

**UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMÁTICA**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**  
**CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

“El desalojo como institución civil precautelatoria del derecho de posesión”

**AUTORA:**

Bach. Solis Villarreal, Ada Margarita

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**  
**ABOGADO**

**ASESOR:**

Dr. Vegas Gallo, Edwin Agustín

ID ORCID: 0000-0002-2566-0115

DNI: 02771235

**LIMA-PERÚ**

**2024**



# UPCI

UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMÁTICA

## INFORME DE SIMILITUD N°038-2024-UPCI-FDCP-REHO-T

**A** : MG. HERMOZA OCHANTE RUBÉN EDGAR  
Decano (e) de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

**DE** : MG. HERMOZA OCHANTE, RUBEN EDGAR  
Docente Operador del Programa Turnitin

**ASUNTO** : Informe de evaluación de Similitud de Trabajo de Suficiencia Profesional:  
**BACHILLER SOLIS VILLARREAL, ADA MARGARITA**

**FECHA** : Lima, 10 de mayo de 2024.

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted con la finalidad de informar lo siguiente:

1. Mediante el uso del programa informático Turnitin (con las configuraciones de excluir citas, excluir bibliografía y excluir oraciones con cadenas menores a 20 palabras) se ha analizado el Trabajo de Suficiencia Profesional titulada: “EL DESALOJO COMO INSTITUCION CIVIL PRECAUTELATORIA DEL DERECHO DE POSESION”, presentado por la Bachiller SOLIS VILLARREAL, ADA MARGARITA.
2. Los resultados de la evaluación concluyen que el Trabajo de Suficiencia Profesional en mención tiene un **ÍNDICE DE SIMILITUD DE 27%** (cumpliendo con el artículo 35 del Reglamento de Grado de Bachiller y Título Profesional UPCI aprobado con Resolución N° 373-2019-UPCI-R de fecha 22/08/2019).
3. Al término análisis, la Bachiller en mención **PUEDE CONTINUAR** su trámite ante la facultad, por lo que el resultado del análisis se adjunta para los efectos consiguientes

Es cuanto hago de conocimiento para los fines que se sirva determinar.

Atentamente,

  
.....  
**MG. HERMOZA OCHANTE, RUBEN EDGAR**  
Universidad Peruana de Ciencias e Informática  
Docente Operador del Programa Turnitin

*Adjunto:*

*\*Recibo digital turnitin*  
*\*Resultado de similitud*

## **Dedicatoria**

La presente investigación, es el resultado de un arduo trabajo académico, que finalmente permitirá coronar mis esfuerzos; por ello, quiero dedicárselo a mis hijos, por haberme apoyado constantemente en mi formación profesional y a mis padres que a pesar de no encontrarse entre nosotros anhelaban ver consolidado mis sueños.

Ada Margarita Solís Villareal

## **Agradecimiento**

Quiero agradecer a todas las personas que me apoyaron, a mis condiscípulos y amigos, quienes con sus sabios consejos permitieron que termine mi formación profesional; a las autoridades de la Universidad Peruana de Ciencias e Informática y a toda su plana docente por el apoyo brindado.

Ada Margarita Solís Villareal

## **Declaración de Autoría**

**Nombres : ADA MARGARITA**

**Apellidos : SOLIS VILLAREAL**

**Código : 1306000086**

**DNI : 32277837**

Declaro que, soy el autor del trabajo realizado y que es la versión final que he entregado a la oficina del Decanato de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana de Ciencias e Informática.

Asimismo, declaro que he citado debidamente las palabras o ideas de otros autores, refiriendo expresamente el nombre de la obra y página o páginas que me sirvieron de fuente.

Jesús María, marzo del 2024.

# Índice

Caratula.....	1
Informe de similitud.....	2
Dedicatoria.....	3
Agradecimiento.....	4
Declaración de autoría.....	5
Índice.....	6-7
Introducción.....	8
<b>CAPITULO I.- Planificación del Trabajo de Suficiencia Profesional.....</b>	<b>9</b>
1.1. Título y descripción del trabajo.....	9-10
1.2. Objetivos de trabajo.....	10
1.3. Justificación.....	10
<b>CAPITULO II.- Marco Teórico.....</b>	<b>11</b>
2.1. Del inicio del proceso de desalojo .....	11-23
2.1. El proceso de desalojo en primera instancia.....	23-25
<b>CAPITULO III.- Desarrollo de actividades programadas.....</b>	<b>25</b>
3.1. Del proceso de desalojo en segunda instancia.....	25 - 26
3.2. Del proceso de desalojo en casación.....	26 - 27
<b>CAPITULO IV.- Resultados Obtenidos.....</b>	<b>28</b>
<b>Conclusiones.....</b>	<b>29</b>

<b>Recomendaciones</b> .....	30
<b>Referencia bibliográfica</b> .....	31
<b>Anexos</b> .....	32
Evidencia de similitud digital .....	32 - 34
Autorización de publicación en el repositorio.....	35

## INTRODUCCIÓN

Mediante el presente trabajo de suficiencia profesional nuestra parte se centrado en analizar el expediente 16009-2012, en donde las partes intervinientes se identifican como Rosa Antonia Chumbe Espinoza de Arredondo quien fue la persona que inició la demanda de desalojo contra la ciudadana Jacqueline Julissa Vilca Díaz, con fecha 20 de agosto de 2012.

Mediante la presente acción judicial, la parte accionante buscaba la restitución de su inmueble ubicado en la avenida Angamos N° 1551, Stand N° 39 Bloque II (Centro Comercial Plaza Hogar) en el distrito de Surquillo por ocupación precaria; dentro de este contexto y luego de calificada la demanda, el juzgado, mediante resolución motivada N° 02 de fecha 10 de octubre de 2012, admitió la demanda a trámite y ordenó a la demandada Jacqueline Julissa Vilca Díaz contestar la demanda dentro del plazo perentorio de cinco días; precisando que la demandada no contestó la demanda, por lo que fue declarada en rebeldía.

Seguidamente, se celebró la audiencia única el pasado 03 de abril de 2013 presentándose la parte accionante, Rosa Antonia Chumbe Espinoza de Arredondo; sin embargo y pese a encontrarse válidamente notificada, la parte demandada, constituida por Jacqueline Julissa Vilca Díaz, no se presentó, prosiguiéndose el proceso en ese extremo declarándose fundada la demanda.



## **CAPITULO I.- Planificación del Trabajo de Suficiencia Profesional**

### **1.1. Título y descripción del trabajo**

#### Título del Trabajo

El presente trabajo de suficiencia profesional lo he titulado: el desalojo como institución civil precautelatoria del derecho de posesión.

#### Descripción del Trabajo

Conforme a la presente investigación, se ha realizado análisis integral de un proceso judicial que ha sido concluido y consentido, y fue visto en el nivel de casación, este análisis se estructura en cuatro capítulos diferenciados:

Planificación de la Investigación: Este capítulo inicial sienta las bases del estudio, estableciendo el título, objetivos y justificación de la investigación.

Marco Teórico: El segundo capítulo profundiza en los aspectos teóricos de la investigación, se centra en la interposición de la demanda y su progresión en primera instancia.

Segunda Instancia y Casación: El tercer capítulo explora el recorrido del proceso en su segunda instancia, así como los trámites que tuvieron lugar en el nivel de casación.

Conclusiones y recomendaciones: el capítulo final presentará las conclusiones extraídas de la investigación y proporcionará recomendaciones relevantes.

## **1.2. Objetivos del presente trabajo**

El objetivo de la investigación, es enfatizar el concepto legal de prescripción adquisitiva de la propiedad, dado que actualmente la informalidad representa un grave problema inmobiliario; se ha pretendido destacar que un número importante de propiedades no están inscritas oficialmente en registros públicos, y muchas no cuentan con un título formal que reconozca sus derechos de propiedad, por ello la importancia de esta institución legal para abordar la informalidad inmobiliaria.

## **1.3. Justificación**

Este concepto es una parte crucial del derecho de propiedad, ya que proporciona una vía legal para que los poseedores reclamen derechos de propiedad sobre una propiedad, en ese sentido es importante tener en cuenta que las condiciones y formalidades específicas pueden variar según la jurisdicción y las disposiciones particulares del código civil en cuestión.

## **CAPITULO II.- Marco Teórico**

### **2.1 Del inicio del proceso de desalojo. -**

El 9 de mayo de 2013, la ciudadana Jacqueline Julissa Vilca Díaz, apeló una sentencia de 22 de abril de 2013, basándose en que la empresa E. Wong se encuentra registrada como propietaria del inmueble en cuestión desde el 28 de noviembre de 2011, según asiento N° C00003 del registro N° 11071396 del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, sin embargo, en el asiento No. C00002 se registra un supuesto derecho de propiedad derivado de una adjudicación a favor del demandante, quien luego transfiere la propiedad a los sucesores procesales.

En ese mismo sentido, precisó una inexactitud en la correlación de la transferencia de dominio sobre el inmueble, refiriéndose al derecho de propiedad, indicando que no existe correlación o tramo sucesivo que confirme la validez de las mencionadas inscripciones, según el artículo 2015 del código civil, puesto que no se podía determinar de manera definitiva quién es el propietario real del inmueble; por otro lado, también mencionó que actualmente se encuentran en discusión judicial acciones relativas al derecho de propiedad inmobiliaria.

En ese sentido, se refirió al artículo 586 del Código Procesal Civil, que establece que sólo pueden demandar el propietario, el arrendador y el administrador; y, podrá ser demandado el inquilino, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona que deba restituir el bien; en ese sentido, citó el artículo 588, que establece que si el demandado prueba no ser poseedor en relación de dependencia respecto de otro, la admisión debe sobrecargarse y proceder conforme al artículo 105, salvo que el demandante sea el poseedor con quien mantiene la relación de subordinación.

En ese sentido, estableció que la resolución emitida resultaba írrita por no tomar en cuenta estos dispositivos legales, precisando que ella no es poseedora del inmueble objeto de desalojo, según lo demuestra el informe de propiedad del servicio telefónico a nombre del señor Tito Pumapillo; al mismo tiempo, adjuntó el contrato de arrendamiento de fecha 19 de octubre de 2009 y su adenda de prórroga, indicando relación contractual aún vigente.

## **SÌNTESIS DEL RECURSO DE CASACIÒN**

El 10 de febrero de 2014, Ángel Gustavo Cornejo Piseil, actuando en representación de la sociedad conyugal de Pedro Raúl Chauca Fernández y Hermenegilda Alendez Vera, interpuso recurso de casación contra una sentencia emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, dado que el tribunal había declarado inadmisibile su demanda.

La demanda estaba relacionada con un proceso de desalojo por ocupación precaria, en ese sentido, la demanda precisa que el demandado desaloje el inmueble en litigio por falta de título o porque su título ha caducado; en ese sentido, el demandante deberá acreditar la propiedad o al menos el derecho a la restitución del inmueble según el artículo 586 del Código Procesal Civil.

El recurso de apelación señaló que en la sentencia recurrida se reconoció a los demandantes el ejercicio de su derecho de acción alegando ser propietarios del inmueble, en el asiento registral de la propiedad C00003 se registró la titularidad de la sociedad conyugal formada por Raúl Chauca Fernández y Hermenegilda Aléndez Vera, quienes fueron sucesores procesales de la demandante original Rosa Chumbe Espinoza.

Del recurso de apelación también se destacó que la sentencia analizó las anotaciones registrales del expediente electrónico N° 11071396, concluyendo en la existencia de adjudicación inscrita, esto se consideró una violación del artículo 2015 del Código Civil, la sentencia concluyó que existía una controversia sobre la titularidad del inmueble que necesitaba ser aclarada en la vía judicial correspondiente.

Finalmente, el recurso señaló que la resolución impugnada contenía un alejamiento inmotivado del precedente vinculante establecido por el Cuarto Pleno de Casación Civil, dado que este precedente precisa la correcta aplicación de los artículos 911, 585 y 586 del Código Procesal Civil, indicando que una persona se considera precaria cuando ocupa un inmueble ajeno sin

pago de alquiler y sin título sobre el mismo, o cuando dicho título no genera cualquier efecto de protección para quien la ostenta frente al reclamante por haberse extinguido.

### **Jurisprudencia sobre el particular**

En el primer caso, Casación No. 2497-2012, Lima, se desestimó la demanda por la presunta inaplicación del artículo 1708, apartado 2 del Código Civil, en este caso el tribunal consideró que la demandada no tenía ningún título que legitimara su posesión del inmueble, e incluso en un escenario hipotético donde existiera un contrato de arrendamiento, las consecuencias legales serían las mismas que la demanda estimada en ese caso hipotético.

En la casación No. 3935-2014, Lima Este, enfatiza que el proceso de desalojo no resuelve el derecho de propiedad sino la validez de la restitución de la posesión con base en cualquier título válido y suficiente.

Por otro lado, la Casación No. 1785-2012, Ica, señala que, en un proceso de desalojo, el demandante debe acreditar ser propietario o al menos tener derecho a la restitución del inmueble, según lo establece el artículo 586 del código procesal civil.

En la casación N° 3549-2011, Callao, el tribunal aclaró que el nuevo propietario no está obligado a respetar el contrato de arrendamiento celebrado con anterioridad a su adquisición, mientras no se encuentre registrado.

Asimismo, la Casación No. 4285-2015, Lambayeque, reitera que el proceso de desalojo tiene como objetivo recuperar el uso y goce de un inmueble ocupado por alguien que carece de título o cuyo título ha caducado.

En la casación N° 4373-2015, Junín, establece que el desalojo por ocupación precaria es una acción posesoria de carácter personal, encaminada a proteger la posesión más que la propiedad.

Finalmente, el caso N° 617-2017, Lima Norte, destaca que, en los casos de resolución extrajudicial de un contrato, la presunción de posesión precaria se da por haber caducado el título que habilitaba al demandado a seguir poseyendo el inmueble.

La posesión precaria no es la posesión inmediata a que se refiere el artículo 905 del Código Civil, pues esta última implica la existencia de un título, mientras que la primera no tiene título o, en el mejor de los casos, el título que se tenía ha caducado; en ese sentido, se puede precisar que, si alguien recibe la posesión de un inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento, se le considera poseedor inmediato debido a la existencia del título que le permite utilizarlo, pero si el título indicado desapareciera, entonces el poseedor del inmueble ya no podría ser considerado poseedor inmediato, sino que pasaría a ser poseedor precario.

Entonces, la posesión precaria está regulada en nuestro código civil en el artículo 911, donde se establece que se ejerce sin título o cuando éste ha caducado, es decir, inicialmente el poseedor pudo haber tenido un título como

en el caso del arrendamiento, pero cuando termina este contrato el poseedor se vuelve precario.

El que posee sin derecho queda a merced del legítimo poseedor para reclamarlo y, en su caso, obtener sentencia judicial que haga cumplir su entrega; a esto se le llama posesión precaria; este término se refiere a la posesión concedida a otro por alguien con derecho a revocarla a voluntad.

El concepto de posesión precaria se remonta al derogado Código de Procedimientos Civiles, que permitía el desalojo por ocupación precaria, no existía ninguna regulación de la tenencia precaria en el Código Civil de 1936, su inclusión aparece recién en el Código Civil de 1984.

El término "Ocupante Precario" se refiere a una persona física que ocupa una propiedad por un acto de generosidad o tolerancia por parte del propietario, sin ningún plazo específico. Esto significa que el propietario puede solicitar la devolución del inmueble en cualquier momento. El ocupante no tiene vínculo jurídico con el propietario ni con ningún otro titular de derechos reales sobre el inmueble, por lo que se considera precario respecto de quien tiene derecho a poseerlo.

Según el artículo 911 del Código Civil, un ocupante precario se define bajo dos circunstancias: la ausencia de un título y la caducidad de un título. En el primer caso, se refiere a un poseedor que entró en la posesión de facto, como por ejemplo un usurpador. Aquí nunca existió un título. En cambio, un ocupante precario puede existir por decisión judicial, por vencimiento de un



plazo o condición resolutoria, o por ley. En estos casos, el título que generó la posesión ha caducado.

El título es el hecho o acto jurídico por el cual se invoca una determinada calidad jurídica, como ser propietario, arrendatario o usufructuario. Un poseedor con título tiene derechos, mientras que un poseedor sin título no los tiene.

Hay opiniones, como la de Aníbal Torres, que consideran que si la posesión se basa en un título nulo (posesión ilegítima), el poseedor no puede ser demandado por desalojo como ocupante precario. En cambio, serán demandados por la nulidad o anulabilidad del título y la reclamación del inmueble.

En resumen, a menudo se confunde posesión precaria con posesión ilegítima. En este último caso, existe un título, pero es nulo porque no satisface los supuestos de validez del acto jurídico. En cambio, en la posesión precaria nunca hubo título o el título que existía ha caducado.

El concepto de "Ocupante Precario" es significativo en el derecho de propiedad, ya que resalta la naturaleza precaria de la posesión sin un título válido; este concepto también saca a la luz la diferencia entre posesión ilegítima y posesión precaria, por cuanto si bien ambas situaciones implican una falta de título válido, la ley las trata de manera diferente; sin embargo, en el caso de posesión ilegítima el título existe, pero es nulo, mientras que en la posesión precaria el título o nunca existió o ha caducado.

Esta distinción es crucial ya que determina el recurso legal disponible para el propietario, en el caso de posesión ilegítima, el propietario puede demandar por la nulidad o anulabilidad del título y la reclamación del inmueble; sin embargo, en el caso de posesión precaria, el propietario puede solicitar la devolución del inmueble en cualquier momento.

Posesión precaria sin título es un término legal que se refiere a una situación en la que un individuo ejerce control sobre una propiedad sin ningún documento o circunstancia legal que respalde su derecho a hacerlo; esto podría incluir situaciones en las que la posesión se obtiene por medios violentos o clandestinos.

Sin embargo, no se considerará ocupante precario a una persona que tenga un documento o instrumento, aunque sea inválido, que le permita ejercer la posesión sobre el inmueble; esta distinción se destaca en la Casación N° 1437-99/LIMA emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia.

Por otra parte, la posesión se define como el ejercicio de facto de una o más facultades inherentes a la propiedad, como el uso, goce y disposición, este concepto es crucial ya que forma el contenido de muchos derechos reales, incluidos los de propiedad, usufructo, uso y habitación, el texto enfatiza que el derecho a usar y disfrutar de una propiedad es fundamental para el concepto de propiedad.

En conclusión, comprender estos conceptos legales es esencial en el derecho de propiedad, ya que ayudan a definir los derechos y responsabilidades de los individuos en relación con la propiedad y el uso de la propiedad

El concepto de posesión, según los estudiosos, tiene su origen en el término "possidere", que significa estar sentado o establecido, este concepto se conserva en las lenguas germánicas, existen dos teorías de la posesión, la teoría subjetiva y la teoría objetiva.

La teoría subjetiva, representada por Savigny, plantea que la posesión es el poder físico ejercido sobre un objeto, con la intención de comportarse como propietario.

Esta teoría enfatiza el "animus" o el deseo del sujeto de quedarse con el objeto poseído, distinguiendo posesión de arrendamiento, el otro elemento de posesión es el "corpus" o sustrato material de la posesión, según la teoría subjetiva, tanto el "animus" como el "corpus" deben coexistir para que exista posesión.

Por otro lado, la teoría objetiva, representada por Ihering, sostiene que el "animus" no es necesario y que la posesión es una relación fáctica que se establece entre la persona y la cosa para su uso económico.

Wolf sostiene que la posesión es un derecho provisional a diferencia del derecho real definitivo, que es la propiedad, en cuanto al desalojo, los motivos para solicitar el desalojo incluyen, el impago del alquiler o retribución pactada,

vencimiento del plazo (convencional o legal) del respectivo contrato que otorgó el uso, usufructo o posesión del inmueble objeto de desalojo y la ocupación precaria del inmueble, que se ejerce sin título alguno o cuando el título que se ostentaba ha caducado.

El proceso de desalojo se denomina "por precario" porque la demanda se interpone contra un poseedor que no tiene título o cuyo título ha caducado; no sólo el propietario sino también cualquier persona que tenga derecho a solicitar la restitución del inmueble puede interponer una demanda.

La adquisición o posesión de un inmueble se puede clasificar en dos tipos principales: adquisición original y adquisición derivativa.

**Adquisición Original de Posesión:** Este tipo de adquisición se produce como resultado directo de las acciones propias de un individuo, sin la intervención de otra parte, en el caso de los bienes muebles, esto se produce mediante la aprehensión o apropiación del bien; según los artículos 929 y 930 del Código Civil, se regula la adquisición de bienes por "apropiación", indicando que las cosas gratuitas, los animales de caza y los peces son adquiridos por quien los aprehende o captura; esto regula implícitamente la adquisición original de la posesión.

En el caso de los bienes inmuebles, la adquisición original de la posesión se produce con la ocupación del inmueble, sin embargo, nuestra legislación no incluye la adquisición de bienes inmuebles por simple posesión, en cambio, los artículos 950 a 953 del Código Civil prevén la prescripción adquisitiva de la

propiedad, que exige la posesión continua, pacífica y pública como propietario por un período establecido por la ley.

**Adquisición Derivada de Posesión:** Este tipo de adquisición se obtiene por la transmisión de la posesión de un sujeto a otro, la posesión derivada puede ocurrir por acto inter vivos (entre personas vivas) y mortis causa (por muerte).

La posesión derivada mortis causa proviene de la sucesión hereditaria, según el artículo 660 del Código Civil, al morir una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transfieren a sus sucesores.

La posesión derivada por acto entre vivos surge como consecuencia de la tradición, que puede deberse a una sucesión a título oneroso o gratuito, en ambos casos se requiere la entrega de la cosa, esta entrega se realiza sobre la base de un título, que puede ser venta, arrendamiento, usufructo, prenda, etc.

La posesión se describe como algo más que un simple fenómeno capaz de generar posibilidades preliminares de defensa, también cumple una función legitimadora, esto significa que en determinadas situaciones jurídicas, en las que una persona se comporta externamente en relación con objetos, permite la confianza y la creencia razonables de que el poseedor es titular de un derecho sobre dichos objetos.

Pueden ejercer justa y legítimamente las facultades que se derivan de ese derecho, esta función legitimadora de la posesión opera fundamentalmente en dos campos: establece una serie de presunciones jurídicas, y cuando la situación aparente se ha prolongado en un período de tiempo, el ordenamiento

jurídico debe dirimir posibles discusiones, en tales casos, la apariencia reemplaza a la realidad y se convierte en la realidad misma.

El texto profundiza también en el concepto de propiedad, trazando su evolución desde el derecho romano hasta nuestros días, se discuten los derechos del propietario a usar, disfrutar, disponer y reclamar la propiedad; en ese sentido, el código actual refleja el concepto moderno de propiedad como un poder jurídico que permite la aplicación de un conjunto de atributos a favor del titular de ese poder, sin embargo, no es un poder ilimitado y constitucionalmente se refiere a sus límites.

En los comentarios se advierte que, dentro de los diferentes tipos de posesión, existe la posesión legítima, que proviene de un título válido, esta legitimación es relevante para brindar seguridad a las relaciones jurídicas que puedan surgir, en cuanto a la propiedad, el código civil indica los poderes de propiedad pero no proporciona una definición clara de propiedad, el código ya no utiliza el término "cosa", sino que utiliza un término genérico, "bien", que abarca bienes materiales e inmateriales.

La presunción de propiedad, recogida en el artículo 912 del Código Civil, establece que el poseedor se considera propietario hasta que se demuestre lo contrario; esta presunción, sin embargo, no es absoluta y puede ser cuestionada aportando prueba en contrario, es importante tener en cuenta que esta presunción no se puede utilizar contra un propietario legítimo con un título registrado.

En el caso materia de estudio, tenemos que Rosa Antonia Chumbe Espinoza de Arredondo interpuso una demanda de desalojo contra Jacqueline Julissa Vilca Díaz, precisando que Vilca Díaz estaba ocupando su propiedad sin un documento legítimo; la propiedad del inmueble por parte de Arredondo estaba registrada y no tenía ningún acuerdo contractual con Vilca Díaz que justificara su ocupación del inmueble.

Arredondo también había enviado una carta notarial a Vilca Díaz, invitándola a formalizar un contrato de alquiler, pero no obtuvo respuesta, por ello, interpuso una demanda de desalojo por ocupación precaria, ya que Vilca Díaz no tenía título ni contrato que justificara su posesión del inmueble.

Este caso ilustra la aplicación de la presunción de propiedad y los procedimientos legales involucrados cuando se cuestiona esta presunción, subrayándose la importancia de tener un título registrado sobre una propiedad, ya que proporciona una fuerte defensa contra cualquier presunción de propiedad por parte de otros.

## **2.2. El proceso de desalojo en primera instancia. -**

Mediante resolución judicial (Resolución No. 01) de fecha 29 de agosto de 2012, relativa a un conflicto de propiedad, el tribunal declaró inadmisibles las demandas debido a inconsistencias entre la dirección de la propiedad y el domicilio social del demandado; en respuesta, el demandante, el 18 de septiembre de 2012, explicó que las discrepancias se debían a errores que habían sido corregidos por el registrador, el

demandante también aclaró que el demandado ocupa dos propiedades adyacentes, una de las cuales es objeto de la demanda de desalojo.

Posteriormente, el juzgado admitió a trámite la demanda el 10 de octubre de 2012 (Resolución No. 02). La demandada, Jacqueline Julissa Vilca Díaz, respondió el 30 de octubre de 2012 planteando excepciones e impugnando la demanda; La demandada argumentó que la demandante, Rosa Chumbe Espinoza, carecía de legitimidad para reclamar porque había transferido el inmueble a otra parte, la demandada también argumentó que ella no era la legítima ocupante de la propiedad.

El demandado aportó varias pruebas, entre ellas una copia del registro de la propiedad, un contrato de arrendamiento y una solicitud de conciliación extrajudicial, la demandada argumentó que la demandante no era la propietaria de la propiedad y que ella (la demandada) no estaba ocupando la propiedad de manera precaria, el demandado también mencionó que E. Wong SA estaba disputando el título de propiedad del demandante.

La audiencia judicial celebrada el 3 de abril de 2013 en la sede de audiencias públicas del décimo segundo juzgado civil especializado de Lima, resultó en fallo a favor de los demandantes Hermenegilda Alendez Vera y Raúl Chauca Fernández, la demandada, Jacqueline Julissa Vilca Díaz, no asistió a la audiencia, la demandada había planteado previamente excepciones de falta de legitimación activa y pasiva, que el demandante refutó; el tribunal declaró infundadas estas excepciones y declaró saneado el proceso, reconociendo una relación jurídica válida entre las partes; luego, el tribunal estableció los siguientes puntos controvertidos:



Si el demandante ha probado tener título de propiedad sobre el inmueble cuyo desalojo se solicita.

Si el demandado ha probado tener algún título que le permita legalmente la ocupación del inmueble en litigio.

En consecuencia, si procede el desalojo del inmueble en litigio según lo solicitado.

El tribunal admitió la prueba documental presentada por ambas partes.

En sentencia definitiva, el tribunal falló a favor de los demandantes Hermenegilda Alendez Vera y Raúl Chauca Fernández y ordenó a la demandada Jacqueline Julissa Vilca Díaz desalojar y entregar el inmueble ubicado en la avenida Angamos 1551 Bloque II Stand 39 del Centro Comercial Hogar Plaza en el distrito de Surquillo; el tribunal basó su decisión en que los demandantes habían acreditado su propiedad sobre el inmueble y la demandada no había acreditado ningún título válido que le diera el derecho de posesión sobre el inmueble en disputa.

### **CAPITULO III.- Desarrollo de actividades programadas**

#### **3.1. Del proceso de desalojo en segunda instancia. -**

El recurso de apelación interpuesto por Jacqueline Julissa Vilca Díaz el 9 de mayo de 2013 contra la sentencia de 22 de abril de 2013 planteó varios puntos de controversia, entre ellos se encontraban el supuesto

derecho de propiedad del demandante, la inexactitud en la correlación de la transferencia de dominio sobre el inmueble, la imposibilidad de acreditar al verdadero dueño del inmueble y la supuesta situación precaria de la señora Vilca.

El recurso también señaló que en la resolución dictada no se tuvieron en cuenta las disposiciones legales de los artículos 586 y 588 del Código Procesal Civil.

Sin embargo, la tercera sala civil de la corte superior de justicia de lima, mediante resolución No. 04 de 19 de noviembre de 2013, revocó la sentencia de 22 de abril de 2013 y declaró inadmisibile la demanda; el tribunal consideró que existía una controversia respecto de la titularidad del inmueble, la cual necesitaba ser aclarada en la forma pertinente; asimismo, manifestó que en este proceso no se pudo esclarecer la titularidad del inmueble, ni tampoco fue posible dictar sentencia sobre la demanda formulada para determinar si el demandado se encuentra en condición de precariedad, por ende, el tribunal concluyó que no le correspondía dictar sentencia sobre el fondo del asunto y más bien salvaguardar el derecho de los litigantes a hacer valer su derecho en la forma y oportunidad pertinentes.

### **3.2. Del proceso de desalojo en casación. -**

El 10 de febrero de 2014, Ángel Gustavo Cornejo Piseil, en representación de la sociedad conyugal formada por pedro Raúl chauca

Fernández y Hermenegilda Allendez vera, presentó un recurso de casación contra una sentencia de la tercera sala civil de la corte superior de justicia de lima que declaró su reclamación inadmisibile.

El reclamo se basó en un proceso de desalojo por ocupación precaria, en el que los demandantes afirmaban ser los dueños del inmueble en disputa; sin embargo, la sentencia impugnada reconoció que existía una controversia sobre la titularidad del inmueble que debía resolverse por la vía judicial correspondiente.

El recurso de casación fue declarado admisible el 12 de agosto de 2014, por infracción normativa de carácter material y procesal, así como por un apartamiento del precedente vinculante establecido por el Cuarto Pleno de Casación Civil.

Finalmente, el 15 de mayo de 2015, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia declaró fundado el recurso de casación, dejando sin efecto el fallo anterior y confirmando el fallo apelado que declaró

fundada la demanda y se ordenó a la demandada desalojar el inmueble, basándose en que la demandante era dueña del inmueble según consta en el asiento registral y que la demandada no había probado tener con la demandante alguna relación contractual o título que le diera el derecho. poseer la propiedad.

## **CAPITULO IV.- Resultados Obtenidos**

1. Que, de la titularidad del inmueble del registro de la propiedad inmobiliaria asiento N° C00003 del registro N° 11071396 se desprende que la empresa E. Wong es propietaria inscrita del inmueble desde el 28 de noviembre de 2011, sin embargo, el asiento N° C00002 indica un supuesto derecho de propiedad derivado de una adjudicación a favor del demandante, quien luego transfiere la propiedad a los sucesores procesales.
2. Que, el estatus de la señora Vilca, según el artículo 586 del Código Procesal Civil, sólo el propietario, arrendador y administrador pueden iniciar una demanda, y el inquilino, subarrendatario o cualquier otra persona obligada a devolver el inmueble puede ser demandado, por ende, la señora Vilca, en su contestación a la demanda, manifiesta que ella no es poseedora del inmueble objeto de desalojo, este reclamo se sustenta en el informe de propiedad del servicio telefónico, el cual se encuentra registrado a nombre del señor Tito Pumapillo.
3. Que, cabe señalar también que en la resolución dictada no se ha considerado el artículo 588 del Código Procesal Civil, este artículo señala que si el demandado prueba no ser poseedor en relación de dependencia respecto de otro, conservando la posesión a nombre de éste y en cumplimiento de sus órdenes o instrucciones, la admisión deberá sobrecargarse y proceder conforme al artículo 105, a menos que quien exige sea el poseedor con quien mantiene la relación de subordinación.

## CONCLUSIONES

1. Que, la demanda está dirigida a que el demandado desocupe el inmueble por falta de título o porque el título ha caducado, el demandante deberá acreditar la propiedad o al menos el derecho a la restitución del inmueble según el artículo 586 del Código Procesal Civil.
2. Que, el demandado, por su parte, deberá acreditar tener un título válido que justifique la posesión sobre el inmueble.
3. Que, existe una infracción normativa, donde los demandantes afirman ser dueños del inmueble, siendo titular la sociedad conyugal compuesta por Raúl Chauca Fernández y Hermenegilda Alendez Vera, sucesores procesales de la demandante original Rosa Chumbe Espinoza, inscrita bajo el asiento C00003.
4. Que, el considerando N° 09 de la sentencia analiza los asientos registrales del expediente electrónico N° 11071396, concluyendo en la existencia de adjudicación inscrita, violando lo dispuesto en el artículo 2015 del Código Civil.
5. Que, la resolución impugnada contiene un apartado inmotivado del precedente vinculante establecido por el Cuarto Pleno de Casación Civil, que precisa la correcta aplicación de los artículos 911, 585 y 586 del Código Procesal Civil, el cual indica que una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título sobre el mismo, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección a quien lo ostenta contra el reclamante por haberlo extinguido.

## RECOMENDACIONES

1. Que, se sostiene que la queja sobre la no aplicación del artículo 1708, apartado 2, del Código Civil carece de fundamento real, señala que la demandada no tiene título alguno que legitime su posesión del inmueble; también menciona que si existiera un contrato de arrendamiento, el nuevo adquirente del inmueble tiene derecho a rescindir el contrato de arrendamiento si no consta en los registros públicos, esto llevaría a las mismas consecuencias jurídicas que estimar la reclamación en este caso hipotético.
2. Que, se explica que el Proceso de Desahucio por ocupación precaria no pretende resolver el derecho de propiedad de manera definitiva, más bien, se centra en la validez de la restitución de la posesión basada en cualquier título válido y suficiente.
3. Que, se señala que en un proceso de desalojo por ocupación precaria, la pretensión procesal apunta a que el demandado desaloje el inmueble por falta de título o porque el título ha caducado, el demandante deberá acreditar ser propietario o al menos tener derecho a la restitución del inmueble, según lo establece el artículo 586 del código procesal civil.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Álamo Hidalgo, Pedro (2003). Posesión Precaria. En: "Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas". Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica.
2. Ledesma Narváez, Marianella (2003), Desalojo. En: "Comentarios al Código Procesal Civil". Lima: Gaceta Jurídica.
3. Villota Cerna, Marco Antonio. (2006). Desalojo por ocupación precaria. En: "Dialogo con la jurisprudencia". Número 93. Lima: Gaceta Jurídica.
4. Mejorada Chauca, Martín. (2003). Definición de Posesión. En: "Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas". Lima: Gaceta Jurídica.
5. Maisch Von Humboldt, Lucrecia. (1990). Los derechos Reales. Lima: Sesator.
6. Hinostraza, Alberto (2011). Procesos civiles relacionados con la propiedad y la posesión. Lima: Jurista editores.
7. Salvatierra Valdivia, Gloria. (2003). Modos de adquirir la posesión. En: "Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas". Lima: Gaceta Jurídica.
8. Díez-Picazo, Luis. (1995). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Volumen Tercero. Madrid: Civitas.
9. Avendaño Valdez, Jorge. (2003). Definición de Propiedad. En: "Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas". Lima: Gaceta Jurídica.

## **ANEXOS**

Anexo 1.- Evidencia de similitud digital

# EL DESALOJO COMO INSTITUCION CIVIL PRECAUTELATORIA DEL DERECHO DE POSESION

*por* SOLIS VILLAREAL ADA MARGARITA

---

**Fecha de entrega:** 09-may-2024 01:59p.m. (UTC-0500)

**Identificador de la entrega:** 2414385517

**Nombre del archivo:** TRABAJO\_DE\_SUFICIENCIA\_PROFESIONAL\_SOLIS\_VILLAREAL.docx (62.63K)

**Total de palabras:** 5597

**Total de caracteres:** 30472



## EL DESALOJO COMO INSTITUCION CIVIL PRECAUTELATORIA DEL DERECHO DE POSESION

### INFORME DE ORIGINALIDAD



### FUENTES PRIMARIAS

<b>1</b>	<b>www.scribd.com</b> Fuente de Internet	<b>4%</b>
<b>2</b>	<b>repositorio.upci.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>4%</b>
<b>3</b>	<b>blog.pucp.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>3%</b>
<b>4</b>	<b>Submitted to Universidad Peruana de Las Americas</b> Trabajo del estudiante	<b>3%</b>
<b>5</b>	<b>idoc.pub</b> Fuente de Internet	<b>3%</b>
<b>6</b>	<b>legis.pe</b> Fuente de Internet	<b>2%</b>
<b>7</b>	<b>jurisprudenciacivil.com</b> Fuente de Internet	<b>2%</b>
<b>8</b>	<b>repositorio.usmp.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>2%</b>

9	<b>qdoc.tips</b> Fuente de Internet	1%
10	<b>repositorio.uladech.edu.pe</b> Fuente de Internet	1%
11	<b>doku.pub</b> Fuente de Internet	1%
12	<b>www.slideshare.net</b> Fuente de Internet	<1%
13	<b>Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru</b> Trabajo del estudiante	<1%
14	<b>Submitted to Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote</b> Trabajo del estudiante	<1%
15	<b>Submitted to Universidad Señor de Sipan</b> Trabajo del estudiante	<1%

Excluir citas

Activo

Excluir coincidencias < 20 words

Excluir bibliografía

Activo

## Anexo 2.- Autorización de publicación en repositorio



### INFORME DE SIMILITUD N°038-2024-UPCI-FDCP-REHO-T

**A** : MG. HERMOZA OCHANTE RUBÉN EDGAR  
Decano (e) de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

**DE** : MG. HERMOZA OCHANTE, RUBEN EDGAR  
Docente Operador del Programa Turnitin

**ASUNTO** : Informe de evaluación de Similitud de Trabajo de Suficiencia Profesional:  
BACHILLER SOLIS VILLARREAL, ADA MARGARITA

**FECHA** : Lima, 10 de mayo de 2024.

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted con la finalidad de informar lo siguiente:

1. Mediante el uso del programa informático Turnitin (con las configuraciones de excluir citas, excluir bibliografía y excluir oraciones con cadenas menores a 20 palabras) se ha analizado el Trabajo de Suficiencia Profesional titulada: "EL DESALOJO COMO INSTITUCION CIVIL PRECAUTELATORIA DEL DERECHO DE POSESION", presentado por la Bachiller SOLIS VILLARREAL, ADA MARGARITA.
2. Los resultados de la evaluación concluyen que el Trabajo de Suficiencia Profesional en mención tiene un **ÍNDICE DE SIMILITUD DE 27%** (cumpliendo con el artículo 35 del Reglamento de Grado de Bachiller y Título Profesional UPCI aprobado con Resolución N° 373-2019-UPCI-R de fecha 22/08/2019).
3. Al término análisis, la Bachiller en mención **PUEDA CONTINUAR** su trámite ante la facultad, por lo que el resultado del análisis se adjunta para los efectos consiguientes

Es cuanto hago de conocimiento para los fines que se sirva determinar.

Atentamente,

  
-----  
**MG. HERMOZA OCHANTE, RUBEN EDGAR**  
Universidad Peruana de Ciencias e Informática  
Docente Operador del Programa Turnitin

*Adjunto:*

*\*Recibo digital turnitin*  
*\*Resultado de similitud*