicial, previo análisis de parte de las instancias correspondientes, podemos concluir que el caso en materia civil de Desalojo por ocupante/posesión precaria establecidos en los artículos 585° y 586° del Código Procesal Civil; y, en los artículos 911° y 923° del Código Civil, gira en torno a que se debe establecer si la

demandante tiene algún derecho sobre el bien inmueble en Litis que viene ocupando; para lo cual, las diferentes instancias aplicaron diferentes razonamientos y fundamentos con la finalidad de no vulnerar derechos fundamentales que asiste a cada persona inmerso en la demanda; tal es el caso que el magistrado de primera instancia basó sus argumentos jurídicos tomando en cuenta la valoración de los diferentes medios probatorios en forma conjunta, para lo cual utilizó su apreciación razonada y basándose solo en lo esencial y determinantes para su decisión, teniendo en cuenta los siguientes puntos controvertidos: 1) Determinar la calidad y naturaleza de propiedad de la sala, comedor y cocina del primer piso, así como los dos dormitorios y baño completo del segundo piso del inmueble ubicado en la calle Leoncio Prado N° 212 al 214 – A (parte baja), del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa; 2) Establecer la calidad en la que la demandada viene ocupando la sala, comedor y cocina del primer piso, así como los dos dormitorios y baño completo del segundo piso del inmueble ubicado en la calle Leoncio Prado N° 212 al 214 – A (parte baja), del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa; y, 3) Determinar si el título o documento con el que vienen poseyendo la demandada se encuentra vigente o este ha fenecido; Deduciendo del primer punto controvertido y análisis de los actuados fluye como única propietaria del bien inmueble sub-litis la demandante Lily Baltazar Cuadros Agramonte en base a la ficha registral P06153167 – SUNARP; ahora sobre el segundo y tercer puntos controvertidos, se entiende que la demandada no cuenta con ningún título o documento que legitime su posesión, por ende viene ocupando el inmueble sub-litis de manera precaria; y, Bajo esas premisas y valoración el Juez del Juzgado Mixto – primera instancia fallo declarando FUNDADA la demanda de Desalojo por precaria, disponiendo que la demandada desocupe y entregue los ambientes consistentes en: la sala, comedor y cocina del primer piso, así como los dos dormitorios y baño

completo del segundo piso, del inmueble ubicado en la calle Leoncio prado 212 – 214 –A (parte baja), del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa.

Ante esta situación la demandada, al verse desfavorecida y totalmente agraviada con la decisión del Juez de primera instancia, recurre a la Apelación aduciendo que se ha declarado incorrectamente fundado la demanda en su contra, argumentando graves errores de hecho y de derecho, con la finalidad que la Sala Superior revoque la sentencia de primera instancia en todos sus extremos, fundamentando su pedido de agravio, afirmando que el Juez de primera instancia no había considerado los antecedentes de causa y que sólo se habría tomado como valoración las pruebas presentadas por la parte demandante, más no así los de la parte demandada; amparando su recurso en los artículos 364 y 365 del Código Procesal Civil; el colegiado debe pronunciarse sobre si existe algún título que justifique que la demandada continúe en la posesión del inmueble sub-litis y si tiene alguna relevancia jurídica la situación de que la demandada sea nuera de la demandante y que vive con sus tres hijos que son los nietos de la actora (cuestión controvertida).

Los magistrados de la Sala Superior, luego de valorar los requisitos de procedencia, y después de un análisis del caso con relación a los puntos de apelación, ha hecho mención que efectivamente y tal como se puede mostrar en el asiento registral de fojas diez de la demanda principal, la demandante si viene a ser propietaria del mencionado bien inmueble;

Asimismo, los Magistrados han tomado en cuenta lo señalado por la demandada, quien en coordinación con el esposo (hijo de la demandante), han señalado en su acta de matrimonio y en las actas de nacimiento de sus hijos como domicilio habitual la dirección del inmueble sub-litis, con el que trata de demostrar que ella vive en el inmueble sub-litis hace 19 años, por último, el colegiado ha tomado en cuenta la denuncia policial por retiro voluntario hecho por el esposo de la

demandada, también se consideró la carta notarial (fojas treinta y ocho), que cursa la actora a la demandada, después que el esposo (hijo de la demandante) hiciera dejación unilateral del hogar conyugal; documento ofrecidos como medio de prueba por la demandante, dando a entender a este colegiado y que resulta injustificada y riñe con el valor de solidaridad familiar que rige las relaciones familiares. De todo lo mencionado El colegiado de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa (segunda instancia), concluye en base de razones de hecho y de derecho que debe Revocarse la sentencia N° 45-2015 de fojas ochenta y seis que declaro fundado la demanda de Desalojo interpuesta por Lily Baltazar Cuadros Agramonte en contra de Narvy Concepcion Usnayo Lazo; Reformándola y declarando infundada la demanda de Desalojo por ocupación precaria, sin costas ni costos.

Entonces existiendo dos fallos contradictorios en el presente caso, la parte demandante recurre a su derecho constitucional que le asiste, interponiendo el recurso de casación, sustentando infracción normativa sobre la decisión impugnada, manifestando como causal de violación al principio del debido proceso y tutela jurídica efectiva contenida en el artículo 139. inciso 3 y 5 de la Constitución Política; asimismo por la causal de falta de motivación de resoluciones judiciales y una indebida aplicación de los artículos 1026 y 1028 del Código Procesal Civil.

El colegiado de la Sala Civil Transitoria, enuncia que el principio de motivación de los fallos judiciales, constituye un valor jurídico que rebasa el interés de los justiciables, pues es una facultad del juzgador que impone una exigencia social. Por tal razón los fallos judiciales tienen como vicio procesal dos manifestaciones: 1). la falta de motivación; y, 2). la defectuosa motivación; la cual a su vez se divide en tres agravios procesales: a). motivación aparente; b). motivación insuficiente; y, c). motivación defectuosa en sentido estricto; En ese sentido y coincidiendo con la Doctrina, el Colegiado dice: La Motivación aparente se da cuando la decisión se basa en pruebas no actuadas

o en hechos no ocurridos; La Motivación insuficiente, se presenta cuando vulnera el principio de la razón suficiente; y, La Motivación defectuosa se presenta cuando el razonamiento del juez viola los principios lógicos y las reglas de la experiencia. De lo mencionado y de la revisión de actuados el colegiado de la sala civil transitoria, señala que el juez de la segunda sala civil ha emitido una sentencia de vista adecuadamente y fundamentada, pues establece la relación de hecho en base a su apreciación probatoria; Pero, sobre la inadecuada aplicación de los artículos 1026 y 1028 del código civil, establece que el juez de la segunda sala civil no ha tenido en cuenta que el presente proceso es un proceso de desalojo por ocupación precaria y no un proceso de alimentos, donde tenga que analizarse los actos de solidaridad familiar que deben tener los abuelos frente a sus nietos en el caso que los padre no cumplen con dicho debe con los hijos, ya que en presente caso los padres son trabajadores del poder judicial y tiene trabajo estable por ende si pueden cumplir con sus obligaciones de padres frente a sus hijos.

POR TODO, lo señalado el colegiado de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, DECLARARON FUNDADO el recurso de Casación interpuesta por la demandante Lily Baltazar Cuadros Agramonte contra la demandada Narvy Concepcion Usnayo Lazo, sobre Desalojo por ocupación precaria de la sala, comedor y cocina del primer piso, dos dormitorios y baño completo del segundo piso que ocupa la demandada, de la propiedad ubicada en la calle Leoncio prado N° 212 al 214 – A (parte baja) del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa. por ende, la Sala Civil Transitoria con fecha 05 de mayo del año 2017 emitió la sentencia de vista N° 2976-2016, la cual revoca la sentencia de vista de segunda instancia N° 208-2016; y, confirmando la sentencia N° 45-2015 expedida por el 1° juzgado mixto – sede MBJ Mariano Melgar - Arequipa.

APORTES

El Desalojo por ocupante precario también es una figura procesal de mayor renombre de nuestro ordenamiento jurídico, siendo el recurso en el que más se pone a prueba los conocimientos jurídicos del Juzgador, así como de los abogados patrocinantes, teniendo en consideración que los llamados a resolver estos tipos de problemas no son cualquier juez, sino magistrados supremos con alto grado de conocimiento en materia jurídica; y por otro lado se requiere que los abogados que abordan estos casos tienen que estar bien entrenados y preparados en este tipo de recursos, debiendo tener condiciones apropiadas para presentar la demanda y sustentarla adecuadamente.

Por lo mencionado, se quiere decir que los administradores de justicia deberían tener más cuidado al aplicar e interpretar las leyes de nuestra legislación, porque una mala motivación y sustentación al momento de emitir sus fallos/sentencias perjudica a las partes procesales, alargando un proceso innecesariamente, sabiendo que una de las partes procesales tiene el derecho y la razón; Entonces en el presente caso se ha podido notar el mal desenvolvimiento y baja preparación al momento de analizar y resolver lo peticionados y demostrado por las partes procesales, hablando claro la demandante demostraba desde un inicio que era la única propietaria del inmueble sub-litis; y por un mal análisis de parte del juez de segunda instancia el proceso demoro y llegó a la corte suprema, donde los colegiados de sala transitorio demostraron un correcto y la manera como debe entenderse y aplicarse las leyes, emitiendo y argumentando una sentencia de acuerdo a ley, por eso vuelvo a reiterar que los administradores de justicia deben ser más capacitados o reevaluados para poder emitir sus fallos debidamente motivados y sustentados de acuerdo a la ley.

Se debería capacitar constantemente a los operadores de justicia, en especial a los renombrados Jueces Supremos, con la finalidad de evitar el entrapamiento de las demandas y de esta manera

dejar de ocasionar trámites engorrosos y gastos innecesarios a los recurrentes, así como el aprovechamiento de los abogados inescrupulosos que viven a merced de los procesos alargados, perjudicando muchas veces la economía de los recurrentes que desconocen la materia jurídica.

Por otro lado el presente informe se ha desarrollado, recopilando información de conceptos de diferentes autores juristas conocedores de la materia civil, con el único fin de poder comprender el desalojo por ocupante precario, cual es el procedimiento y requisitos para su procedencia y de qué manera beneficia su aplicación en las demandas; y de esta manera hacer extensivo su entendimiento a futuras generaciones del derecho para que puedan actuar correctamente bajo los lineamientos de la preparación y capacitación constante, con la finalidad de dar una imagen altruista en cuanto a nuestro desempeño profesional tanto como operadores de justicia y usuarios.

Concluyo mi aporte, precisando la importancia que marcó el desarrollo del presente Expediente en mi vida como profesional en cuanto a la obtención de conocimiento de las normas jurídicas que se han utilizado en el transcurso de su tramitación para resolver el conflicto en cuanto a la posesión ilegítima por intermedio de figura procesal de DESALOJO POR OCUPANTE/POSESIONARIO PRECARIO.

BIBLIOGRAFIA

- Torres Vásquez, Aníbal. Código Civil “Comentarios y Jurisprudencia. Concordancias, antecedentes, sumillas, legislación complementaria”
- Ramírez Cruz, Eugenio María. Tratado de Derechos Reales. Tomo I. Perú. Ed. RODHAS.2007.p.573-574.
- TORRES CRUZ, Aníbal. Derechos Reales. TOMOI. Perú. Ed. Moreno.2006.p. 453.
- Avendaño Valdez, Jorge. La Posesión en el Código Civil de 1984, en Libro Homenaje a José León Barandiarán, Cultural Cuzco S.A., Lima, 1385.
- Avendaño Valdez, Jorge. Código Civil Comentado por los cien mejores especialistas, tomo V. Lima.
- Bello Janeiro, Domingo. “El Precario-Estudio Teórico Práctico”. Ediciones Legales. Lima-Agosto 2012.
- Código Civil Comentado. Gaceta Jurídica. Colección de 10 Tomos, Segunda Edición. Mayo 2007.
- Escobar Rozas, Freddy. “Teoría General del Derecho Civil”. Lima. Ara, 2002.
- Montoya Anguerry, Carlos. “El desalojo, proceso complejo”. Diario el Peruano, suplemento jurídica” (26 de Julio del 2004)
- Alan Pasco Arauco, 2017, “Derechos Reales, Análisis de la Jurisprudencia de la Corte Suprema”. <http://rashomonlibreria.blogspot.com/2019/03/alan-pasco-arauco-derechos-reales.html>
- Alan Pasco Arauco. Artículo “La Corte Suprema Revalora la Posesión y plantea una nueva forma de entender el principio de fe pública registral. file:///C:/Users/User/Downloads/fulltext_stamped.pdf

- TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. Código Civil “Comentarios y Jurisprudencia. Concordancias, antecedentes, sumillas, legislación complementaria. Lima. Editorial MORENO S.A., Séptima Edición, 2011, p.890.
- AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. Estudios sobre la Propiedad. Lima. Fondo Editorial, PUCP, 2013, P.111.
- Exp. N° 00048-2014-AI/TC.
- TOMA GARCIA, Víctor. Derechos Fundamentales. Arequipa. Editorial ADRUS S.R.L., Segunda Edición, 2013, p.407
- Código Civil y Código Procesal Civil.
- Constitución Política del Perú.

A N E X O S

Expediente N° 00734-2014-0-0410-JM-CI-01