



— Universidad —  
**Inca Garcilaso de la Vega**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

**CASO DE DESALOJO**

**PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE  
ABOGADO**

**AUTOR**

**JORGE LUIS SANTOS OROSCO**

**ASESOR**

**DR. ALEXANDER SOLORZANO PALOMINO**

**LIMA, AGOSTO DEL 2022**

# Suficiencia Derecho JORGE LUIS SANTOS OROSCO

## INFORME DE ORIGINALIDAD

9%

INDICE DE SIMILITUD

9%

FUENTES DE INTERNET

1%

PUBLICACIONES

5%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1	<a href="http://repositorio.uladech.edu.pe">repositorio.uladech.edu.pe</a>	1%
	Fuente de Internet	
2	Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega	1%
	Trabajo del estudiante	
3	<a href="http://www.repositorio.unasam.edu.pe">www.repositorio.unasam.edu.pe</a>	1%
	Fuente de Internet	
4	<a href="http://idoc.pub">idoc.pub</a>	1%
	Fuente de Internet	
5	<a href="http://lpderecho.pe">lpderecho.pe</a>	1%
	Fuente de Internet	
6	<a href="http://www.dspace.unitru.edu.pe">www.dspace.unitru.edu.pe</a>	<1%
	Fuente de Internet	
7	<a href="http://cdn.www.gob.pe">cdn.www.gob.pe</a>	<1%
	Fuente de Internet	
8	<a href="http://repositorio.uigv.edu.pe">repositorio.uigv.edu.pe</a>	<1%
	Fuente de Internet	
9	<a href="http://vlex.com.pe">vlex.com.pe</a>	
	Fuente de Internet	

## Dedicatoria

Dedico el presente trabajo a todas las personas que les apasione el tema civil, así como a los estudiantes de derecho para que le pueda servir como fuente de información.

## Agradecimiento

Agradezco a nuestro Dios todo poderoso, a mis padres amigos, a mis compañeros y a mi asesor, que me ayudaron a lograr un peldaño mas en la vida.

## ÍNDICE

Caratula .....	i
Dedicatoria .....	ii
Agradecimiento.....	iii
Índice.....	iv
Resumen .....	v
Abstract .....	vi
Introducción .....	vii

## CAPITULO I

### MARCO TEÓRICO

1.1. Antecedentes Legislativos.....	8
1.2. Marco Legal.....	15
1.3. Análisis Doctrinario.....	20

## CAPITULO II

### CASO PRÁCTICO

2.1. Planteamiento del Caso .....	27
2.2. Síntesis del caso.....	28
2.3. Análisis y opinión crítica del caso .....	34

## CAPITULO III

### ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

3.1. Jurisprudencia nacional.....	35
-----------------------------------	----

CONCLUSIONES.....	37
RECOMENDACIONES .....	38
REFERENCIAS.....	39
ANEXOS.....	41

## RESUMEN

En el presente trabajo académico se brindó conocimiento, información y doctrina acerca del proceso de desalojo, el cual es muy controversial hoy en día, no solo por su duración en el mismo, sino los efectos jurídicos que esta produce y como se origina, pues la posesión al ser un derecho real por excelencia no solo está destinada a proteger al propietario sino al poseedor, que posee cierto derecho sobre el bien, el cual no solo es desde un aspecto económico sino vivencial, pues todo bien debe ser utilizado pues se estaría cumpliendo así uno de sus fines, así mismo se está resumiendo un caso práctico, el cual posee como problemática principal el desalojo de un predio el cual pertenece a una institución pública que a pesar de representar a la ley, se encuentra sumergida en un proceso judicial.

Palabras claves: Posesión propiedad, bienes, desalojo, proceso judicial, demanda.

## ABSTRACT

In the present academic work, knowledge, information and doctrine were provided about the eviction process, which is very controversial today, not only for its duration in it, but the legal effects that it produces and how it originates, since possession being a real right par excellence is not only intended to protect the owner but the possessor, that has a certain right over the property, which is not only from an economic aspect but experiential, because every good must be used because one of its purposes would be fulfilled, likewise a practical case is being summarized, which has as its main problem the eviction of a property which belongs to a public institution that despite representing the law, She is immersed in a judicial process. Key words: Possession of property, property, eviction, judicial process, lawsuit.



## INTRODUCCIÓN

En la actualidad la posesión se puede ver en todo el ámbito de nuestras vidas, ya sea desde el uso y disfrute de los bienes muebles o bienes inmuebles, todos estos buscan la obtención de una satisfacción del estado de necesidad y del aspecto económico, sin embargo, en resumidas ocasiones este derecho afecta los intereses de terceros, llamados propietarios, pues estos se ven despojados de las mismas, a pesar de tener la titularidad y propiedad inscrita en la superintendencia nacional de los registros públicos, llevando así al poseedor precario a un proceso judicial que puede no solo tardar años sino generar gastos innecesarios y que muchas veces no son recuperados en el proceso, es por ello que a través del presente trabajo se brindó información que ayuda a comprender este apasionante tema, y así desarrollarlo académicamente, citando un caso práctico que puede dar mejores alcances del proceso de desalojo.

## CAPITULO I

### MARCO TEORICO

#### 1.1. Antecedentes Legislativos

En nuestra historia como seres humanos nos hemos visto en vueltos en infinidad de conflictos los cuales han tenido diversas soluciones gracias al derecho, pero es esta disciplina que ha creado el hombre para poder resolver las diversas controversias la que nos ayudan a comprender menos tales situaciones, es por ello que muchos doctrinarios han intentado conceptualizar el derecho y sus ramas a fin de darle una aproximación y aceptación a la misma, es por ello que, Gayo (1845) nos habla del derecho civil como: "El derecho en todos los pueblos regidos por leyes y por costumbres, es en parte propio y peculiar de ellos; pero también común a todos los hombres. Por eso, cada pueblo se da a si mismo sus reglas, y se llama derecho civil, asimilado al derecho civil, asimilado al derecho de la ciudad. El derecho creado por razón natural, constituido entre los hombres, lo observan igualmente todos los pueblos y se denomina derecho de gentes." El derecho civil comprende los siguientes derechos:

- "Derecho de familia: Estas normas van destinadas a regular las relaciones familiares como, por ejemplo, a qué regímenes matrimoniales pueden acogerse los cónyuges, la filiación de los hijos y cómo debe regularse las crisis matrimoniales (divorcio, separación o nulidad);
- Derecho de sucesiones: Su objeto es regular todas las situaciones patrimoniales que puedan darse una vez fallece una persona. Estas normas establecen, por ejemplo, cómo debe celebrarse una apertura de testamento, cuándo es necesaria una declaración de herederos y quién tiene derecho a heredar y cómo;

- Derechos reales: Consisten en un poder que tiene una persona natural o jurídica sobre una cosa y ante terceros, que permite que nadie use y disfrute de la cosa sobre la que tiene este poder jurídico. Regulan, por ejemplo, la propiedad;
- Derechos de contratos y obligaciones: Establece el marco normativo que rige las limitaciones para contratar, en qué consiste una obligación, e incluso la responsabilidad civil;
- Derecho de la persona: Regula los derechos intrínsecos de la persona como la nacionalidad, el nacimiento, la capacidad para obrar, la residencia o el estado civil;
- Aunque no es una rama del derecho civil, el derecho internacional privado también es derecho civil, pero que regula normas para delimitar la competencia o el derecho aplicable cuando surge una controversia de carácter privado entre ciudadanos de distintos países.” (“Derecho Civil - Economipedia,” 2022)

Este derecho es de gran importancia ya que regula las relaciones personales cotidianas más básicas de los individuos, no habiendo alguna rama mas amplia que esta, pues que seria el ser humano sin el derecho civil, es una interrogante que nos haríamos, pues los mayores ípensamientos y estudios doctrinarios se encuentran en esta rama del derecho que a lo largo del tiempo ha ido evolucionando, desde el derecho romano, la época medieval y hasta la época moderna, pues el ser humano y su comportamiento es debidamente regulado y el derecho civil, trata de enmarcarlo en una esfera que pueda ser predecible y manejable.

Nuestro Código Civil Peruano en su artículo N° 923 nos habla sobre “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.”

De acuerdo a lo establecido en nuestro código civil cuando habla de que la propiedad es un poder jurídico se refiere a que nadie puede ejercer derecho sobre la propiedad si no tiene una ley que lo ampare; que permite ejercer los poderes de la propiedad.

Mejorada (2013) enfatiza que: “La posesión como derecho es la consecuencia jurídica de la posesión como hecho, es decir, la posesión se sustenta en la apariencia de un derecho frente a terceros (conducta posesoria). El fundamento de la posesión en la doctrina difiere, sin embargo, como señala el autor, en nuestro país el Código Civil ha adoptado uno, el cuál debe ser adecuado acorde al tiempo y al sistema registral. La posesión se configura como un sustituto de la prueba de propiedad ante la dificultad que significa acreditar el dominio en cada momento, aunque ilegítimos (no propietarios) se beneficien de ello; por ello la aspiración es perfeccionar la prueba de la propiedad. Es decir, la posesión es ahora sólo la mejor fórmula que existe para resolver el problema de las dificultades probatorias.” (p.251)

La posesión es una cuestión de hecho conductual y material que a diferencia de la propiedad esta no es un derecho jurídico de titularidad sobre la misma; sino es un hecho no jurídico, esta situación jurídica de la posesión posee diversas controversias pues el autor no solo expresa como la posesión es un poder de

hecho, pues se utiliza la cosa de forma directa y se trata de hacer suya, usándola, disfrutándola o hasta usufructuándola, naciendo así un derecho denominado posesión, y que en nuestra legislación vigente posee el reconocimiento y la protección debida que ayuda a las personas comprenderlas.

De acuerdo al Código Civil Peruano en el Artículo N° 923 los poderes sobre una propiedad son:

- El uso: Para Avendaño (1984) “El derecho de usar es el servirse del bien, utilizarlo, para lo cual existe. Se usa una casa habitándola, se usa un automóvil valiéndose de él como medio de transporte.” (p.101).
- Goce o disfrute: Avendaño (1984) sostiene que: “(...) En el disfrute la propiedad adquiere contenido económico, importancia social y a veces también política. Por ello, este es el atributo que debe más urgentemente armonizar con el interés social. Esta es la que podríamos llamar la “zona del conflicto social.” (p. 101-102).
- Disposición: “El derecho a disponer es el más caracterizado y típico de los atributos del dominio, pues el uso y el goce son actos de administración, por cuya virtud el dueño tiene la libertad de disposición tanto material como jurídica, consumiéndolos, afectándolos, desmembrándolos o desprendiéndose de ellos a título oneroso o gratuito.” (Arias, 2011, p.191).
- Reivindicación: El Código Civil en su artículo N° 927 señala: “La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.”

Mayta (2019), expresa que: “La Posesión precaria fue un proceso muy útil y necesario, pero con el paso del tiempo fue cambiando, pues los poseedores fueron viendo la forma de llegar a evitar constituirse como precarios -requisito fundamental para que proceda dicho proceso- y los demandantes viendo la forma de acreditar un supuesto derecho de propiedad o también un título que no muestre manifiestamente nulidad y suficiente que otorgue el derecho a la restitución del bien, lo cual dio lugar a que se tomen medidas para evitar esas posiciones de ambas partes y se dieron Plenos distritales nacionales , así como Sentencias Casatorias las cuales que, si bien evitaron la dación de aquellas irregularidades, dilataron ampliamente el proceso ,dejando de esta forma su razón de ser al semejarse al proceso de reivindicación por su dilatada amplitud en tiempo.”

Los poderes de la posesión son el ejercicio de un bien tangible sin titularidad, ni poder jurídico, que se da solo por el hecho de “usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien” da relación directa con el bien que lo hace poseedor, como se ha venido señalando, sin la posesión, quizás ni si quiera exista propiedad, pues la primera interrelación del ser humano con la cosa o bien es a través de la posesión, es por ello que el derecho de propiedad le debe mucho a la posesión, sin embargo el derecho de propiedad posee un registro el cual pregona protección frente a terceros, mientras que la posesión, no la tiene, siendo este un absurdo jurídico y desigualdad en la misma, y que los legisladores hasta la fecha no han hecho nada para cambiarlo.

Para el autor Ledesma (2008) “El desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario.” (p.961)

El desalojo es una acción intencional de despojar o expulsar a alguien que no posee derechos legales sobre un bien, con el fin y poder de recurar el bien y todos sus poderes, es por ello que el propietario con este acto procesal intenta a como de lugar recuperar lo que le pertenece, acudiendo a un órgano jurisdiccional para ello, se debe tener en cuenta que no todos los propietarios o personas que se computan propietarios poseen el derecho para acceder al proceso de desalojo, pues mientras no posee legitimidad para obrar ni interés para obrar no podría demandar por desalojo.

Según Mejorada (2013), reitera que: “La posesión como derecho es la consecuencia jurídica de la posesión como hecho, es decir, la posesión se sustenta en la apariencia de un derecho frente a terceros (conducta posesoria). El fundamento de la posesión en la doctrina difiere, sin embargo, como señala el autor, en nuestro país el Código Civil ha adoptado uno, el cuál debe ser adecuado acorde al tiempo y al sistema registral. La posesión se configura como un sustituto de la prueba de propiedad ante la dificultad que significa acreditar el dominio en cada momento, aunque ilegítimos (no propietarios) se beneficien de ello; por ello la aspiración es perfeccionar la prueba de la propiedad. Es decir, la posesión es ahora sólo la mejor fórmula que existe para resolver el problema de las dificultades probatorias.”

Como señala el autor la posesión es un poder de hecho, es esa situación jurídica en la cual nace derecho con el solo comportamiento de las personas sobre la cosa no podemos ser ajeno a tal acto ni mucho menos ajenos a la responsabilidad para con los demás, pues estar en tal situación merece una protección por parte del Estado y más aún cuando se desea concretar una futura prescripción adquisitiva de dominio.

Para Mendoza (2019) señala que: “El desalojo por ocupación precaria es una de las problemáticas que se ha tenido en materia civil en nuestro País, es por ello que se ha tratado de tener un concepto claro de quien es el poseedor precario a través de diversas jurisprudencia vinculantes y hoy en día a tratar de desarrollarse a plenitud mediante los plenos casatorios y plenos jurisdiccionales o distritales. Este proceso se ha tramitado en primera instancia ante el segundo juzgado civil de Maynas de la corte superior de justicia de Loreto hasta última instancia – corte suprema de justicia de la Republica. Se ha tenido muy en cuenta los diversos actos procesales de ambas partes, como la Audiencia Única en la cual se ha estableció los aspectos controversiales que se tendría que desarrollarse. En la primera parte de este informe versa el análisis respectivo de la demanda, prosiguiéndose con la contestación de la demanda, y la expedición de la sentencia. Asimismo, se continuará con el trámite del recurso de apelación seguido ante la sala civil mixta de la corte superior de justicia de Loreto; y finalmente se hace un resumen del proceso de casación ante la corte suprema de justicia de la república. la sentencia final emitida por la sala civil transitoria de la corte suprema, en el extremo de que la causal de precariedad es la adecuada por que ha quedado demostrado que la empresa HOTELES CADENA REAL SAC no es propietario toda vez que afirma al



haberlo adquirido en virtud de aporte de capital efectuado como consecuencia de la división de la compañía CODISA, sin embargo de lo actuado aparece que la propiedad del inmueble se retrotrajo al dominio de COFIDE por efecto de la resolución unilateral de contrato de escritura pública 09 de enero de 2009, por consiguiente se determina que el título que alega la empresa demandada feneció con anterioridad a la adquisición del bien por parte de la empresa demandante por lo que tiene la calidad de poseedor precario ( art. 911 del código civil ). A lo que se debe agregar que el requerimiento del demandante implica un aviso extrajudicial que pone termino a cualquier posible relación de arrendamiento que haya podido existir, siendo así dicho argumento de que existe contrato, habría fenecido. Por otro lado, la demandante demostró que adquirió el derecho de propiedad del inmueble por un contrato de compraventa de 05 de agosto de 2011 y su posterior inscripción en los registros públicos. Consecuentemente la demandante tiene derecho a la restitución del inmueble por efecto de los atributos del derecho de propiedad reconocidos en el art 923 del CPC concordante con el art 586 del CPC derecho que goza de oponibilidad erga omnes que otorga el principio de publicidad registral reulado en el art. 2012 del código civil.”

## 1.2. Marco Legal

La demanda judicial es un documento que da inicio a un proceso judicial que se presenta ante un juez; con el fin de solicitar algún interés o derecho; que consta de un demándate, demandado y juez.

Los requisitos que debe contener toda demanda son:

“La demanda se presenta por escrito y contendrá:

- 1.- La designación del Juez ante quien se interpone;
- 2.- El nombre, datos de identidad, dirección domiciliaria, domicilio procesal del demandante y el domicilio procesal electrónico, constituido por la casilla electrónica asignada por el Poder Judicial de acuerdo a la Ley 30229;
- 3.- El nombre y dirección domiciliaria del representante o apoderado del demandante, si no puede comparecer o no comparece por sí mismo;
- 4.- El nombre y dirección domiciliaria del demandado. Si se ignora esta última, se expresará esta circunstancia bajo juramento que se entenderá prestado con la presentación de la demanda;
- 5.- El petitorio, que comprende la determinación clara y concreta de lo que se pide;
- 6.- Los hechos en que se funde el petitorio, expuestos enumeradamente en forma precisa, con orden y claridad;
- 7.- La fundamentación jurídica del petitorio;
- 8.- El monto del petitorio, salvo que no pudiera establecerse;
- 9.- El ofrecimiento de todos los medios probatorios;
- 10.- La firma del demandante o de su representante o de su apoderado y la del abogado, la cual no será exigible en los procesos de alimentos y de declaración judicial de paternidad. El secretario respectivo certificará la huella digital del demandante analfabeto.” (Art. 424 del Código Procesal Civil)

Una demanda debe estar acompañada de los siguientes documentos:

“1.- Copia legible del documento de identidad del demandante y, en su caso, del representante.

2.- El documento que contiene el poder de iniciar el proceso, cuando se actúe por apoderado.

3.- Los medios probatorios que acrediten la representación legal del demandante, si se trata de personas jurídicas o naturales que no pueden comparecer por sí mismas.

4.- Los medios probatorios de la calidad de heredero, cónyuge, curador de bienes, administrador de bienes comunes, albacea o del título con que actúe el demandante, salvo que tal calidad sea materia de un conflicto de interés y en el caso del procurador oficioso.

5.- Los documentos probatorios. Si el demandante no dispusiera de algún medio probatorio, describe su contenido, indicando con precisión el lugar donde se encuentran y solicitando las medidas pertinentes para su incorporación al proceso.

6.- Copia certificada del acta de conciliación extrajudicial, en los procesos judiciales cuya materia se encuentre sujeta a dicho procedimiento previo.” (Art. 425 del Código procesal Civil)

El proceso judicial comprende una serie de procedimientos y actos que se inicia la interposición de una demanda de interés o conflictos y se culmina con la resolución del mismo. En el proceso judicial existen tres partes fundamentales la parte autora o demandante, la parte demandada y el órgano jurisdiccional competente.

Para Vescovi (1984) "El proceso es el conjunto de actos dirigidos a la resolución de un conflicto, y resulta, en último término, un instrumento para cumplir los objetivos de estado: imponer a los particulares una conducta jurídica, adecuada al derecho, y, a la vez, brindar a esta tutela jurídica." (p.74)

Por su parte, Monroy Gálvez (1996) "El proceso judicial es el conjunto dialectico de actos, ejecutados con sujeción a determinadas reglas más o menos regidas, realizadas durante el ejercicio de la función jurisdiccional del estado, por distintos sujetos que se relacionan entre sí con interés idénticos, diferentes o contradictorios, pero vinculados intrínsecamente por fines privados y públicos. " (p. 250)

Las partes de un proceso judicial son el demandante que es el interpone la demanda dando inicio al proceso judicial para defender un interés o resolver algún conflicto; el demandado que es la persona que es acusada o adjudica la demanda interpuesta por el demandante o actor y el juez que comprende el órgano judicial competente que va dar y proveer la solución del proceso.

El código civil comprende todo lo relacionado al derecho privado, que va netamente relacionado a las relaciones personales, es uno de los ordenamientos más antiguos y usado. "Un código civil es un conjunto unitario, ordenado y sistematizado de normas de Derecho privado, es decir, un cuerpo legal que tiene por objetivo regular las relaciones civiles de las personas físicas, jurídicas, privadas o públicas. En este último caso siempre que actúen como particulares desprovistos

de imperium. A partir del siglo XIX, todos los países de Europa e Iberoamérica y varios de África, Asia y Oceanía, han promulgado códigos civiles. No obstante, la primera ley que utilizó esta denominación fue el Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis de 1756 (de Baviera); le siguió, en 1792, un cuerpo legal que incluía Derecho civil, penal y político, el Allgemeines Landrecht für die Preussischen Staaten (de Federico II de Prusia). De todas maneras, ambos aún no satisfacían los cánones del movimiento codificador moderno del Derecho.” (“Wikipedia, La Enciclopedia Libre,” 2015)

En el Perú contamos con nuestro Código Civil Peruano que fue aprobado mediante “El Decreto Legislativo N° 295, que entró en vigencia el 14 de noviembre de 1984, al ser una de las principales normas del ordenamiento jurídico peruano, requiere de una periódica revisión de sus disposiciones normativas para adecuarlo a las nuevas situaciones que se presentan en las relaciones humanas dentro de la sociedad.” (Fernández et al., n.d.)

El código procesal civil contempla y especifica las leyes y normas que se deben tener en cuenta ante procesos contencioso es decir procesos donde exista un problema entre partes. “es el cuerpo legal peruano que regula el procedimiento en los procesos contenciosos civiles entre partes y, además, de los actos de jurisdicción no contenciosa que corresponde a los tribunales de justicia del Perú.” (“Wikipedia, La Enciclopedia Libre,” 2013)

### 1.3. Análisis Doctrinario

La posesión precaria se da cuando un individuo posee un bien o inmueble sin tener titularidad legal sobre el bien, es decir la persona no tiene documentos legales que sustente el derecho de posesión y ahí es donde el desalojo por parte del titular del bien. “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.” (Art. 911 del Código Civil Peruano)

Asimismo; “(...) para la procedencia del desalojo por ocupación precaria debe probarse dos condiciones copulativas: que la parte demandante sea el titular del bien cuya desocupación pretende, y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que se tenía ha fenecido. El "título" a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que se detenta; siendo que la posesión precaria es aquella que se ejerce de facto, sin contar con título que justifique la posesión.” (“Poder Judicial Del Perú,” 2020)

Para crisol (2019), señala que: “La posesión precaria ha sido regulada normativamente en el Derecho Civil peruano recién a partir de la entrada en vigencia del actual Código Civil, esto es, a partir del 14 de noviembre de 1984. Hasta entonces la posesión precaria, conocida como "ocupación precaria", se encontraba mencionada o aludida en los Códigos Adjetivos o Leyes procesales, como una causal que podía ser invocada en la acción de desahucio (hoy desalojo), iniciada con el objeto de lograr la restitución de predios. Pese a su antiguo origen, y ante la ausencia de una regulación especial en la norma sustantiva civil, la jurisprudencia, como es obvio, se trató de llenar ese vacío, estableciendo diversos

conceptos sobre esta forma de poseer bienes. Dichos conceptos se fijaron dependiendo del caso concreto en que se expedía la decisión jurisprudencial. 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", para lo cual se va a proceder ciertamente a hacer un énfasis sobre cada uno de sus conceptos, y así poder desarrollar y analizar a fondo el caso en concreto. Los objetivos para identificar las dificultades que se presentan en los contratos de arrendamiento al vencimiento del plazo establecido por las partes y su continuación en el derecho civil peruano, entre otros supuestos; analizar los fundamentos de la posesión precaria en el derecho civil peruano; y explicar la relación de la posesión precaria y la posesión ilegítima.”

Todos los actos del derecho privado siempre va estar regido por el principio de la buena; que presume que todos los actos que se realizan son de buena fe, es decir este siempre va ser una presunción. El autor Betti (1953) la conceptualiza la buena fe como “una exigencia ético-social que está compuesta por el respeto de la personalidad ajena y por la colaboración con los demás.” (p.67)

Según Espinoza (2016), en su tesis titulada: La conciliación extrajudicial en los procesos de desalojo en los juzgados civiles de la ciudad de Huánuco 2014 – 2015, señala que: “El acto de conciliar consiste en armonizar intereses divergentes, que pueden coincidir en un punto determinado. La convergencia no implica renuncia

de un derecho fundamental. En esta tesis se ha realizado un acercamiento a la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad (admisibilidad), establecido en el artículo 6° de la Ley N° 26872, así como la dispuesta para el mencionado anexo del artículo 425° inc. 6), con el fin de observar la implicancia jurídica que genera la conciliación extrajudicial al ser obligatoria como un requisito de procedibilidad para interponer una demanda de desalojo. Para obtener los resultados mencionados realicé un estudio, el cual implicó que me desplazara al archivo modular y Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, entrevisté a litigantes que fueron o son parte de un proceso judicial en Desalojo, al igual que a los abogados que litigan libremente y que me concedieron un espacio de sus muy agotadas labores, y por último a algunos magistrados de la Corte Superior de Justicia de Huánuco; siendo la información que obtuve muy favorable para la presente investigación. Al concordar las diversas opiniones que la conciliación extrajudicial previa a interponer una demanda por desalojo vulnera el principal principio de esta alternativa de solución que es la de solucionar un conflicto con la autonomía de la voluntad de las partes y que por el contrario, no debe obligarse a invitar a una conciliación extrajudicial solo para cumplir con los requisitos de procedibilidad de la demanda, pues prácticamente se realiza la conciliación por ser un requisito indispensable para que puedan interponer su demanda, porque en la mayoría de los casos se llega hasta la invitación asistiendo solo la parte interesada y como es lógico la conciliación debe procederse como un acto libre de ambas partes de querer llegar a un acuerdo; sin embargo, siendo imprescindible que se agote la etapa de conciliación para dar el segundo paso que vendría a ser la interposición de una demanda por desalojo e iniciar un proceso judicial, por lo que se llegó a la conclusión de que es innecesaria acudir ante un Centro de Conciliación



previo a interponer una demanda ante el órgano jurisdiccional. Y que al observar la conciliación desde un punto de vista real y práctico, se miran las estadísticas de las conciliaciones solicitadas, obtenidas y fallidas de los Centros de conciliación en cuanto a los procesos de Desalojos, por lo que me encontré con una realidad muy diferente.”

De acuerdo a nuestro Código Civil Peruano nos habla del principio de buena fe pública registral como: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.” (Art. 2014 del Código Civil Peruano)

Sus inicios se remontan en el 1894 cuando un francés solicita a la alcaldía una oficina registral; dando inicio a los primeros libros de registro. Por consiguiente, en el año 1994 se crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos, la cual hoy en día cuenta con sedes en todos los departamentos a nivel nacional. “La SUNARP es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir,

coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema.” (“Gobierno Del Perú,” 2022)

En el Decreto supremo N° 012-2013-JUS del Reglamento de Organización y función de la SUNARP, enfatiza cuales son las funciones generales, entre ellas encontramos las siguientes:

- a) “Ejecutar la política registral nacional acorde con los lineamientos técnicos que sobre el particular aprueba el sector;
- b) Dictar normas con el objetivo de regular la función registral y las funciones técnico administrativas;
- c) Dirigir, planificar, organizar, normar, evaluar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos;
- d) Dirigir, planificar, organizar, normar, evaluar y supervisar el proceso de simplificación, integración y modernización de los Registros que integran el Sistema Nacional de los Registros públicos;
- e) Dirigir, planificar, ejecutar y supervisar las actividades de carácter técnico administrativo;
- f) Promover la capacitación de los Registradores Públicos y demás persona de los registros del Sistema;
- g) Las demás que establece la ley.” (Art.3 del Reglamento de Organización y funciones de la SUNARP)

Según Tarrillo, señala que: “El derecho, busca con ahínco, de buscar vía la justicia, el equilibrio de las relaciones que surgen en cuanto a la manera de la

distribución de la riqueza, entre quienes conforman, en este caso, la sociedad peruana, riquezas que son obtenidos de manera legal, producto del esfuerzo de cada riquezas que se van produciendo de manera legal, producto del esfuerzo de cada persona natural o jurídica, En tal sentido, es necesario señalar que una de las relaciones que generan riqueza, es el concepto de propiedad, que se conoce también como posesión, aunque este término, que debería ser considerado como sinónimo de riqueza, se le discute dicho reconocimiento, que incluso ha generado enfrentamientos en el ámbito judicial, para ser reconocido como tal Este cuestionamiento nos lleva a establecer la trascendencia de dichos términos, En tal sentido, mientras que el concepto de Posesión, desde tiempo atrás, se fue configurando, de manera impositiva, como propiedad, a diferencia del concepto de propiedad, que era considerado como sinónimo de un derecho real, transmitido de manera continua, por tanto hemos demostrado que dichos conceptos serian, por decirlo de manera figurativa como conceptos de una misma moneda. Esta interpretación de los conceptos de propiedad u posesión tienen el mismo significado o trascendencia, se ha dado desde hace muchos años, en el inicio de esta disyuntiva, no se consideraban a la posesión como sinónimo de propiedad, muy por lo contrario, no tenía como demostrar que la persona era dueño o propietario de la tierra donde vivía del tiempo, no tenía las evidencias de ello, por tanto se le hacía difícil demostrarlo, a diferencia que el dueño de la propiedad demostraba que era suyo, con documentos que demostraban el derecho real de la propiedad. Con el transcurrir del tiempo se han ido perfeccionando dichos términos, entre propiedad y posesión, no basta demostrar que tiene documentos que determinan derechos reales, ahora con el devenir de las normas legales que han ido delimitando y requisitos para demostrar la propiedad, han ido evolucionando, y no basta con

demostrar ser propietario sino además debe demostrar la posesión real y evidente, vale decir que la posesión va a determinar la propiedad. En tal sentido las normas y principios se han ido construyendo, en función a los derechos reales, alrededor del concepto de propiedad o de posesión. En resumen, el poseedor, se ha convertido en un cuasi-propietario. En el presente trabajo de investigación vamos a tratar de demostrar que no basta ser propietario sino debe demostrarlo, en tal sentido que el hecho de poseer un terreno, aun sin derechos reales, demostrando que tiene la posesión, en el tiempo, puede convertirse de poseedor en propietario.”

## **CAPITULO II**

### **CASO PRÁCTICO**

#### 2.1. Planteamiento del Caso

En el presente caso la parte demandante la POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ representado por **Milko Alberto RUIZ ESPINOZA**, demanda a la señora **MARITZA SALAS CASTILLA** identificada con DNI. N° 23974640, por un proceso de desalojo con la finalidad de recuperar la posesión del espacio físico del comedor de la comisaria PNP sitio en Calle Saphy N 510-Cusco, el cual posee los siguientes datos a tomar en cuenta:

**JUZGADO: CUARTO JUZGADO CIVIL – SEDE CENTRAL - CUSCO**

**EXPEDIENTE: 966-2017**

**ESPECIALISTA: JUAN CALLAÑAUPA**

**MATERIA: DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**

**DEMANDANTE: PROCURADURÍA PÚBLICA DEL SECTOR INTERIOR DEL  
MINISTERIO DEL INTERIOR**

**DEMANDADO: MARITZA SALA CASTILLA**

## 2.2. Síntesis del caso

Que la POLICIA NACIONAL DEL PERÚ, es la titular registral del inmueble ubicado en **Calle Saphy N°510 – Cusco** y en sus instalaciones se encuentra el espacio físico Comedor de la Comisaria PNP local que se solicita el desalojo.

Con fecha 26 de octubre del 2015 se celebró el “Contrato de concesión de ración Orgánica Única diaria para el personal de la DIPPOL S.C COMISARIA PNP CUSCO Y DEPPATPIE PNP CUSCO para el funcionamiento de servicios de preparación de la ración orgánica única Diaria al personal PNP , concesión celebrada entre el comité de ADMINISTRACIÓN de la DISPOL DEL Complejo Policial Saphy y la Señora Maritza SALAS CASTILLO, estableciéndose como plazo de vencimiento de un año el mismo que concluyo el 31 de octubre del 2016, conforme al punto cuarto del contrato de concesión.

Estando a lo expuesto conforme a los requerimientos hechos en diferentes oportunidades LA POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ, se le requirió la devolución del predio, el mismo que se dio a conocer de carácter muy urgente la devolución por contar con nuevo concesionario, sin embargo, no cumplió con entregar el inmueble que corresponde.

Habiéndose vencido el contrato se le cursó Carta Notarial de fecha 20 de enero del 2017 en donde se indica que se ha puesto fin al contrato de concesión y se requiere su devolución, teniéndose en cuenta que la demandada tiene el local cerrado al interior de la comisaria PNP Cusco.

De esta situación se le hizo de conocimiento a la señora MARITZA SALAS CASTILLA y así mismo mediante Acta de Conciliación N° 134-2017/MBJS/MINJUS/CUS, no llegando a adoptar acuerdo alguno.

Según lo dispuesto en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, el derecho de propiedad es inviolable. A nadie se le puede privar de su propiedad, derecho en el cual nos basamos para accionar jurídicamente.

El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, conforme lo dispone el artículo 1351° del Código Civil, de igual modo el artículo 1354 de la misma norma establece que las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.

Según lo dispuesto en el artículo 47° de la Constitución Política del Perú , la defensa de los intereses del Estado está a cargo de los Procuradores Públicos , en consecuencia , es deber de esta Procuraduría defender el patrimonio del estado , efectuando la devolución de los pagos indebidos que se realizaron a favor de la demandada.

La parte demandante presenta como medios probatorios:

1. El mérito de la Copia del contrato de Concesión de la Ración Orgánica Única Diaria para el personal de la DIVPOS.C COMISARIA PNP CUSCO Y DEPPATPIE PNP-CUSCO del cual se evidencia en el CUARTO considerando el plazo el mismo que venció el 26 de octubre del 2016.
2. El mérito de la copia de la Carta Notarial de la fecha 20 de enero de 2017, por la cual se comunica el vencimiento del contrato y se requiere la restitución del bien.

3. El mérito de la copia del informe N° 26-2017 –VII-MACRO REGPOL/RP-CUS/DIVPOS/COMSECUS “A” –Leg, de fecha 08 de febrero del 2017 , que acredita que no es factible la renovación de contrato , por no haber marco legal para sustentarla.

4. Copia del Acta Conciliación N°134-2017/CCG/MBJS/MINJUS/CUS 11 de abril de 2017 realizada con la finalidad llegar a un acuerdo conciliatorio sin resultado positivo.

Que con fecha 13 de julio del 2017, La parte demandada contesta la demanda y señala que: “debo manifestar que, el demandante no tiene de propietario del bien que pretenden desalojarme, porque de ser así hubieran acompañado la ficha registral demostrado que son propietarios del bien inmueble ubicado en la Calle Shapy – Cusco.

Que, señala en su contestación: Efectivamente a mérito de una convocatoria he participado en una licitación pública y a cuya consecuencia el comité especial me adjunto la buena pro en el proceso de selección para el OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DE LA NACIÓN ORGÁNICA UNICA DIARIA PARA EL PERSONAL DE LA DISPOL CUSCO COMISARIA PNP CUSCO Y DEPARTAMENTO DE CUSCO , a favor de mi persona en condición de CONTRATISTA y los encargados del Comité de Administración de la ROUD del Complejo policial Saphy , Comandante PNP . Rommel CASANOVA GÓMEZ SÁNCHEZ, Comisario de la Comisaria Sectorial Cusco, SOS. PNP. Eduardo MAURICIO CAZORLA, representante de la DIVPOS Cusco, SOS. PNP. Darío CUEVA CABALLERO, representante del Departamento de Seguridad Ciudadana - Cusco, SOB. PNP.



Williams SANCHEZ VALENCIA, y SOL. PNP Robert FLORES MENZALA, cuya vigencia del contrato era por UN AÑO, con termino al 31 de octubre del 2016, con esta formalidad ingrese a los ambientes destinados para comedor del personal policial detallado, en donde día a día en cumplimiento del contrato empecé a atender las raciones diarias alimentarias a favor de este personal consistente en desayunos, almuerzos y cenas.

Es verdad que mi persona he recibido requerimiento para la devolución del bien en fecha 20 de enero del 2,017 mediante una carta notarial, luego de esta carta el Comisario Sectorial "A" Cusco comandante PNP. Juan P. Zavala López, en fecha 08 de febrero del 2017, emitió un informe relacionado a la supuesta negativa de entregar el local destinado para el comedor del personal policial de la Comisaria de Sah , en la que puntualmente relata que :

Que, en fecha 06 de octubre del 2,016, se me notifico indicándome que están publicando para la nueva convocatoria de licitación pública para la concesión del Comedor/cafetería, a cuya consecuencia, en fecha 29 de octubre del 2,016, mediante una carta les respondo que no **DEVOLVERÉ** los ambientes a mi cargo, debido a que hasta la fecha no ha sido resuelto el adeudo que me tenían por concepto de atención de **ROUD**, al personal policial. Para luego cursarme otra notificación en fecha 28 de octubre del 2,016, indicándome que tenían ya otro concesionario, antes estas circunstancias, seguía insistiendo que me cancelen la deuda pendiente ascendente a la suma total de s/.26,220.40, saldo pendiente del consumo alimentario de los meses de mayo a septiembre del 2,016, suma de dinero que hasta la fecha no ha sido cancelada.

Como era de mi interés solucionar este impase de la deuda pendiente mi persona recurrí a una conciliación con las personas que suscribieron el contrato , habiendo presentado mi solicitud al Centro de Conciliación Extrajudicial “SAN MATEO” Cusco , en fecha 27 de octubre 2,016 , a cuya primera fecha audiencia no han concurrido ninguno de los invitados , ya en la última invitación del día 06 de diciembre del 2,016 , por haberse cursado invitación a su Procurador Publico de la ciudad de Lima , concurrido un representante de la Procuraduría Publica de este sector , en la que tampoco se arribó a una conciliación , porque este representante no tenía facultades para este cometido.

Por otra parte, insistiendo me cancelen el monto adeudado tuve que viajar a la ciudad de Lima, llevando una solicitud ante Inspectoría General de la PNP, su fecha 30 de noviembre del 2,016 solicitando audiencia e interponiendo queja, siendo atendida por el Inspector General de la PNP. de la ciudad de Lima, quien me manifestó que conversaría con Inspectoría del Cusco y que si existiría error en la información de los alimentos no debía ser perjudicada, a lo que tampoco he recibido respuesta alguna hasta la fecha.

En fecha 11 de abril del 2,017 , he sido invitada a una conciliación por el demandante mediante su representante abogado Mariano Alberto Arizabal Triveño , en la que tampoco se llegó a un acuerdo , por lo mismo que no llegamos a ningún acuerdo es justamente porque habían cancelado el adeudo , suspendiéndose la audiencia para otra fecha para que podamos conversar de buena forma dándose incluso la entrevista con el Coronel Alcántara quien me propuso recomendarse en otra Unidad que se diera una licitación para servir alimentos , a lo que exprese mi negativa porque lo consideraba injusto y que no me prestaba ninguna garantía y que desocupando los ambientes no me escucharían mis reclamos , luego nuevamente

fuimos al Centro de Conciliación para indicar que no hubo acuerdo alguno y se levantó el acta correspondiente , indicándome el Conciliador que si tengo los documentos pertinentes haga valer de mi derecho en la vía correspondiente.

Finalmente, no he cesado con mi reclamo, incluso he concurrido a la Defensoría del Pueblo con el único afán de que cancelen el monto que me adeudan hasta la fecha.

Es tan cierto que se me curso la carta notarial, pero no se puso fin al contrato porque por el plazo por el mismo imperio del CONTRATO ha vencido el 31 de octubre del 2,016 , y no era necesario poner fin , y si se tiene cerrado el local a la fecha es justamente por las razones que se expuse en el punto tercero , lamentablemente por este impase y negativa de los CONTRATANTES es que me he perjudicado porque del local no saque ningún bien , incluso se queso los víveres, diferentes insumos , el refrigerador prendido con productos en su interior , las mesas y sillas , y no es como ellos aducen que estoy usufructuando , ni siquiera he podido instalar otro comedor en otro lugar porque el capital de trabajo con que contaba lo tienen los CONTRATANTES por su negativa a quererme pagar – no querer reconocer la deuda a pesar que está debidamente sustentada , mi intención no es quedarme en el inmueble porque no es mío , más por el contrario estoy siendo grandemente perjudicada económicamente y como personal.

También preciso que, si se convocó a una conciliación, en la fecha indicada, pero no se llegó a un acuerdo por las razones que expongo en el punto tercero.

La parte demandada adjunta como medios probatorios ofrezco, lo siguiente:

1. Por principio de adquisición el contrato de Concesión de la Ración Orgánica Única Diaria para el Personal de la DIVPOS COMISARIA PNP CUSCO y DEPPATPIE PNP CUSCO, su fecha 26 de octubre del 2,015, ofrecido por el demandante.
2. Carta Dirigida al comandante PNP. Rommel Casanova Gómez Sánchez, en fecha 29 de octubre del 2,016.
3. Solicitud de conciliación dirigida al Centro de conciliación Extrajudicial “San Mateo” – Cusco, con su correspondiente acta de conciliación con falta de acuerdo, en 03 fojas.
4. Solicitud conteniendo Quejan ante el General de la PNP. Región Policial – Cusco.
5. Solicitud, denuncia ante el Inspector General de la PNP. Lima, con solicitud de audiencia.
6. Hoja de trámite de solicitud ante la Defensoría del Pueblo del Cusco.

Que con fecha 26 de setiembre del 2017 el juzgado civil emite la resolución N 8 en la cual dicta sentencia declarándola infundada y disponiendo su archivo definitivo, siendo esta resolución notificada a las partes, la cual es apelada por la demandante argumentando que la sentencia de primera instancia le ha causado agravios a su derecho a un debido proceso, pues no se han valorado de forma correcta las pruebas idóneas, dicha apelación la presentan en el plazo de ley el 29 de setiembre del 2017.

### 2.3. Análisis y opinión crítica del caso

Se evidencia un caso muy particular en la cual una institución que representa el Estado y su fuerza del orden demanda a una persona natural para recuperar una propiedad la cual le pertenece, así mismo siendo mas que evidentes las pruebas

presentadas, sin embargo, esta no es correctamente valorada por el juez, pues la propiedad no puede verse afectada, ya que existe una titularidad del derecho, así como el reconocimiento del mismo y la protección constitucional por parte del Estado.

### **CAPITULO III**

#### **ANALISIS JURISPRUDENCIAL**

##### 3.1. Jurisprudencia nacional

- Casación N° 3702-2016 de la Corte Suprema de Justicia de Tacna; esta casación fue interpuesta por Sr Luis Espinoza el cual se declaró infundado.  
“Sumilla.- Desalojo por ocupación precaria: El artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos: a) que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; b) que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, c) que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada.” ([Casación 3702-2016, Tacna] | LP, 2017)
- Casación N° 1532-2016 del Tribunal Supremo de justicia de Loreto; el Sr. José Dávila interpuso un recurso de casación el cual fue declarado fundado.

“Fundamento destacado: Cuarto. A partir de estas reglas, queda claro que, dentro de los procesos de desalojo por ocupación precaria, ni (i) las alegaciones sustentadas en la existencia de construcciones nuevas sobre el predio sub litis, ni (ii) aquellas que se fundamentan en la usucapión del mismo pueden ser empleadas por el órgano jurisdiccional como sustento válido para dictar una resolución de carácter inhibitorio; sino que, por el contrario, en estos casos el juez deberá actuar de conformidad con los lineamientos previstos para cada supuesto, a fin de brindar una respuesta de fondo que ponga fin al conflicto.” (“Procede Desalojo Pese a Haber Adquirido Inmueble Por Prescripción O Haber Realizado Construcciones Sobre El Bien [Casación 1532-2016, Loreto] | LP,” 2017)

- Casación N° 2129-2017 de la Corte suprema de Justicia de Lima Norte, donde el demandado el Sr. Mauro Cisneros interpone dicho recurso de casación el cual se declaró infundado.

“Fundamento destacado: Sexto. Que en cuanto a la denuncia contenida en el ítem B) del numeral 3 de la presente resolución, referente a la infracción normativa del artículo 326 del Código Civil, que regula la unión de hecho. Al respecto y como se ha analizado en el fundamentos cuarto, se advierte de autos que lo alegado por el demandado sobre la supuesta convivencia con la actual demandante no ha sido debidamente acreditado, máxime si el referido demandado ha iniciado un proceso de declaración de unión de hecho (expediente 00310-2013-0-0901-JR-FC-04) seguido contra Dominga Fernández Tenicela (actual demandante), el cual le ha sido desfavorable, pues se ha emitido la sentencia de primera instancia de fecha nueve de marzo de dos mil

quince que ha declarado infundada la demanda; sentencia que además ha sido confirmada por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, según la página web de consulta de expedientes del Poder Judicial; en consecuencia su situación es la de ocupante precario del predio materia del desalojo por lo que debe desestimarse también la presente denuncia.” (“¿El Exconviviente de La Propietaria Puede Ser Considerado Ocupante Precario? [Casación 2129-2017, Lima Norte] | LP,” 2019)

## CONCLUSIONES

- El proceso de desalojo obliga al poseedor precario a entregar el bien el cual no es su propiedad.
- Un inquilino o concesionario jamás será propietario de un bien el cual supo desde un inicio la titularidad del mismo.
- El poseedor precario que causa perjuicio al propietario debe pagar una reparación civil para poder reparar los daños ocasionados.

## RECOMENDACIONES

- Se recomienda al legislador a crear normas que permitan a los propietarios a poder recuperar su propiedad y posesión de forma más rápida y efectiva
- Se recomienda a los propietarios de los inmuebles a realizar contratos que satisfaga la recuperación del propietario.
- Se recomienda a los estudiantes de derecho a seguir investigando sobre este apasionante tema.



## REFERENCIAS

Christian Guzmán Napurí. (2013). El derecho de propiedad y su importancia en el régimen económico. Recuperado el 31 de julio de 2022, del sitio web Ucontinental.edu.pe: <https://blogposgrado.ucontinental.edu.pe/el-derechodepropiedadysuimportanciaenelregimeneconomico#:~:text=El%20derecho%20de%20propiedad%20es,quienes%20no%20son%20propietarios%20del>

Código Civil. Decreto Legislativo N° 295, 14 de noviembre de 1984 (Perú)

Constitución Política del Perú [Const] Art. 2, 29 de diciembre de 1993.

Emilio BETTI, Teoria generale delle obbligazioni, I, Prolegomeni: funzione economicosociale dei rapporti d'obbligazione, Giuffrè, Milano, 1953, 67.

Establecen requisitos indispensables para ganar demanda de desalojo por ocupación precaria [Casación 3702-2016, Tacna] | LP. Recuperado el 31 de julio de 2022, del sitio web de LP: <https://lpderecho.pe/requisitos-indispensables-ganar-demanda-desalojo-ocupacion-precaria-casacion-3702-2016-tacna/>

Gobierno del Perú. (2022, 31 de agosto). Recuperado el 1 de septiembre de 2022, de sitio web www.gob.pe: <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/institucional>

Mejorada C., M. (2013). La Posesión en el Código Civil Peruano. Derecho & Sociedad, (40), 251-256. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/12805>

Monroy Gálvez, Juan (1996). Introducción al proceso civil. Santa fe de Bogotá. Editorial Themis S.A

Proceder desalojo pese a haber adquirido inmueble por prescripción o haber realizado construcciones sobre el bien [Casación 1532-2016, Loreto] | LP. (2017, 13 de julio). Recuperado el 31 de julio de 2022, del sitio web de LP: <https://lpderecho.pe/casacion-1532-2016-loreto-procede-desalojo-adquirido-inmueble-prescripcion-realizado-construcciones/>



MINISTERIO DEL INTERIOR  
Procuraduría Pública de Sector Interior

Exp. N° :  
Esp. Legal :  
Escrito N° : 01  
Cuaderno : Principal  
Sumilla : DEMANDA DESALOJO



SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CUSCO:

**PROCURADURÍA PÚBLICA A CARGO DEL SECTOR INTERIOR DEL MINISTERIO DEL INTERIOR**

Representado por **Milko Alberto RUIZ ESPINOZA**, Procurador Público encargado del Sector Interior del Ministerio del Interior designado mediante Resolución Suprema N° N° 103-2015-MINJUS, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 10028771; con domicilio real en **Urb Mateo Pumacahua N° 2749**, departamento de Lima Distrito de Lince y domicilio procesal en **Plaza Túpac Amaru s/n Sede de la VII Macro Región policial Cusco - Distrito Wanchaq** con **Casilla electrónica N° 583**, asignada por el Poder Judicial, ante usted dice:

Que, interpongo demanda contra **MARITZA SALAS CASTILLA** quien deberá ser emplazada en:

1. Urb, Independencia Mz U Lote 7 del Distrito, Departamento y Provincia de Cusco según domicilio ficha RENIEC.
2. Urb Francisco Palao A-8 del distrito de San Sebastián – Cusco, domicilio señalado al momento de celebrar el contrato.
3. Urb. Ttio Q-13, distrito de wanchaq, domicilio señalado en el Acta de conciliación.
4. **Calle Saphy N° 510 –Cusco**, instalaciones donde se encuentra el espacio físico Comedor de la Comisaría PNP materia de desalojo.

**I.PETITORIO:**

Que, con la facultad que me otorga el Decreto Legislativo N° 1068 - Ley del Sistema de Defensa Jurídica del Estado, a mérito de mi designación recurro a su Despacho en nombre y representación del Sector Interior – Policía Nacional del Perú, y se ordene a **MARITZA SALAS CASTILLA**, a fin de que **desaloje** y proceda a restituir a mi representada el **espacio físico del Comedor de la Comisaría PNP sito en Calle Saphy N° 510-Cusco**, pues la invitada viene ejerciendo la posesión con título fenecido (Contrato de Concesión), conforme acredito con la Carta Notarial de fecha 20 de enero del 2017; así como el acta de conciliación N° 137-2017/CCG/MBJS/MINJUS/CUS, con costas y costos pretensión que sustento en los siguientes hechos:

**II.FUNDAMENTOS DE HECHO:**

Que, mi representada es la titular registral de la comisaría PNP Cusco inmueble ubicado en **Calle Saphy N° 510 –Cusco**, en sus instalaciones se encuentra el espacio físico Comedor de la Comisaría PNP local que se solicita el desalojo.

2. Con fecha 26 de octubre del 2015 se celebró el "Contrato de concesión de ración Orgánica Única diaria para el personal de la DIPPOL S.C COMISARIA PNP CUSCO Y DEPPATPIE PNP CUSCO para el funcionamiento de servicios de preparación de la ración orgánica única Diaria al personal PNP, concesión celebrada entre el comité de ADMINSITRACION de la POU DEL Complejo Policial Saphy y la señora Maritza SALAS CASTILLA, estableciéndose como plazo de vencimiento de un año el mismo que concluyo el 31 de octubre del 2016, conforme al punto cuarto del contrato de concesión.
3. Estando a lo expuesto conforme a los requerimientos hechos en diferentes oportunidades se le requirió la devolución del predio, el mismo que se dio a conocer de carácter muy urgente la devolución por contar con nuevo concesionario, sin embargo no cumplió con entregar el inmueble que corresponde a mi representada.
4. Habiéndose vencido el contrato se le ha cursado Carta Notarial de fecha 20 de enero del 2017 se ha puesto fin al contrato de concesión y se requiere su devolución, téngase en cuenta que la demandada tiene el local cerrado al interior de la comisaría PNP Cusco.
5. De esta situación se le hecho de conocimiento de la señora MARITZA SALAS CASTILLA y así mismo mediante Acta de Conciliación N° 134-2017/CCG/MBJS/MINJUS/CUS, no llegando a adoptar acuerdo alguno.

### III. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:

1. Según lo dispuesto en el artículo 70º de la Constitución Política del Perú, el derecho de propiedad es inviolable. A nadie se le puede privar de su propiedad; derecho en el cual nos basamos para accionar judicialmente.
2. El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, conforme lo dispone el artículo 1351º del Código Civil; de igual modo el artículo 1354º de la misma norma establece que las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.
3. Según lo dispuesto en el artículo 47º de la Constitución Política del Perú, la defensa de los intereses del Estado está a cargo de los Procuradores Públicos, en consecuencia, es deber de esta Procuraduría defender el patrimonio del estado, efectuando la devolución de los pagos indebidos que se realizaron a favor de la demandada.

### IV.- VIA PROCEDIMENTAL

del inciso 7) del artículo 546° del Código Procesal Civil, la presente demanda debe  
arse en la vía procedimental correspondiente al PROCESO SUMARÍSIMO.

19  
Hernández

#### V. MEDIOS PROBATORIOS

1. El mérito de la Copia del contrato de Concesión de la Ración Orgánica Única Diaria para el personal de la DIVPOS.C COMISARIA PNP CUSCO Y DEPPATPIE PNP-CUSCO del cual se evidencia en el CUARTO considerando el plazo el mismo que venció el 26 de octubre del 2016.
2. El mérito de la copia de la Carta Notarial de fecha 20 de enero de 2017, por la cual se comunica el vencimiento del contrato y se requiere la restitución del bien.
3. El mérito de la copia del Informe N° 26-2017 –VII-MACRO REGPOL/RP-CUS/DIVPOS/COMSECUS “A” –Leg, de fecha 08 de febrero del 2017, que acredita que no es factible la renovación de contrato, por no haber marco legal para sustentarla.
4. Copia del Acta de Conciliación N° 134-2017/CCG/MBJS/MINJUS/CUS 11 de abril de 2017 realizada con la finalidad llegar a un acuerdo conciliatorio sin resultado positivo.

#### VI. ANEXOS

- ANEXO1 A.- Copia del contrato de Concesión de la Ración Orgánica Única Diaria para el personal de la DIVPOS.C COMISARIA PNP CUSCO Y DEPPATPIE PNP-CUSCO.
- ANEXO1 B.- Copia de la Carta Notarial de fecha 20 de enero de 2017.
- ANEXO1 C.- Copia del Informe N° 26-2017 –VII-MACRO REGPOL/RP-CUS/DIVPOS/COMSECUS “A” –Leg,
- ANEXO1 D.- Copia certificada del Acta de Conciliación N° 134-2017/CCG/MBJS/MINJUS/CUS 11 de abril de 2017.
- ANEXO1 E.- Copia del DNI.
- ANEXO1 F.- Copia de la Resolución Suprema N° 103-2015-JUS.
- ANEXO1 G.- Copia de la papeleta de habilitación.

#### **POR TANTO:**

Sírvase Usted, Señor Juez, tener por interpuesta la presente demanda y proceder con arreglo a ley.

**PRIMER OTROSI DIGO:** De conformidad con lo previsto en el inciso g) del Artículo 24° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, nos encontramos exonerados del pago de arancel judicial, razón por la cual no se adjunta a la presente.

**SEGUNDO OTROSI DIGO:** Que, con la facultad que me otorga el Decreto Legislativo N° 1068 – Ley del Sistema de Defensa Jurídica del Estado, procedo a delegar mi representación en el presente procedimiento de conciliación, a los señores abogados de esta Procuraduría Pública, de manera indistinta: Mariano Alberto ARIZABAL

NO, Yanet LUCANA GOMEZ, Edwar MORALES GARCIA, Vicente BERROCAL ROJAS,  
elice Lucila CALLIRGO JANAMPA, Magaly CARDENAS NINA, Luis Alberto DEL  
LO SORIA, Guillermo FARFÁN VILLEGAS, Martha Mirtha GALVEZ ZAPATA, Carlos  
GÓMEZ TAFUR, Aarón Néstor LLOSA SOTO, Cesar Augusto Eduardo NUGENT  
ERRA, Mariella Otilia QUISPEALAYA MADUEÑO, Edinson Martin RUIZ VELÁSQUEZ,  
del ROMERO APARCO, Lisbeth Nelly SANCHEZ RODRIGUEZ, Javier Humberto  
TORRES GUTARRA, Manuel Martin VALDIVIA ORIHUELA, Jorge LOPEZ LAVADO y Guido  
VIVAR SEDANO a efectos de que de manera conjunta o individual ejerzan la defensa  
del Estado.

Lima, 19 de abril del 2017.



Milko Alberto Ruiz Espinoza  
Procurador Público a Cargo  
del Sector Interior (e)  
C.A. 29793

MARE/vbr  
SIPP N° 575-17

- 54 -  
with  
you

CASILLA ELECTRONICA No. 21722  
CASILLA JUDICIAL No. 2988

EXPEDIENTE : 966-2017  
ESPEC. LEGAL : Dr. Juan S. CALLAÑAUPA S.  
ESCRITO : Nro. 01  
CUADERNO : PRINCIPAL  
SUMILLA : CONTESTACIÓN DE  
DEMANDA POR OCUPANTE PRECARIO.

HONOR JUEZ DEL CUARTO JUZGADO CIVIL - SEDE CENTRAL - CUSCO.

MARITZA SALAS CASTILLA, peruana, identificada con DNI. No. 23974640, con domicilio en Urbanización Ttio Q - 13 del Distrito de Wanchaq, provincia y departamento del Cusco; con domicilio procesal ubicado en la Calle Pampa del Castillo No. 347 - Oficina No. 01 - Primer Piso - Cusco; y señalando Casilla Electrónica No. 21722 y Casilla Judicial No. 2988; en los seguidos por el **PROCURADOR PUBLICO A CARGO DEL SECTOR INTERIOR DEL MINISTERIO DEL INTERIOR** representado por **Milke Alberto RUIZ ESPINOZA**, sobre **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**.

Ante Ud. me presento y expongo:

En el plazo conferido vengo a contestar la presente demanda interpuesta en mi contra bajo los fundamentos de hecho y de derecho que paso a exponer:

**I. FUNDAMENTOS DE HECHO:**

**PRIMERO.-** Como demandada en el presente proceso, debo manifestar que, el demandante no tiene la calidad de propietario del bien que pretenden desalojarme, porque de ser así hubieran acompañado la ficha registral demostrando que son propietarios del bien inmueble ubicado en la Calle Shapy No. 510 - Cusco.

JUDICIAL  
SEDE CENTRAL - CUSCO  
SECCION GENERAL  
PARTES  
2017

Tomasa Villos Viorgas  
ASOCIADA  
C.A.A. N° 516

- 55 -  
Cuevas  
Luis

**SEGUNDO.-** Que, efectivamente a mérito de una convocatoria he participado en una licitación pública, y a cuya consecuencia el comité especial me adjudico la buena pro en el proceso de selección para el OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DE LA RACIÓN ORGANICA UNICA DIARIA PARA EL PERSONAL DE LA DIVPOS CUSCO COMISARIA PNP CUSCO Y DEPPATPIE CUSCO, a favor de mi persona en condición de CONTRATISTA, habiendo suscrito el CONTRATO DE CONCESIÓN en fecha 26 de octubre del 2015, mi persona en condición de CONTRATISTA y los encargados del Comité de Administración de la ROUD del Complejo policial Saphy, Comandante PNP. Rommel CASANOVA GOMEZ SANCHEZ, Comisario de la Comisaria Sectorial Cusco, SOS. PNP. Eduardo MAURICIO CAZORLA, representante de la DIVPOS - Cusco, SOS. PNP. Darío CUEVA CABALLERO, representante del Departamento de Seguridad Ciudadana - Cusco, SOB. PNP. Williams SANCHEZ VALENCIA, y SOL. PNP. Robert FLORES MENZALA, cuya vigencia del contrato era por UN AÑO, con término al 31 de octubre del 2016; con esta formalidad ingresé a los ambientes destinados para comedor del personal policial detallado, en donde día a día en cumplimiento del contrato empecé a atender las raciones diarias alimentarias a favor de este personal consistente en desayunos, almuerzos y cenas.

**TERCERO.-** Es verdad que mi persona he recibido requerimiento para la devolución del bien en fecha 20 de enero del 2017 mediante una carta notarial; luego de esta carta el Comisario Sectorial "A" Cusco Comandante PNP. Juan P. Zavala López, en fecha 08 de febrero del 2017, emitió un informe relacionado a la supuesta negativa de entregar el local destinado para el comedor del personal policial de la Comisaría de Saphy, en la que puntualmente relata que:

- Que, en fecha 06 de octubre del 2016, se me notificó indicándome que estaban publicando para la nueva convocatoria de licitación pública para la concesión del Comedor/cafetería; a cuya consecuencia, en fecha 29 de octubre del 2016, mediante una carta les respondo que no **DEVOLVERE** los ambientes a mi cargo, debido a que hasta la fecha no ha sido resuelto el adeudo que me tenían por concepto de atención de **ROUD.**, al personal policial. Para luego cursarme otra notificación en fecha 28 de octubre del 2016, indicándome que tenían ya otro concesionario; antes estas circunstancias, seguía insistiendo que me cancelen la deuda pendiente ascendente a la suma total de s/. 26,220.40, -



- 56 -  
L  
S

saldo pendiente del consumo alimentario de los meses de mayo a setiembre del 2,016; suma de dinero que hasta la fecha no ha sido cancelada.

- Como era de mi interés solucionar este impase de la deuda pendiente mi persona recurrí a una conciliación con las personas que suscribieron el contrato, habiendo presentado mi solicitud al Centro de Conciliación Extrajudicial "SAN MATEO" Cusco, en fecha 27 de octubre del 2,016, a cuya primera fecha audiencia no han concurrido ninguno de los invitados, ya en la última invitación del día 06 de diciembre del 2,016, por haberse cursado invitación a su Procurador Público de la ciudad de Lima, concurrió un representante de la Procuraduría Publica de este sector, en la que tampoco se arribó a una conciliación, porque este representante no tenía facultades para este cometido.
- Por otra parte, insistiendo me cancelen el monto adeudado tuve que viajar a la ciudad de Lima, llevando una solicitud ante Inspectoría General de la PNP. su fecha 30 de noviembre del 2,016, solicitando audiencia e interponiendo queja; siendo atendida por el Inspector General de la PNP. de la ciudad de Lima, quien me manifestó que conversaría con Inspectoría del Cusco y que si existía error en la información de los alimentos no debía ser perjudicada, a lo que tampoco he recibido respuesta alguna hasta la fecha.
- En fecha 11 de abril del 2,017, he sido invitada a una conciliación por el demandante mediante su representante abogado Mariano Alberto Arizabal Triveño, en la que tampoco se llegó a un acuerdo, por lo mismo que no llegamos a ningún acuerdo pero la razón del porque no llegamos a ningún acuerdo es justamente porque no habían cancelado el adeudo, suspendiéndose la audiencia para otra fecha para que podamos conversar de buena forma dándose incluso la entrevista con el Coronel Alcántara quien me propuso recomendarse en otra Unidad que se diera una licitación para servir alimentos, pero que previamente tenía que desocupar los ambientes, a lo que exprese mi negativa porque lo consideraba injusto y que no me prestaba ninguna garantía y que desocupando los ambientes no me escucharían mis reclamos, luego nuevamente fuimos al Centro de Conciliación para indicar que no hubo acuerdo alguno y se levantó el acta correspondiente, indicándome el Conciliador que si tengo los

Abogado  
No. 315

- 57 -  
Carrizosa  
y S. C.

documentos pertinentes haga valer mi derecho en la vía correspondiente.

- Finalmente no he cesado con mi reclamo, incluso he concurrido a la Defensoría del Pueblo con el único afán de que cancelen el monto que me adeudan hasta la fecha.

**CUARTO.-** Es tan cierto que se me cursó la carta notarial, pero no se puso fin al contrato porque por el plazo por el mismo imperio del CONTRATO ha vencido el 31 de octubre del 2016, y no era necesario poner fin, y si se tiene cerrado el local a la fecha es justamente por las razones que expuse en el punto tercero, lamentablemente por este impase y negativa de los CONTRATANTES es que me he perjudicado porque del local no saque ningún bien, incluso se quedó los víveres, diferentes insumos, el refrigerador prendido con productos en su interior, las mesas y sillas, y no es como ellos aducen que estoy usufructuando, ni siquiera he podido instalar otro comedor en otro lugar porque el capital de trabajo con que contaba lo tienen los CONTRATANTES por su negativa a quererme pagar -no querer reconocer la deuda a pesar que está debidamente sustentada, mi intención no es quedarme en el inmueble porque no es mío, mas por el contrario estoy siendo grandemente perjudicada económicamente y como personal.

**QUINTO.-** También preciso que si se convocó a una conciliación, en la fecha que indica, pero que no se llegó a un acuerdo por las razones que expongo en el punto tercero.

## II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:

Amparo la presente de conformidad con los artículos 442, 443 y 444 requisitos de la contestación de la demanda del Código Procesal Civil.

## III. VIA PROCEDIMENTAL:

La misma propuesta por el demandante.

## IV. MEDIOS PROBATORIOS:

Como medios probatorios ofrezco, lo siguiente:

- 58 -  
Casanova  
yado

1. Por principio de adquisición, el contrato de Concesión de la Ración Orgánica Única Diaria para el Personal de la DIVPOS.C.COMISARIA PNP CUSCO y DEPPATPIE PNP CUSCO, su fecha 26 de octubre del 2,015, ofrecido por el demandante.
2. Carta dirigida al Comandante PNP. Rommel Casanova Gómez Sánchez, en fecha 29 de octubre del 2,016. ✓
3. Solicitud de conciliación dirigida al Centro de conciliación Extrajudicial "San Mateo" - Cusco, con su correspondiente acta de conciliación con falta de acuerdo, en 03 fojas. ✓
4. Solicitud conteniendo Quejan ante el General de la PNP. Región Policial - Cusco. ✓
5. Solicitud, denuncia ante el Inspector General de la PNP. - Lima, con solicitud de audiencia. ✓
6. Hoja de trámite de solicitud ante la Defensoría del Pueblo del Cusco. ✓

V. ANEXOS:

- I.A. Copia de mi DNI.
- I.B. Todos los documentos ofrecidos como prueba
- I.C. Dos cédulas de notificación
- I.D. Tasa judicial por ofrecimiento de prueba

**POR LO EXPUESTO:**

A Ud. señor Juez se sirva tenerme por contestada la demanda en los términos que expreso.

**OTROSI DIGO:** Que, al amparo de lo previsto por el artículo 80 del Código Procesal Civil, otorgo poder y delego facultades generales a que refiere la referida norma a la Letrada que suscribe la presente, declarando estar instruida de los alcances del poder y delegación de facultades que delego.

Cusco, 13 de julio del 2,017.

  
Tomasa Villar Vargas  
ABOGADA  
C.A.R. N° 315

