



JUZGADO CIVIL PERMANENTE

EXPEDIENTE :00225-2017-0-2601-JR-CI-01
JUEZ TITULAR :RODRIGO MARCIAL CUEVA RAMÍREZ
ESPECIALISTA :JULIO NICOLÁS NIZAMA HUIIMAN
DEMANDANTE :MELINA DEL PILAR GARCÍA MENESES
DEMANDADO :JUAN CARLOS ESCOBAR FEIJOO
MATERIA :DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO DIECISÉIS

Tumbes, veintidós de Enero

Del dos mil Dieciocho.-

I. CAPÍTULO PRIMERO: PARTE EXPOSITIVA.-

1.1. ASUNTO:

El presente proceso es promovido por la ciudadana Melina del Pilar García Meneses contra el ciudadano Juan Carlos Escobar Feijoo y el Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental (OEFA) de Tumbes, con la finalidad que éste le restituya la posesión del inmueble ubicado en la avenida Tumbes Norte N° 329 (hoy signado con el N° 341) del distrito, provincia y departamento de Tumbes, con un área de 151.28 m², debidamente inscrito en la PE N° 02001527 de la Zona Registral N° I – sede Tumbes.

1.2. DEL ESCRITO POSTULATORIO Y SU SUSTENTO JURÍDICO:

El escrito postulatorio de fojas 9 a 18, debidamente subsanado de fojas 43 a 59, versa sobre lo expuesto en el acápite 1.1. de la presente resolución.

La demandante funda su pretensión en los siguientes hechos, resumidos como a continuación se señalan:



- Con fecha 3 de marzo del 2012, suscribió el contrato de compra venta con el demandado en el cual adquirió el inmueble materia de litis, es así que con la escritura pública de su propósito acredita ser la única propietaria.
- En el presente proceso el demandado Juan Carlos Escobar Feijoo se encuentra en posesión irregular e ilegal del bien inmueble de su propiedad, pues no se le ha otorgado ningún título que justifique su posesión o se le ha concedido algún derecho expectatio que ampare su irregular e ilegal posesión.
- Alega que según el IV Pleno Casatorio Civil que es vinculante, se señala con suma claridad que el demandado tiene la condición de ocupante precario, según lo señalado en la regla N° 1.
- Respecto a la posesión del Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental (OEFA), esta también deviene en ilegal, toda vez que ha suscrito un contrato de arrendamiento con el demandado Juan Carlos Escobar Feijoo, quien se encuentra en posesión irregular e ilegal del inmueble sub litis.
- Por tanto, lo que pretende como propietaria del inmueble es que el demandado Juan Carlos Escobar Feijoo como el OEFA, quienes poseen el mismo sin título, desocupen su inmueble.

El sustento jurídico que invoca es la aplicación de los artículos 911º y 923º del Código Civil; artículos 424º, 425º, 546 y 585º del Código Procesal Civil.

1.3. DEL ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y SU SUSTENTO JURÍDICO EFECTUADO POR LA PARTE DEMANDADA JUAN CARLOS ESCOBAR FEIJOO:

Mediante escrito de fojas 430 a 479, la parte demandada se persona al presente proceso tramitado en su contra, y solicita a la Judicatura que en su oportunidad, sea declarado IMPROCEDENTE o INFUNDADA.

- El falso que la demandante haya adquirido el inmueble materia de desalojo, lo cierto es que la escritura del 3 de marzo del 2012 contiene un acto jurídico (de compra venta) aparente, simulado en su modalidad absoluta por la causal de simulación absoluta, el mismo que viene siendo cuestionado vía nulidad de acto jurídico en el Juzgado Mixto de Castilla, en el expediente N° 00041-2017-0-2011-JM-CI-01 a cargo de la Juez Castillo Domínguez Tania y especialista Legal Renato Petrozzi Ruiz (en el que se ha concedido, además, una medida cautelar de anotación de



demanda), es decir, con fecha 3 de marzo del 2012 no se suscribió ningún contrato de compraventa en atención al cual se haya transferido la propiedad, sino una simulación de compra venta para proteger el inmueble.

- Señala que la posesión que viene realizando sobre el inmueble sub litis es en atención al anticipo de herencia otorgado por sus padres como se aprecia en el asiento C00003 de la PE N° 02001527, es decir, la posesión sobre el inmueble materia de litis no la ejerce con ausencia de título alguno o que haya fenecido, sino que el anticipo de herencia está plenamente vigente, y el acto contenido en la escritura pública del 3 de marzo del 2012 de ninguna manera extingue el título que justifica su posesión porque solo se trata de una simulación de compra venta que celebraron con su cuñada (la demandante).
- Señala que la demanda contiene expresiones inhumanas y descaradas, toda vez que ¿cómo es posible que a sabiendas que no pagó absolutamente nada por el inmueble sub litis y valiéndose de un acto jurídico simulado pretende que su persona desocupe el predio bajo el argumento de que ella es la propietaria?. Solicita que se haga justicia y se impida que la demandante con sentimiento de venganza porque tiene conflictos conyugales con su hermana, su aun esposa Raquel García Meneses, se apodere ilegal e injustamente el inmueble sub litis.
- En cuanto al asiento C00003 de la PE N° 02001527, si bien es cierto allí se verifica la inscripción de propiedad de la demandante, ello también carece de eficacia probatorio porque el título que motivó la inscripción adolece de nulidad absoluta; además, por sí solo (el asiento) no constituye prueba convincente que acredite el derecho a poseer de la demandante precisamente porque el título que lo motiva es nulo.
- El acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha 3 de marzo del 2012, ofrecido como medio de prueba por la demandante y en atención a la cual solicita se ampare su pretensión, adolece de nulidad absoluta y manifiesta por lo siguiente:
 - a. Su persona siempre estuvo en posesión del inmueble materia del contrato simulado, comportándose como propietario, lo que acredita con los contratos de compra venta suscritos por su persona con las instituciones como OSINERGMIN y el OEFA, así como el documento denominado “acta de conciliación extrajudicial” enviado por su esposa (hermana de la actora) a su



correo electrónico donde se indica que “las rentas obtenidas del alquiler de osinergmin son acreencias conyugales”; además, en un mensaje vía Whatsapp le dice (su esposa) que “se quede con su casa de Tumbes”. Precisa que desde aproximadamente un año y medio que se encuentra “separado de hecho” de su esposa quien se encuentra vivienda conjuntamente con la demandante, situación que le permite concluir que ambas están de acuerdo para causarle daño al tratar de sacar provecho a un contrato absolutamente simulado. De haberse vendido realmente el predio, su aun esposa Raquel María García Meneses, conocedora plenamente del contrato simulado con su hermana, de ninguna manera manifestaría que se quede con la casa de Tumbes (materia del contrato simulado) y que las rentas obtenidas del arrendamiento son acreencias conyugales. A ello, añade que posterior al contrato simulado, el predio lo constituyó en hipoteca a favor de la Caja Sullana con fecha 7 de octubre del 2013, y si la demandante hubiera realmente comprado el bien sub litis por lo menos se hubiera cuestionado dicho gravamen.

- b. La demandante en cinco años de la supuesta compra venta no ha realizado absolutamente ningún acto propio de una persona que realmente es propietaria de un inmueble. Es común que cuando una persona compra un bien lo primero que hace es que la escritura pública sea inscrita en el Registro, y ello no ha sucedido en la parte demandante, sino hasta 5 años después de la celebración de la compra venta – simulada – que con fecha 6 de febrero del 2017, la accionante presentó la escritura pública del 3 de marzo del 2012 para su inscripción.
- c. La demandante en ningún momento ha requerido la entrega de dicho predio ni mucho menos ha estado en posesión de él, esto es, el contrato simulatorio nunca se ejecutó porque, en efecto, no hubo voluntad de transferir sino sólo aparentar la venta, añade que tal hecho es de suma importancia, pues lo lógico es que una persona compra un predio para vivir en ella o sacar provecho, pero nadie compra un predio para que el vendedor siga viviendo en el inmueble que supuestamente vendió, incluso suscribiendo contratos de arrendamiento y constituyéndolo en hipoteca, si ello es así, entonces no hubo venta real alguna.



- d. La demandante, en un grado de parentesco por afinidad, es su cuñada, dado que es la hermana biológica de su aun esposa, doña Raquel María García Meneses.
- e. El precio pactado como contraprestación del contrato simulado es de S/. 35,000.00, monto sumamente inferior al predio real del inmueble, que al momento de celebración del contrato simulado tenía una valorización de S/. 280,447.00.
- f. El motivo que determinó realizar el acto simulado fue para asegurar que producto de las injustas investigaciones penales promovidas en su contra no se le privada de sus propiedades, toda vez que en su condición de asesor legal externo de la Municipalidad Distrital de San Jacinto, se le inició investigaciones penales (que sin sentencia, fueron archivadas), donde si bien no se involucró al inmueble sub litis, pero eventualmente podría haber sido objeto de alguna medida cautelar de carácter real como prevé el Código Procesal Penal.
- g. El contrato simulado fue suscrito luego de habersele iniciado las investigaciones penales en su condición de asesor legal externo de la Municipalidad Distrital de San Jacinto.
- h. La propia hermana biológica de doña Melina del Pilar, es decir su aun esposa Raquel María, en el documento denominado “acta de conciliación extrajudicial” (propuesta para conciliar) enviado a su correo electrónico calesco2@hotmail.com, el día 16 de enero del 2017, indica expresamente que como “acreencias conyugales existe el contrato de arrendamiento suscrito con OSINERGMIN por el primer piso de la vivienda ubicada en la avenida Tumbes N° 341 por el cual se recibe una renta mensual de S/. 2,800.00”. De eso se desprende que en efecto el inmueble sub litis nunca se vendió, y lo que realmente se celebró fue una simulación de compra venta, de lo contrario, la misma hermana de la demandante, con quien vive, no lo calificaría como una acreencia conyugal.
- i. Doña Raquel María García Meneses, su aun esposa y hermana de la demandante, en el documento “carta poder” reconoce que domicilia en el inmueble que fue materia del contrato simulado; con ello se demuestra pues que sigue en posesión y ejerciendo la propiedad en el inmueble; de haber sido



una venta real, evidentemente ya no ejercería posesión alguna y la propia hermana de la supuesta compradora, que conocía perfectamente sobre el contrato, no hubiera señalado que vive en el predio que fue objeto del contrato simulado.

- j. La misma persona (su aun esposa), en un mensaje por whatsapp, señala que “se quede con su casa de Tumbes”, agregando que ella le ayudó a construir, demostrándose así que el predio es de su propiedad.
- k. La demandante luego de cinco años ha iniciado el procedimiento registral para inscribir la escritura pública de fecha 3 de marzo del 2012 que contiene el contrato simulado, pues como se aprecia en el asiento C00004 de la PE N° 02001527, el título recién ha sido presentado el 6 de febrero del 2017; a pesar que para consolidar y/o asegurar un derecho de propiedad recaído en un bien inmueble se requiere de la respectiva inscripción registral, pues de lo contrario, el mismo vendedor por ejemplo puede vender a otra persona el mismo predio; y si éste último lo inscribe prevalecerá sobre el primero de acuerdo al artículo 2022° del Código Civil.
- l. No existió medio de pago alguno; si bien en la escritura pública se consignó que el supuesto pago de los S/ 35,000.00 fue en efectivo, pero ello solo fue para concretar el acuerdo simulatorio, de lo contrario no estaríamos tratando sobre la simulación absoluta, además, en el aludido documento también se ha dejado constancia que no se ha mostrado ningún medio de pago; además, es ilógico que se haya convenido en S/ 35,000.00 cuando el predio en ese entonces de la suscripción del contrato simulado estaba valorizado en S/. 280,447.00.
- m. Se ha concedido e inscrito medida cautelar de anotación de demanda recaído en el expediente N° 00041-2017-66-2011-JM-CI-01. En dicho proceso cautelar se ha concedido la medida cautelar que se indica, efecto para el cual, obviamente, se ha cumplido con analizar la verosimilitud del derecho, concluyéndose que se ha configurado, básicamente en el sentido que su persona, luego de la supuesta venta se ha seguido comportando como propietario e incluso hasta celebrado contratos sobre el predio, y además se ha gravado con hipoteca.
- n. La demandante sabía que el inmueble sub litis está hipotecado desde el 7 de octubre del 2013; y si fuera propietaria por lo menos hubiera dicho algo, no



obstante, ello no ha sucedido, ello demuestra pues que la accionante no ha tenido ningún comportamiento como propietaria, pues si una persona compra un inmueble, y advirtiendo que ha sido hipotecado por lo menos hace algo, pero esto no ha ocurrido; y, en virtud del artículo 2012° del Código Civil, no hay duda que la demandante conocía de la hipoteca, y sin embargo, no dijo nada.

- Finalmente, precisa que la simulación se celebró para proteger el derecho de propiedad del inmueble objeto de contrato, pero no solamente la suya, sino también la de sus menores hijos (Arena Mariafé y Piero Francisco Escobar García), pues ellos son sus herederos y la demandante sabía perfectamente que tanto el segundo como el tercer piso están destinados para ellos; sin embargo, la actora, a pesar de ser tía de sus menores hijos, con fecha 6 de febrero del 2017, ha iniciado el procedimiento registral para inscribir el predio a su nombre, y actualmente ha iniciado la presente demanda de desalojo, ello evidentemente para adueñarse del predio y así burlar el acuerdo simulatorio, dejando desamparado a su persona y sus hijos.

El sustento jurídico que invoca es la aplicación de los artículos 190° y 219° inciso 5) del Código Civil y artículos 130°, 200° y 442° del Código Procesal Civil, y reproduce algunas ejecutorias supremas.

1.4. DEL ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA EFECTUADO POR EL ORGANISMO DE EVALUACIÓN Y FISCALIZACIÓN AMBIENTAL (OEFA) Y SU SUSTENTO JURÍDICO:

Mediante escrito de fojas 636 a 644, el codemandado Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental (OEFA) se persona a los autos respecto a la demanda promovida en su contra, y solicita que en su oportunidad sea declarada INFUNDADA o IMPROCEDENTE.

Funda su pretensión en los siguientes hechos, resumidos como a continuación se indica:

- A través de la resolución de Secretaría General N° 023-2016-OEFA/SG del 12 de abril del 2016, se aprobó el procedimiento de selección de contratación directa del “servicio de alquiler de inmueble para oficina desconcentrada de Tumbes” a favor del señor Juan Carlos Escobar Feijoo, al encontrarse en el supuesto de



arrendamiento de bien inmueble previsto en el literal j) del artículo 27° de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, es así que el 15 de abril del 2016, se convocó el procedimiento de selección de contratación directa N° 003-2016-OEFA.

- En ese sentido, el 18 de abril del 2016, el señor Juan Carlos Escobar Feijoo presentó su oferta a la contratación directa, presentando los documentos pertinentes que acreditan la propiedad del inmueble. Por ello, el 19 de abril del 2016, el órgano encargado de las contrataciones del OEFA, adjudicó la buena pro de la contratación directa N° 003-2016-OEFA a favor del señor Juan Carlos Escobar Feijoo.
- Siendo ello así, el 29 de abril del 2016, el OEFA suscribió el contrato N° 025-2016-OEFA “Contratación del servicio de alquiler de inmueble para la oficina desconcentrada de Tumbes” con el señor Juan Carlos Escobar Feijoo, respecto al inmueble situado en la avenida Tumbes Norte N° 341, primer piso, distrito, provincia y departamento de Tumbes, inmueble que se encuentra inscrita en la PE N° 02001527 de la Zona Registral N° - sede Tumbes.
- La demandante, en su escrito de fecha 10 de mayo del 2017 amplía su demanda primigenia por ocupante precario contra su representada respecto al inmueble sub litis.
- En el punto II (amplía demanda), literal A, AI, PRIMERO (de la propiedad del bien), de su demanda, señala que “con fecha 3 de marzo del 2012 la demandante suscribió el contrato de compra venta con el demandado Juan Carlos Escobar Feijoo, en el cual adquirió el inmueble ubicado en la avenida Tumbes N° 329 – hoy 351 – del distrito, provincia y departamento de Tumbes”. Al respecto, efectivamente el OEFA mediante carta notarial de fecha 14 de marzo del 2017, la señora Melina del Pilar García Meneses adjunta la escritura pública de compra venta de fecha 3 de marzo del 2012, con el cual acredita que adquirió la propiedad del inmueble sub litis, solicitando que el OEFA desocupe el mencionado inmueble debido a que ella no ha suscrita ningún contrato de arrendamiento.
- Asimismo, mediante escrito sobre invitación a conciliar del 27 de marzo del 2017, ante el centro de conciliación extrajudicial CENPEERCO, la señora Melina del Pilar García Meneses, les remite copia del asiento C00004 de la PE N° 02001527, que evidencia la inscripción realizada el 15 de marzo del 2017, de la transferencia de propiedad del inmueble ubicado en la avenida Tumbes Norte N° 341 del distrito,



provincia y departamento de Tumbes (materia del contrato N° 025-2016-OEFA) a favor de la señora García Meneses. En ese sentido, el 19 de abril del 2017 se llevó a cabo dicha ausencia de conciliación sobre el requerimiento de desocupación del inmueble en mención, en la cual las partes no llegaron a adoptar acuerdo alguno.

- En el punto II (amplia demanda), literal A, AI, SEGUNDO (de la calidad de ocupante precario del demandado OEFA), señala entre otras cosas que “en el presente proceso, el demandado OEFA Tumbes argumento haber suscrito un contrato de arrendamiento con Juan Carlos Escobar Feijoo, quien a su vez se encuentra en posesión irregular e ilegal del bien inmueble de propiedad de la actora, pues no se le ha otorgado ningún título que justifique su posesión o se le ha concedido algún derecho expectatio que ampare su irregular e ilegal posesión”. Al respecto, conforme se ha detallado en líneas precedentes, el 29 de abril del 2016, el OEFA suscribió el contrato N° 025-2016-OEFA “contratación del servicio de alquiler de inmueble para la oficina desconcentrada de Tumbes” con el señor Juan Carlos Escobar Feijoo, respecto al inmueble situado en avenida Tumbes Norte N° 341, primer piso, distrito, provincia y departamento de Tumbes, debidamente inscrito en la PE N° 02001527; posteriormente mediante informe N° 150-2017-OEFA/OAJ, del 18 de abril del 2017, la Oficina de Asesoría Jurídica del OEFA, señaló lo siguiente “en el desarrollo de la contratación directa N° 003-2016-OEFA, el señor Escobar Feijoo se presentó como propietario del inmueble ubicado en la avenida Tumbes Norte N° 341, primer piso, distrito, provincia y departamento de Tumbes, no encontrándose en el expediente de contratación evidencia de otra documentación a dicha fecha que permitiera determinar que la propiedad de dicho bien habría sido transferida; y, que el contrato N° 025-2016-OEFA fue suscrito el 29 de abril del 2016, es decir, con fecha anterior a la inscripción de la transferencia de propiedad en la PE N° 02001527 y a la recepción de la carta notarial e invitación para conciliar con la señora García Meneses. En ese sentido, el OEFA no tuvo conocimiento de la transferencia de propiedad del inmueble objeto del mencionado contrato”.
- En ese contexto, téngase en cuenta señor Juez que el OEFA arrendó el inmueble ubicado en la avenida Tumbes Norte N° 341, primer piso, distrito, provincia y departamento de Tumbes, de buena fe, basándose en información registral que en ese momento presentaba como propietario de dicho inmueble al señor Escobar



Feijoo; no obstante, dicha situación cambió a la fecha, ya que actualmente en la PE N° 02001527 se encuentra inscrita la propiedad del mencionado inmueble a favor de la señora García Meneses.

- Es decir, no obstante, con posterioridad a la suscripción del contrato N° 025-2016-OEFA, se inscribió en la PE N° 02001527 la transferencia de propiedad del respectivo inmueble a favor de la señora García Meneses, en ese sentido, la Oficina de Administración – OEFA, consideró que i) las declaraciones citadas en el párrafo anterior contiene información inexacta debido a que el señor Escobar Feijoo transfirió la propiedad del inmueble el 3 de marzo del 2012 a favor de la señora García Meneses; no obstante, 4 años después se presentó ante el OEFA como propietario de dicho inmueble, a pesar de que ya no ostentaba dicha titularidad; y, ii) al haber vulnerado el principio de presunción de veracidad, corresponde que se declare la nulidad de oficio del contrato N° 025-2016-OEFA, de conformidad con la normativa de contrataciones del Estado.
- En ese sentido, el 2 de junio del 2017, mediante resolución N° 059-2017-OEFA, se resolvió declarar de oficio la nulidad del contrato N° 025-2016-OEFA “contratación del servicio de alquiler de inmueble para la oficina desconcentrada de Tumbes”, al haberse advertido el quebrantamiento del principio de presunción de veracidad; agrega que estando que el contrato N° 025-2016-OEFA fue declarado nulo, en fecha 28 de junio del 2017, el OEFA realizó la entrega de llaves mediante escrito de consignación de bien (llaves), ya que tanto el señor ESCOBAR FEIJOO como la señora GARCIA MENESES, indistintamente y por separado, han solicitado al OEFA la entrega del inmueble materia del contrato.

El sustento jurídico que invoca es la aplicación de los artículos 442°, 443° y 444° del Código Procesal Civil y artículo 1666° y ss del Código Civil.

1.5. DE LA FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS.-

Del acta de continuación de Audiencia Única de fojas 1001 a 1002, se tiene que se han fijado como puntos controvertidos los siguientes:

- 1.5.1. Determinar si la parte demandante tiene derecho a poseer el inmueble ubicado en la avenida Tumbes Norte N° 329 (actualmente N° 341) del distrito, provincia y departamento de Tumbes.



- 1.5.2. Determinar si la parte demandada cuenta con título, derecho o acto jurídico que legitime su posesión respecto al inmueble sub litis.
- 1.5.3. En caso se dilucide en forma negativa en punto controvertido anterior, determinar si la parte demandada le debe de restituir la posesión a la accionante.

1.6. ACTIVACIÓN DEL CONTRADICTORIO REGULADO EN EL IX PLENO CASATORIO CIVIL, QUE MODIFICÓ EL IV PLENO CASATORIO CIVIL:

Esta Judicatura conforme al acta de Audiencia Única de fojas 714 a 724, ha procedido a activar el contradictorio comunicando a las partes la posibilidad de fundar la decisión final (sentencia) en la nulidad manifiesta del título de propiedad alcanzado por la parte demandante para respaldar la presente acción de desalojo por ocupación precaria, añadiéndose que la causal de nulidad sería simulación absoluta del acto jurídico, otorgándose a las partes procesales un plazo prudencial para que argumenten por escrito sus posiciones y que ofrezcan medios probatorios pertinentes.

1.6.1. POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDANTE RESPECTO AL CONTRADICTORIO ACTIVADO POR ESTA JUDICATURA:

Mediante escrito de fojas 765 a 787, la parte demandante señala lo siguiente:

- ✓ El demandado no ha presentado u ofrecido como medio probatorio el acuerdo simulatorio escrito, donde conste en forma clara y precisa que ambas partes sabían de que se trataba de la simulación de un acto jurídico, ni en este proceso ni en el proceso que sobre nulidad por simulación absoluta se sigue ante el Juzgado Mixto de Castilla – Corte Superior de Justicia de Piura.
- ✓ La demandante jamás fue informada sobre dicha simulación, y lo que es peor, se le entregó en efectivo la suma de dinero que se señala en la cláusula segunda de la escritura pública de compra venta de fecha 3 de marzo del 2012.
- ✓ La memoria del ocupante precario se nubla cuando le conviene, pero es importante hacerle recordar que cuando le vendió el inmueble, 3 de marzo del 2012, que hoy pretende se declare la nulidad del contrato, él vivía con su hermana, su aun esposa y con sus sobrinos Piera y Arena.



- ✓ Es funcionaria de una importante institución bancaria y aun no se ha casado, de manera tal que puede darse el lujo de ayudar económicamente a su hermana y sobrinos.
- ✓ No tiene ningún sentido exigir la entrega de un bien de su entera y exclusiva propiedad, cuando el mismo era habitado por su hermana y sobrinos.
- ✓ Inhumana sería su actitud, si viviendo su hermana con sus sobrinos en el inmueble sub litis, exige la entrega del inmueble para enviarlos a vivir a qué lugar.
- ✓ Luego de la separación de su hermana con el demandado, ella y sus sobrinos tuvieron que mudarse a la ciudad de Piura, en donde con su apoyo moral y económico continua apoyándolos.
- ✓ Es en ese momento que sí necesita la entrega del bien de su entera y exclusiva propiedad para poder arrendarlo y solventar los gastos de educación de sus sobrinos, sobre todo del mayor que está por concluir sus estudios secundarios.
- ✓ Disponer de un bien ajeno es un acto ilegal, reservándose el derecho de iniciar las acciones legales a fin de que el ocupante precario le reembolse todo el dinero que ha percibido en alquileres del inmueble de su propiedad; asimismo, se reserva el derecho de acudir a la vía penal respectiva, teniendo en consideración el reconocimiento del accionado de haber dispuesto de bien ajeno.
- ✓ No existe disposición legal que prohíba contratar entre familiares consanguíneos ni entre familiares de afinidad, salvo los impedimentos que el Estado ha prohibido para funcionarios y/o trabajadores del Estado.
- ✓ El hecho que su hermana se haya separado del ocupante precario no implica que también deba dejarse sin efecto un contrato de compra legítimo sin simulación de ningún tipo, por el contrario, el mismo cumple con todos los requisitos que la ley exige.
- ✓ Conforme se señala en la escritura pública de fecha 3 de marzo del 2012 el precio de venta pagado en efectivo fue la suma de S/ 35,000.00. Según se aprecia del contrato de compra venta suscrito entre Pablo Aguay del Rosario a favor de la sociedad conyugal conformada por Francisco Escobar Rujel y Desideria Magdalena Feijoo de Escobar, el precio pactado fue la suma de S/



35,000.00. Dicha escritura es de fecha 12 de enero del 2006. Según se aprecia de la escritura pública de fecha 3 de marzo del 2012, realizado por Francisco Escobar Rujel y Desideria Magdalena Feijoo de Escobar a favor de Juan Carlos Escobar Feijoo, la valorización de dicho inmueble fue de S/ 36,000.00. dicha escritura pública es de fecha 29 de setiembre del 2010. Según se aprecia del contrato de constitución de hipoteca suscrito por el demandado con Caja Sullana, la valorización convencional de dicho inmueble asciende a la suma de S/ 37 000.00. Dicha escritura pública es de fecha 7 de octubre del 2013. Entonces la afirmación del ocupante precario Juan Carlos Escobar Feijoo de que el precio de venta es inferior al valor real del inmueble es una falacia. Afirmación irreal porque en los datos históricos de las transferencias de dicho inmueble se constata con suma claridad y veracidad de que el precio que la actora canceló corresponde al valor real del inmueble.

- ✓ El hecho que al demandado le hubiesen iniciado procesos penales y civiles, laborales o de cualquier otra índole y que desconoce, no justifica que se trate de un acto jurídico simulado, sino por el contrario, acredita que el demandante lo que intenta es desconocer un contrato válido, vigente y legal.

1.6.2. POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA JUAN CARLOS ESCOBAR FEIJOO RESPECTO AL CONTRADICTORIO ACTIVADO POR ESTA JUDICATURA:

Mediante escrito de fojas 966 a 999 la parte demandada absuelve el traslado del contradictorio en razón a la posibilidad de que esta Judicatura funde la decisión final en la nulidad manifiesta por causal de simulación del acto jurídico (compra venta) de la que se vale la accionante para postular la presente acción de desalojo por precario, en base a los mismos fundamentos de hecho y medios probatorios expuestos en su escrito de contestación de demanda, obrante de fojas 447 a 456 (reproducidos en el acápite 1.3. de la presente resolución correspondiente a la contestación de demanda del emplazado Juan Carlos Escobar Feijoo.

Y habiéndose agotado el iter procesal, esto es, llevado a cabo de Audiencia Única de su propósito (véase de fojas 714 a 724), primera continuación de Audiencia Única (véase de fojas 1001 a 1002), segunda continuación de Audiencia Única (véase de fojas 1012 a



1017), tercera continuación de Audiencia Única (véase de fojas 1046 a 1047, en la que se actuó la diligencia de inspección judicial, fojas 1043 a 1044), y finalmente mediante actuados de fojas 1055 a 1063 concluye la Audiencia Única con la declaración de parte de la demandante, y no habiendo acto procesal pendiente, ha llegado la oportunidad de expedir sentencia, la misma que se expide de conformidad con el penúltimo párrafo del artículo 555° del Código Procesal Civil.

II. CAPÍTULO SEGUNDO: PARTE CONSIDERATIVA.-

- 2.1. **PRIMERO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 188° del CPC los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar decisiones.
- 2.2. **SEGUNDO.-** El artículo 191° del CPC establece que todos los medios de prueba, así como sus sucedáneos, aunque no estén tipificados en dicho Código, son idóneos para lograr la finalidad prevista en el artículo 188° del CPC; asimismo, el artículo 196° del CPC determina que, salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o quien los contradice alegando nuevos hechos.
- 2.3. **TERCERO.-** Por norma del artículo 197° del CPC, todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión. Debiendo resaltarse que por el principio de adquisición las pruebas pertenecen al proceso, motivo por el cual el Juzgador hace suyos todos los medios probatorios obrantes en autos.

SOBRE EL IV PLENO CASATORIO CIVIL, MODIFICADO POR EL IX PLENO CASATORIO CIVIL

- 2.4. **CUARTO.-** Según el Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre la materia controvertida, modificado por el IX Pleno Casatorio Civil, expedido por la Corte Suprema de Justicia de la República, publicado el catorce de agosto del dos mil trece, en separata especial del diario oficial “El Peruano” – de efecto vinculante para todos los magistrados del Perú -, se estableció como precedente que una persona tendrá



la condición de precario ***cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello***; o cuando dicho ***título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo***. Además, de los seis supuestos de precariedad establecidos en dicho Pleno Casatorio:

- 2.4.1. Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la Ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, más no así la improcedencia.
- 2.4.2. Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la Ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esa condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.
- 2.4.3. **Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil, se analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia – sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico – y su declaración de nulidad será consignada en la parte resolutive, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda sobre**



desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentado por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

- 2.4.4. La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiera comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil.
- 2.4.5. Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo – sea de buena o mala fe -, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente.
- 2.4.6. La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en la cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se haya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.
- 2.5. **QUINTO.-** En esa línea de razonamiento, en esta clase de procesos existen dos hechos a probar:
- a) Por parte del demandante, el derecho a poseer invocado, respecto al bien inmueble materia de litis; y,
 - b) Por parte del demandado, el título o cualquier acto jurídico que justifique o legitime la posesión sobre el referido bien inmueble.



2.6. **SEXTO.**- Ahora bien antes de entrar al análisis del caso materia de conflicto, es menester señalar que la controversia respecto a la pretensión principal de reivindicación será resuelta con los tres momentos que suceden en todo proceso y/o método dialéctico, a decir de Fichte:

- ✓ Primer momento (tesis), que se corresponde con el estar en sí (momento de la posición abierta a la inmediatez).
- ✓ Segundo momento (antítesis), que se corresponde con el ser para sí (haciendo uso de la razón, lo que está en sí sale de sí y se niega a sí mismo en lo otro).
- ✓ Tercer momento (síntesis), que se corresponde con el ser en y para sí (idea superior o proposición más comprensiva).

CASO CONCRETO

2.7. **SÉTIMO.**- En atención a lo expuesto, y habiendo compulsado todos los medios probatorios, la parte accionante ha cumplido con acreditar ser propietaria del inmueble sub Litis conforme se desprende del testimonio de escritura pública N° 203, de fecha 3 de marzo del 2012, mediante la cual el codemandado vendedor Juan Carlos Escobar Feijoo le transfiere en propiedad la cosa controvertida a su favor (fojas 5 a 6, fojas 29 a 36), el mismo que se encuentra inscrito en el asiento registral C0004 de la PE N° 02001527 de la Zona Registral N° I – sede Tumbes.

Lo que significa decir que la accionante ha cumplido con acreditar ser la propietaria del bien sub Litis (**TESIS**).

2.8. **OCTAVO.**- Sin embargo, la **ANTÍTESIS** que se evidencia de autos es que la parte codemandada Juan Carlos Escobar Feijoo al momento de contestar la demanda (fojas 966 a 999) ha cuestionado la validez del título (entiéndase testimonio de escritura pública N° 203, de fecha 3 de marzo del 2012, fojas 5 a 6, fojas 29 a 36) del que se vale la actora para sustentar su demanda de desalojo por precario. Y ello es así, toda vez que con vista al acta de Audiencia Única (fojas 723 a 724) y recogiendo lo planteado por la parte contraria, esta Judicatura expresó lo siguiente:

- ✓ (...) En este estado y continuando con la secuela de la presente Audiencia Única, se tiene que la Tercera Regla establecida en la parte resolutoria del IX Pleno Casatorio Civil establece que “la declaración de oficio de la nulidad manifiesta de un negocio jurídico puede producirse en cualquier proceso de cognición, siempre que la



nulidad manifiesta del referido negocio jurídico guarde relación directa con la solución de la controversia y que previamente se haya promovido el contradictorio entre las partes”.

Dentro de ese escenario esta Judicatura señala que el presente proceso es un proceso civil de cognición, asimismo, se tiene que el título que acredita la supuesta propiedad de la demandante está siendo cuestionado en el Juzgado Mixto de Castilla, Piura recaída en el expediente N° 41-2017, lo que a su vez ha sido expuesto por la parte demandada a través de su excepción material de nulidad de acto jurídico obrante de fojas 104 a 136; entonces aplicando al caso concreto el Fundamento N° 60 señalado en el IX Pleno Casatorio Civil, esta Judicatura comunica a las partes la posibilidad de fundar la decisión final en la nulidad manifiesta del título de propiedad alcanzado por la parte demandante para respaldar la presente acción de desalojo por ocupación precaria, añadiéndose que la causal de nulidad sería simulación absoluta del acto jurídico.

Como corolario de lo anterior, se debe de conceder a las partes procesales el mismo plazo que se ha tenido para contestar la demanda (cinco días hábiles) a efecto de que argumenten por escrito sus posiciones al respecto y que ofrezcan los medios probatorios pertinentes, motivo por el cual se deberá diferir la presente audiencia única para continuarla el día viernes 20 de octubre del 2017, a horas diez de la mañana, quedando las partes procesales debidamente notificadas en este acto (...).

2.9. NOVENO.- Pues bien, con relación a la declaración de oficio de la nulidad manifiesta del negocio jurídico (compra que efectúa la actora y de la que se vale para promover la presente acción) por la causal de simulación absoluta, previamente es menester señalar algunas consideraciones respecto a la nulidad del acto jurídico por simulación absoluta.

2.10. DÉCIMO.- El hombre es un ser libre, dentro de sus grandes limitaciones físicas y temporales a decir de Fernando Savater, y ello se traduce en pensamientos, deseos, decisiones, actos. Pero, no solo piensa, también interfiere. La vida no podría desarrollarse desde la pura interioridad, desde el puro pensar cartesiano, sin más, pues se requiere actuar en el exterior.

Como lo señalaría Karl Jaspers, la libertad de este ser deja huella en el mundo; imprime con su trazo por donde pasa. Es una subjetividad que actúa y decide; y cómo no, también hace lo propio en el derecho.

2.11. DÉCIMO PRIMERO.- El acto humano de connotación jurídica requiere salir del estrecho marco del puro pensamiento. Necesita expresarse, pues el derecho solo se justifica en la vida de relación; y fuera de ella, carece de objeto. Por tanto, la actuación del hombre en el derecho es un acto de comunicación (pensamiento de Antonio Rodríguez Árdos), por el cual, la voluntad traspasa la subjetividad y se trasluce a lo fenoménico social. Por ejemplo, la posesión es la voluntad manifestada a través de la denominación de las cosas en relación con los demás, pero esa circunstancia solo existe en cuanto la interioridad se hizo efectiva en el mundo físico.



Sin embargo, no basta la comunicación para ingresar al derecho. En tal caso, lo sería un saludo, una dulce sonrisa o un gesto de desaprobación por el tráfico inhumano que sufrimos todos los días. La comunicación es la condición necesaria, pero no suficiente, pues se necesita la relevancia jurídica. Este concepto se encuentra relacionado con el nacimiento del Derecho, en sentido objetivo con la valoración ético – social de las acciones, esto es, con aquello que la sociedad considera propio del ámbito de los mandatos vinculantes, obligatorios, de ordenación del grupo (Costas Duozinas).

Por tanto, el hombre como ser relativamente libre, también incursiona en el derecho mediante actos de comunicación con relevancia jurídica. Aquí se encuentran las diversas manifestaciones del hombre que tienen incidencia en el derecho, tales como el testimonio prestado frente a un juez, la apropiación de una cosa material sin dueño, el contrato o el testamento. En todos ellos subyace un acto de voluntad comunicacional.

2.12. DÉCIMO SEGUNDO.- Los actos de voluntad, comunicacionales, de connotación jurídica son de amplio espectro; y dentro de ellos se encuentran un sub tipo en el cual la voluntad pretende identificarse con el efecto jurídico mismo. Son los negocios jurídicos. Nótese que la voluntad buscar alcanzar el efecto jurídico; pues aparece pre – ordenada para ello; por lo que se descarta que se persigan, solo, efectos prácticos o empíricos.

2.13. DÉCIMO TERCERO.- Por último, el acto negocial requiere producir un resultado jurídico, un cambio en el statu quo, una modificación en la situación pre existente de relaciones jurídicas, en consecuencia, se crea un nuevo ente, algo que no existía (Emilio Betti). Esta circunstancia descarta los actos de finalidad meramente probatoria o reproductiva (ejemplo: un acto de ratificación documental del contrato no es negocio jurídico, pues no crea algo), o los actos inocuos que no producen innovación jurídica (por ejemplo: declaración unilateral del padre por la que se expresa su firme intención de asumir las obligaciones derivadas de la paternidad). En buena cuenta, la relevancia jurídica, que en el ámbito de los negocios se circunscribe en el derecho privado, debe conllevar una innovación, algo nuevo, un resultado novedoso.



2.14. DÉCIMO CUARTO.- En suma, el negocio jurídico es un acto humano de modificación de la realidad jurídica (en palabras de González Barrón), pero si no existe el propósito de producir o lograr tal modificación, o se esconde otro propósito, entonces se tiene la figura de la simulación.

La simulación implica que el negocio no tiene existencia real, es pura apariencia, una vestimenta sin contenido, una mera exteriorización sin vida; en consecuencia, se trata de una careta o máscara destinada al engaño de los terceros o la ocultación de una situación dada. Si la verdad es “desocultar” el ser (Heidegger), entonces la simulación es “ocultar”. En buena cuenta, la simulación implica un acuerdo oculto (“bajo la mesa”) destinado a crear una mentira.

La prueba de la simulación debe recaer, precisamente, sobre el acuerdo oculto o sobre la contradicción entre el acto aparente y la realidad.

2.15. DÉCIMO QUINTO.- Luego de lo señalado en el considerando décimo al décimo cuarto, y después de haber confrontado los medios probatorios, tanto del proceso principal de desalojo por ocupación precaria como los del contradictorio (nulidad manifiesta por la causal de simulación absoluta del título que presenta la actora para sustentar su demanda de desalojo), que en buena cuenta, son los mismos, se evidencia lo siguiente:

2.15.1. El testimonio de compra venta de fojas 5 a 6 por medio del cual la actora adquiere la propiedad del inmueble sub litis data del 3 de marzo del 2012, en la que se lee de su cláusula segunda lo siguiente:

✓ *“el precio de venta convenido es la suma de treinta y cinco mil soles (S/ 35,000.00, los cuales fueron cancelados al vendedor en efectivo, sin exhibir medio de pago, por lo que expresa su conformidad sin lugar a reclamo”.*

El precio de venta pactado respecto al inmueble sub litis es “*sospechoso*”, toda vez si la accionante ha respondido a la pregunta 3 de su declaración (fojas 1056) que a la fecha de la transferencia, esto es, al 3 de marzo del 2012, el inmueble contaba con un primer piso y que el segundo piso estaba en cascarón y sin acabados, y teniendo en cuenta que según PE N° 02001527 (fojas 32) la cosa controvertida tiene 151.28 metros cuadrados, entonces es ilógico que el precio de venta haya sido de escasos S/ 35,000.00 y que éstos hayan sido pagado en efectivo, no exhibiendo medio de pago alguno



a la notario. Por lo que un caso típico de simulación es el precio simbólico, insignificante o irrisorio, como ha ocurrido en el presente caso.

Por lo demás, como máxima de experiencia se tiene que con S/ 35,000.00 o su equivalente en dólares (tipo de cambio exagerado de S/ 3.5 cuando a la fecha está en S/ 3.21) US \$ 10,000.00 a lo mucho se puede adquirir un auto de segunda mano, o en todo caso, un auto nuevo pero de esos modelos básicos, esto es, un KIA PICANTO o un KIA RIO, pero por US \$ 10,000.00 no se puede adquirir un terreno de 151.28 metros cuadrados, con un primer piso y un segundo piso en cascarón. Ello no resiste la lógica formal.

2.15.2. El codemandado Juan Carlos Escobar Feijoo adquiere el inmueble sub litis como consecuencia del anticipo de legítima que le otorgaran sus padres Francisco Escobar Rujel y Desideria Magdalena Feijoo de Escobar (fojas 34), entonces pregunto **¿qué persona en su sano juicio transfiere por escasos S/ 35,000.00 un inmueble de 151.28 metros cuadrados ubicado en la avenida Tumbes Norte a su cuñada, redactándose para ello una escritura pública en la que se ha consignado que el precio fue cancelado en efectivo, no exhibiendo medio de pago alguno?**

2.15.3. La transferencia del inmueble sub litis a favor de la accionante ha sido el 3 de marzo del 2012 mediante escritura pública (fojas 5 a 6), y a pesar de ello, el codemandado Juan Carlos Escobar Feijoo ha realizado, con fecha posterior, actos de disposición como propietario, esto es:

⇒ Ha constituido hipoteca a favor de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Sullana hasta por la suma de S/ 29,600 (veintinueve mil seiscientos soles), el 7 de octubre del 2013, conforme se observa de fojas 791 a 794, con su respectivo cronograma de pagos de fojas 795 a 796.

⇒ Ha arrendado al Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – OSINERGMIN el inmueble sub litis conforme se observa de los contratos de arrendamiento obrantes de fojas 798, 799 y 800, de fechas 16 de setiembre del 2015, 18 de agosto del 2015 y 5 de junio del 2015, respectivamente; por lo que esta Judicatura pregunta: si el



codemandado Juan Carlos Escobar Feijoo ya no era propietario del inmueble sub materia, **¿cómo es que alquilaba la cosa controvertida a entidades del Estado?**; la accionante cuando pasaba por su nueva propiedad, y veía que allí funcionaba alguna entidad del Estado, **¿no se cuestionaba tal hecho?, ¿le parecía un hecho normal que “alguien” alquile su propiedad a terceros?**.

⇒ Ha arrendado el inmueble sub litis al Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental – OEFA conforme se observa del contrato N° 025-2016-OEFA, de fecha 29 de abril del 2016 obrante de fojas 179 a 185

2.15.4. La fecha en la que la demandante adquiere la propiedad del inmueble sub litis data del 3 de marzo del 2012 (fojas 5 a 6), pero su inscripción en el Registro data del 6 de febrero del 2017 (fojas 36).

2.15.5. Un comprador diligente, luego de adquirir un inmueble, se constituye a la Municipalidad respectiva a efecto de cambiar el titular del contribuyente a efecto de continuar cancelando el impuesto predial respectivo, asimismo, se acerca a las entidades prestadores de servicio de Agua y Luz para los cambios de su propósito en el titular del servicio. En el caso concreto obran los recibos de Aguas de Tumbes respecto al inmueble sub litis correspondientes a los meses de febrero del 2014, abril del 2014, junio del 2014, agosto del 2014, octubre del 2014, diciembre del 2014, abril 2015, junio del 2015 y agosto del 2015 obrantes a fojas 220, 221, 217, 219, 215, 216, 214, 213 y 218, respectivamente, donde se aprecia que el titular es el ciudadano Francisco Escobar Rujel, quien es el padre del codemandado Juan Carlos Escobar Feijoo, quien con fecha 16 de agosto del 2011, le otorga el inmueble sub litis en anticipo de legítima (fojas 34).

Asimismo, obran los recibos de ENOSA respecto al inmueble sub litis correspondientes a los meses de febrero del 2014, junio del 2014, julio del 2014, octubre del 2014, noviembre del 2014, obrantes a fojas 228, 227, 226, 223 y 224, respectivamente, donde se aprecia que el titular es el ciudadano Francisco Escobar Rujel, quien es el padre del codemandado



Juan Carlos Escobar Feijoo, quien con fecha 16 de agosto del 2011, le otorga el inmueble sub litis en anticipo de legitima (fojas 34).

Lo mismo sucede con los recibos de ENOSA respecto al inmueble sub litis correspondiente a los meses de febrero, abril, mayo, julio, octubre y diciembre del 2015 (fojas 236, 235, 230, 231, 233 y 238, respectivamente) y respecto a los meses enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, setiembre, noviembre y octubre del 2016 (fojas 249, 248, 247, 246, 245, 244, 243, 242, 241 y 240, respectivamente).

Por su parte, no se evidencia de autos que la parte demandante haya cambiado la respectiva declaración jurada de autoavaluo y que haya tributado el respectivo impuesto predial respecto al inmueble que adquirió el 3 de marzo del 2012. Por lo que se entiende que tales documentales siguen consignando como su titular al padre del codemandado, esto es, a nombre del ciudadano Francisco Escobar Rujel.

2.15.6. Por máxima de experiencia se tiene que una persona adquiere un inmueble para vivir en el o en todo caso, para sacarle provecho económico (por ejemplo arrendarlo), pero resulta que en el caso concreto, el vendedor (el codemandado Juan Carlos Escobar Feijoo) se desprende del inmueble sub litis y se lo transfiere a la accionante, pero éste sigue viviendo hasta la fecha en el inmueble que enajenó, incluso suscribiendo contratos de arrendamiento con entidades del estado como OSINERGMIN y OEFA y otorgando garantía hipotecaria, actuando y desenvolviéndose como propietario, luego de finiquitada la venta. Lo que no es admisible, con el añadido que del resumen de lo actuado en la diligencia de inspección judicial de fojas 1043 a 1044, es el codemandado Juan Carlos Escobar Feijoo quien no ha permitido cordialmente el acceso al inmueble sub litis, quien tuvo en todo momento la llave en su poder, mostrándonos el dormitorio principal donde pernocta todas las noches. Dicho de otra manera, la demandante le compra a su cuñado el inmueble por S/ 35,000.00, el cuñado continua teniendo las llaves del inmueble y por ende en posesión, y mediante el presente proceso la actora pretende la restitución del mismo inmueble, cuando de autos está plenamente acreditado que solo se ha comportado como propietario en el



papel, en el documento obrante de fojas 4 a 5, pero nunca se ha comportado como propietaria en el mundo fenoménico, justamente porque la enajenación del inmueble sub litis ha sido simulado.

2.16. DÉCIMO SEXTO.- Ahora bien, si prácticamente el codemandado Juan Carlos Escobar Feijoo simuló una venta respecto al inmueble sub litis con la actora por lo argumentado en el considerando anterior, cabe preguntarse **¿qué llevó al codemandado Juan Carlos Escobar Feijoo a simular dicha venta?**

Pues bien, con vista a la constancia de fojas 268 se tiene que éste laboró como asesor legal externo de la Municipalidad Distrital de San Jacinto por el período comprendido entre el mes de enero del 2009 hasta el mes de junio del 2014; asimismo, con fecha 2 de abril del 2009 se interpone una denuncia en su contra por presunto delito de falsedad genérica y otros delitos (escrito de fojas 284 a 285), que desencadenó en el caso N° 09-2009 (fojas 286 a 292), en el caso N° 905-2009 (fojas 293 a 299) y que terminó en el proceso penal recaído en el expediente N° 1074-2010-42-JR-PE-02 (fojas 300 a 312), en donde se lee de la resolución N° 9, de fecha 30 de julio del 2012, "... se resuelve declarar consentida la resolución N° 8 de fecha 26 de julio del 2012, mediante la cual se resuelve declarar fundado el requerimiento formulado por el representante del Ministerio Público; en consecuencia, disponer el sobreseimiento definitivo contra José Luis Cornejo Feijoo en su calidad de Alcalde de la Municipalidad Distrital de San Jacinto; César Alberto Dios Castillo en su calidad de Jefe de la Oficina de Desarrollo Urbano y Presidente del Comité Especial Permanente de Adjudicación de Obras (CEPAO) y Johnny Martín Cebañas Saldarriaga, en su calidad de Gerente Municipal y miembro del CEPAO como autores y contra Escolástico Cornejo Carrillo, Carmen Alemán Feijoo, María Luisa Clavijo de Torres, Santos Olaya Atoche y Oliver Rubén Capos Rueda en su calidad de regidores de la Municipalidad Distrital de San Jacinto; Juan Carlos Escobar Feijoo en su calidad de asesor legal externo de la Municipalidad Distrital de San Jacinto ...".

Por tanto, es lógico y creíble la versión del codemandado Juan Carlos Escobar Feijoo cuando expresa que "el motivo que determinó realizar el acto simulatorio fue para asegurar que producto de las injustas investigaciones penales promovidas contra su persona no se me privara de mi propiedad. En efecto, en mi condición de asesor legal externo de la Municipalidad Distrital de San Jacinto, las investigaciones que se han indicado anteriormente, las mismas que fueron archivadas (no hubo nisiquiera sentencia), donde si bien no se le involucró al inmueble pero eventualmente podría haber sido objeto de alguna medida cautelar de carácter real como prevé el Código Procesal Penal. Debo precisar que mi derecho de propiedad proviene de un anticipo de legítima otorgado por mis padres los señores Francisco Escobar Rujel y Desideria Magdalena Feijoo de Escobar como consta en el asiento C00003 – RUBRO: títulos de dominio – de la partida electrónica N° 02001527, y no de una compra venta. Siendo así, la simulación en ningún momento fue para causar daño a terceros ni evadir responsabilidad alguna, y prueba de ello es que ningún otro sujeto



ajeno a los intervinientes tendrá legitimidad y/o interés para peticionar la nulidad”, en ese sentido, es de recibo tal suceso fáctico, que la verdadera intención de la transferencia del inmueble sub litis a favor de la accionante fue para resguardar el patrimonio del codemandado Juan Carlos Escobar Feijoo ante la eventualidad de que sobre este haya pesado alguna medida de carácter real prevista en el Código Procesal Penal como consecuencia de las investigaciones penales a que esta Judicatura ha hecho referencia.

- 2.17. **DÉCIMO SÉTIMO.-** En conclusión (**SÍNTESIS**), la causal manifiesta de simulación absoluta como consecuencia de la activación del contradictorio debe ser estimada, pues nunca hubo propósito real de venta; siendo así, se trata de una simple máscara o disfraz para encubrir una verdad muy distinta en tanto, la intención real fue resguardar el patrimonio del codemandado Juan Carlos Escobar Feijoo ante la eventualidad de que sobre este haya pesado alguna medida de carácter real prevista en el Código Procesal Penal como consecuencia de las investigaciones penales promovidas contra Juan Carlos Escobar Feijoo, siendo irrelevante que la compradora (y actora) haya tenido conocimiento de tal hecho.

Dicho de otra manera, si el acto es aparente, entonces, se concluye que no existe acto, por tanto, es imposible que pueda hablarse que la accionante ostente título de propiedad alguno para sustentar la presente demanda de desalojo por ocupante precario, porque, justamente, se carece de todo propósito negocial real, que no existe, pues se ha producido la ocultación a través de una careta.

- 2.18. **DÉCIMO OCTAVO.-** Por su parte, la parte demandante al momento de absolver el contradictorio de nulidad manifiesta por la causal de simulación absoluta conforme reza el IX Pleno Casatorio Civil mediante su escrito de fojas 765 a 787, han señalado diversos hechos que deben ser contestados a efecto de mantener incólumes los principios de igualdad y congruencia procesal, que son constitutivos de la tutela judicial en sus cuatro grados de efectividad, por lo que se pasa a refutarlos uno a uno.

En primer lugar, señala que el ocupante precaria Juan Carlos Escobar Feijoo no ha presentado u ofrecido como medio probatorio el acuerdo simulatorio escrito, donde conste en forma clara y precisa que ambas partes sabían de que se trataba de una simulación de un acto jurídico (fojas 793), lo que no genera certeza en esta



Judicatura, toda vez que como ya se dejó sentado en el considerando décimo cuarto de la presente resolución, la prueba de la simulación debe recaer, precisamente, sobre el acuerdo oculto o sobre la contradicción entre el acto aparente y la realidad; y, justamente en el caso concreto no es importante dilucidar si en efecto existió acuerdo oculto, sino más bien entrar a tallar sobre la contradicción entre el acto aparente (compra de la que se vale la actora para promover la presente acción de desalojo por ocupante precario) y la realidad (que el codemandado Juan Carlos Escobar Feijoo, luego de la transferencia el 3 de marzo del 2012, a la actualidad, se ha seguido comportando como propietario del inmueble sub litis).

En segundo lugar señala que es una funcionaria de una importante institución bancaria y aun no se ha casado, de manera tal que puede darse el lujo de ayudar económicamente a su hermana y sus sobrinos; sin embargo, no está en discusión que sea funcionaria o no de una importante institución bancaria; empero el codemandado Juan Carlos Escobar Feijoo ha acreditado que ha laborado para la Municipalidad Distrital de San Jacinto por el período comprendido entre el mes de enero del 2009 al mes de junio del 2014 (fojas 268) y actualmente como especialista legal de la Superintendencia Nacional de Fiscalización Laboral de Tumbes (SUNAFIL) conforme se evidencia del contrato de fojas 262 a 266, por tanto, se tiene que la ayuda económica que le pueda brindar la actora a los hijos del codemandado tantas veces mencionado (sus sobrinos) es un desprendimiento adicional, no determinante, para que no haya exigido la entrega del inmueble que compró y que era habitado por su hermana (la demandante) y sus sobrinos (acápites 2.4.1.1., 2.4.1.2., 2.4.1.3, 2.4.1.4., 2.4.1.5., 2.4.1.6., 2.4.2., 2.4.2.1., 2.4.2.2., 2.4.2.3., 2.4.2.4., 2.4.2.5, obrante de fojas 773 a 775). Por lo demás, el codemandado pudo haber alquilado un inmueble para poder vivir con su aun esposa e hijos; y continuar solventando los gastos de educación de sus hijos, y no esperar a que termine este proceso para que luego de la restitución del inmueble sub litis, la actora lo pueda arrendar, y así seguir solventando los gastos de educación de sus sobrinos.

En tercer lugar señala que el codemandado Juan Carlos Escobar Feijoo altanaramente afirma que nunca dejó de comportarse como propietario y que ha realizado contratos de arrendamiento y de garantía hipotecaria y que en principio disponer de un bien ajeno es un acto ilegal y que se reserva el derecho de iniciar las acciones legales de su propósito, lo que no es cierto, toda vez que haber



dispuesto como propietario con los sendos contratos de arrendamiento y de garantía hipotecaria a que esta Judicatura ha hecho referencia en el punto 3 del considerando décimo quinto, no hace más que reafirmar que en efecto, se trata de una compra venta simulada. Por lo demás, según la verdadera ratio del artículo 1539° del Código Civil, disponer de un bien ajeno, o en general, el contrato de venta de un bien ajeno es un contrato plenamente válido y eficaz, en virtud del cual el vendedor asume en favor del comprador una garantía por riesgo, en caso no logre que este último adquiera la propiedad de un bien determinado, que al momento de celebrado el contrato no se encuentra en el patrimonio del primero; admitir la validez de estos contratos no significa que en la realidad el vendedor esté disponiendo de bienes que no son suyos, pues la eficacia real ellos está condicionada a que el verdadero propietario disponga de los bienes ya sea en favor del vendedor o del comprador. En ese sentido, no es cierto que se esté ante un contrato contrario al orden público o las buenas costumbres, ni mucho menos jurídicamente imposible, o como lo señala la demandante, ante un acto ilegal (fojas 775).

En cuarto lugar se dice que se acredita la supuesta simulación por ser hermana de la aun esposa del codemandado Juan Carlos Escobar Feijoo y que no existe disposición legal que prohíba contratar entre familiares, lo que es cierto ya que no está prohibido disponer de bienes (muebles e inmuebles) entre familiares, pero de una valoración conjunta del acervo probatorio existente en autos, se llega a la conclusión, que en efecto, el título del que se vale la actora para incoar la presente acción ha sido simulado.

Cualquier otro hecho o alegato, ha sido desvirtuado en este considerando o a lo largo de la presente sentencia.

COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO

2.19. **DÉCIMO NOVENO.**- Respecto a la imposición de la condena de las costas y costos del proceso, cabe señalar que deben ser sufragadas por la parte demandante en razón a que se evidencia ciertos rasgos de temeridad y mala fe procesal al momento de promover la presente acción de desalojo; máxime, si en autos obra la resolución N° 1, de fecha 1 de marzo del 2017, recaída en el expediente N° 00041-



2017-66-2011-JM-CI-01, seguido por las mismas partes procesales, sobre nulidad de acto jurídico por la causal de simulación absoluta respecto al mismo inmueble sub litis, en la cual se ha concedido medida cautelar de anotación de demanda (véase de fojas 808 a 811, que obra en autos en copia certificada).

III. CAPÍTULO TERCERO: PARTE RESOLUTIVA.-

Por estos fundamentos, impartiendo justicia en nombre de la Nación, el Juzgado Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Tumbes, **RESUELVE:**

FALLO:

- 3.1. **DECLARO INFUNDADO** la demanda de fojas 9 a 18, debidamente subsanada de fojas 43 a 59 sobre desalojo por ocupante precaria promovida contra el ciudadano Juan Carlos Escobar Feijoo respecto al inmueble sito en la avenida Tumbes Norte N° 329 (hoy signado con el N° 341) del distrito, provincia y departamento de Tumbes, con un área de 151.28 m², debidamente inscrito en la PE N° 02001527 de la Zona Registral N° I – sede Tumbes.
- 3.2. **DECLARO NULO Y SIN EFECTO LEGAL EL TESTIMONIO DE ESCRITURA PÚBLICA N° 203 DE FECHA 3 DE MARZO DEL 2012 OBRANTE DE FOJAS 5 A 6; EN CONSECUENCIA: CÚRSESE LOS PARTES JUDICIALES RESPECTIVOS PARA QUE SE CANCELE EL ASIENTO REGISTRAL N° C0004 DE LA PE N° 02001527, PREVIA PRESENTACIÓN DEL ARANCEL CORRESPONDIENTE POR EXPEDICIÓN DE PARTES JUDICIALES.**
- 3.3. **CON COSTAS Y COSTOS PROCESALES.**
- 3.4. **CONSENTIDA O EJECUTORIADA** que sea la presente resolución, **DISPÓNGASE** su **ARCHIVO** en el modo y forma de Ley.