



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUAURA

SALA CIVIL

EXPEDIENTE : 01470-2017-0-1308-JR-CI-02
MATERIA : DESALOJO
RELATOR : RUIDIAS ALVAREZ MELINA
LITIS CONSORTE: FLORES LAZARO, GAUDENCIA
DEMANDADO : CACERES RAMOS, PEDRO DAVID
DEMANDANTE : JARA PRINCIPE, HUILDER
ARELLANO MEJIA, NORMA MARIZA
PROCEDENCIA : **SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE HUAURA**

Luego de haber emitido su voto el Juez Superior **JUAN DE DIOS LEÓN**, adhiriéndose conjuntamente con el Juez Superior **OSTOS LUIS**, al voto emitido por el Juez Superior **MOSQUEIRA NEIRA**, se ha formado la siguiente Resolución:

Resolución N° 20

Huacho, 20 de noviembre del 2019.-

VISTOS en audiencia pública, con informe oral de los abogados Jessica K. Churrango romero y Carlos Enrique Masuda Ramírez; y, **CONSIDERANDO:**

ANTECEDENTES:

PRIMERO: Es objeto de apelación la sentencia contenida en la resolución número diez de fecha veintiocho de marzo del dos mil diecinueve, que obra de fojas ciento veinte a ciento veinticuatro, que resuelve: 3.1 Declarar **INFUNDADA** la demanda de fojas 19, interpuesta por **HUILDER JARA PRÍNCIPE Y NORMAL MARIZA ARELLANO MEJÍA**, sobre **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, dirigida contra **PEDRO DAVID CÁCERES RAMOS Y GAUDENCIA FLORES LÁZARO**. 3.2 **EXONERAR** a las partes demandantes del pago de costas y costos del proceso. 3.3 En consecuencia, **DISPONGO** se archive la presente causa, consentida o ejecutoriada que sea la presente sentencia.-----

SEGUNDO: La parte demandante, con escrito de fojas ciento treinta y cuatro a ciento treinta y siete, como fundamento de su pretensión impugnatoria manifiesta lo siguiente: **a)** Con escrito de fecha 25 de enero de 2018 se solicitó al a quo aplique el IV Pleno Casatorio Civil, cuyo considerando 5.3 de la parte resolutive de la Casación N° 2195-2011-Ucayali, es vinculante, la misma que fue modificada por el considerando 8 de ítem segundo de la parte resolutive de la Casación N° 4442-2015-Moquegua (IX Pleno Casatorio Civil) que establece "...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 220º del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta"; **b)** A mérito de la Resolución Ministerial N° 0055-97-AG del 04 de marzo de 1997, se resolvió declarar nula la Resolución Directoral N° 254/93-AG-UAD-LC del 18 de octubre de 1993, así como los contratos expedidos a su amparo, entre ellos el Contrato N° 000657-93, documentos presentados por el demandado a fin de atribuirse un presunto derecho de posesión; **c)** El contrato de compra venta del 28 de octubre de 2008, resulta siendo totalmente inválido, pues a dicha fecha el transferente del demandado, Hermules Teobaldo De la Cruz Dávila



no ejercía derecho de propiedad sobre el predio materia de restitución, y por lo tanto, no podía enajenar dicho inmueble, dado que dicho derecho únicamente lo ostentan los ex propietarios transferentes de los accionantes; **d)** Siendo así, debe declararse la nulidad del contrato de compra venta presentado por el demandado, y estando a la inexistencia de título que justifique su posesión, corresponde declarar fundada la demanda de desalojo; **e)** La recurrida vulnera el derecho a la propiedad, puesto que permite que los demandados sigan en posesión del predio, además de usufructuarlo indebidamente, vulnerando el derecho de los accionantes a usar y disfrutar de su propiedad.-----

TERCERO: Se trata de una demanda de desalojo por ocupación precaria, incoada por Huilder Jara Príncipe y Norma Mariza Arellano Mejía contra Pedro David Cáceres Ramos y Gaudencia Flores Lázaro, cuya pretensión es que se ordene al demandado para que desocupe el inmueble ubicado en Irrigación El Paraíso - Predio Rural La Tablada - El Paraíso, Código Catastral N° 15068, con una extensión de cincuenta y un mil setecientos metros cuadrados (51,700 m²), ubicado en el distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima e inscrito en la Partida N° P01269447 del Registro de Predios de Huacho, con condena de costas y costos del proceso.-----

CONSIDERACIONES PARA RESOLVER:

CUARTO: Según lo previsto en el artículo 911 del Código Civil que señala lo siguiente: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”*, y según lo dispuesto en el artículo 586 del Código Procesal Civil en el proceso de desalojo *“Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.”*.-----

-QUINTO: Según lo señalado en las normas antes glosadas, para la procedencia de la demanda de desalojo, se debe acreditar la titularidad dominial del demandante respecto del predio reclamado, y asimismo se debe acreditar la carencia por parte del demandado de algún título justificatorio de su posesión, o en todo caso de existir título posesorio se deberá acreditar que dicho título ha fenecido. Por lo tanto, corresponde determinar si se cumple con dichas condiciones necesarias para estimar favorablemente una demanda de desalojo por ocupación precaria.-----

SEXTO: En el caso que nos ocupa, en su demanda de fojas diecinueve a veintiséis, los demandantes Huilder Jara Príncipe y Norma Mariza Arellano Mejía, reclaman la restitución del predio descrito en el tercer considerando de la presente sentencia de vista, adjuntando como título que acredita la propiedad del inmueble reclamado, la escritura pública de fecha ocho de febrero del año dos mil diecisiete extendida ante Notario Público de Lima Amador Alejandro Tito Villena, cuya copia legalizada obra de fojas cinco a ocho y la copia literal de la Partida N° P01269447 del Registro de Predios de Huacho, que obra de fojas nueve a quince, siendo que mediante la escritura pública antes señalada, los demandantes adquirieron el predio materia de la litis por compraventa a sus anteriores propietarios con derecho inscrito Jorge Hildebrando Ashcallay Granda y su cónyuges Mercedes Alicia Alva Bravo, por el precio de treinta y siete mil soles (S/ 37,000.00).-----

SÉTIMO: El demandado Pedro David Cáceres Ramos al contestar la demanda mediante escrito de fojas cuarenta y seis a cincuenta y tres, señala que no es ocupante precario, pues ejerce la posesión del predio reclamado en virtud del contrato de compraventa de fecha veintiocho de octubre del dos mil ocho, con firmas legalizadas el veinticinco de noviembre del dos mil once por Notario Público de Lima Alfredo Zambrano Rodríguez, cuya copia legalizada obra de fojas cuarenta y dos a cuarenta y cuatro, y en dicho contrato el demandado adquiere por compraventa el inmueble materia de la litis por el precio de ocho mil quinientos dólares americanos (US \$ 8,500.00), siendo su vendedor don Hermules Teobaldo De la Cruz Dávila.-----

OCTAVO: En la sentencia apelada, el juez de la causa ha declarado infundada la demanda, por considerar que el demandado Pedro David Cáceres Ramos y su cónyuge Gaudencia Flores Lázaro tienen un título de propiedad del inmueble materia de la litis, y dicho título al cual nos hemos referido en la consideración anterior, a criterio del juez de primera instancia no adolece de falsedad ni nulidad por los fundamentos esbozados en los numerales 2.12 a 2.17 de la parte considerativa de la sentencia apelada y concluye que los demandados no son poseedores precarios conforme a lo previsto en el artículo 911 del Código Civil.-----

NOVENO: Sobre el tema, el Noveno Pleno Casatorio Civil en el octavo precedente vinculante se estableció que: *“Se modifica el precedente vinculante contenido en el punto 5.3. del Cuarto Pleno*



Casatorio Civil (Casación 2195-2011-Ucayali) de fecha trece de agosto de dos mil doce, debiéndose entender en lo sucesivo que: 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 220º del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.”. Al absolver el traslado de la contestación de demanda, la parte demandante solicitó que se aplique dicho precedente al presente caso y se fije como punto controvertido si corresponde declarar la invalidez del contrato de compraventa de fecha veintiocho de octubre del dos mil ocho y al respecto el juez de la causa no ha emitido pronunciamiento alguno.-----

DÉCIMO: En autos está debidamente acreditado que los demandantes son propietarios del inmueble materia de la litis, teniendo su derecho debidamente inscrito en la Partida N° P01269447 del Registro de Predios de Huacho, hecho que no es materia de controversia, siendo que según lo previsto en el artículo 2013 del Código Civil, ***“El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”***(resaltado agregado).-----

UNDÉCIMO: En cuanto al título de propiedad que ostentan los demandados, debemos señalar que de autos se desprende lo siguiente: i) Mediante Contrato de Otorgamiento de tierras eriazas N° 0292-88-DGRA-AR de fecha veintidós de junio de mil novecientos ochenta y ocho, don Jorge Hildebrando Ashcallay Granda y su cónyuges Mercedes Alicia Alva Bravo, adquirieron el inmueble materia de la litis, según se aprecia en el Asiento N° 00002 de la Partida N° P01269447 del Registro de Predios de Huacho; ii) Mediante Resolución Directoral N° 224-92-AG.UAD.LC de fecha diecisiete de junio de mil novecientos noventa y dos, se declara rescindidos los contrato de compraventa, entre ellos el Contrato 292-88 al que hemos hecho referencia en el acápite anterior, lo que se aprecia en la Resolución Directoral N° 254/93.AG.UAD.LC de fecha dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y tres, cuya copia legalizada obra de fojas treinta y seis a treinta y ocho; iii) En dicha resolución antes citada, se adjudica en venta entre otros, la Parcela con Unidad Catastral N° 15068 de cuatro hectáreas con dos mil doscientos metros cuadrados (4.2200 Has) a favor de Hermules De la Cruz Dávila, suscribiéndose posteriormente el Contrato de compraventa de terrenos eriazos de fecha veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y tres, cuya copia obra de fojas treinta y nueve a cuarenta y uno; iv) Mediante Resolución Ministerial N° 0055-97-AG de fecha cuatro de marzo de mil novecientos noventa y siete, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el día seis de marzo de mil novecientos noventa y siete, cuya copia obra a fojas sesenta y cinco, se declaró nula e insubsistente la Resolución Directoral N° 224-92-AG.UAD.LC de fecha diecisiete de junio de mil novecientos noventa y dos y la Resolución Directoral N° 254/93.AG.UAD.LC de fecha dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y tres; v) Posteriormente, con fecha veintitrés de junio del dos mil, don Jorge Hildebrando Ashcallay Granda y su cónyuges Mercedes Alicia Alva Bravo, inscribieron a su nombre el inmueble materia de la litis, según se aprecia en el Asiento N° 00002 de la Partida N° P01269447 del Registro de Predios de Huacho.-----

DUODÉCIMO: Así las cosas, resulta evidente que cuando don Hermules Teobaldo De la Cruz Dávila transfirió el inmueble a los demandados Pedro David Cáceres Ramos y su cónyuge Gaudencia Flores Lázaro, mediante el contrato privado de compraventa de fecha veintiocho de octubre del dos mil ocho, el vendedor antes nombrado ya no tenía ningún derecho de propiedad sobre el inmueble materia de la litis, pues su título de fecha veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y tres feneció al emitirse la Resolución Ministerial N° 0055-97-AG de fecha cuatro de marzo de mil novecientos noventa y siete, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el día seis de marzo de mil novecientos noventa y siete, al declararse la nulidad de la Resolución Directoral N° 254/93.AG.UAD.LC de fecha dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y tres que le adjudicaba el inmueble materia de la litis, por lo tanto dicho contrato de compraventa adolece de invalidez absoluta, pues el vendedor no era propietario del inmueble materia de la venta y únicamente el propietario de un bien puede transferirlo válidamente de acuerdo con lo previsto en



el artículo 923 del Código Civil que señala: *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”*, por lo tanto, dicho contrato de compraventa resulta nulo por la causal de nulidad prevista en el artículo 219 numeral 3 del Código Civil al tener un objeto jurídicamente imposible, pues quien no es propietario de un bien no puede transferirlo a otro, dado que existe el principio jurídico de que nadie puede transmitir más derechos de los que tiene.-----

DÉCIMO TERCERO: Con respecto a lo señalado en la contestación de la demanda, en el sentido de que los demandados se hallan en posesión del inmueble desde el veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y tres, y por lo tanto ya habría operado la prescripción adquisitiva de dominio, debemos señalar que el Cuarto Pleno Casatorio Civil, en el precedente vinculante número 5.6 se estableció lo siguiente: *“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 las 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 vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inexecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.”*-----**DÉCIMO**

CUARTO: En este contexto, en el caso que nos ocupa, los demandados no han presentado pruebas fehacientes de su posesión sobre el inmueble reclamado por el plazo que señala la ley, que para el caso de predios rurales es de cinco años conforme lo previsto en la novena disposición complementaria del Decreto Legislativo N° 653, pues únicamente se pretende acreditar la posesión con el contrato de compraventa a su favor cuya fecha cierta es el veinticinco de noviembre del dos mil once y el contrato de compraventa de su transferente de fecha veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y tres, empero la parte demandante ha señalado que sus transferentes siempre han estado en posesión del inmueble reclamado, según el Informe Técnico N° 198-96-PETT-DT.CPR del veintiuno de mayo de mil novecientos noventa y seis que se menciona en la Resolución Ministerial N° 0055-97-AG de fecha cuatro de marzo de mil novecientos noventa y siete, ya referida anteriormente. Lo señalado anteriormente, en nada obsta que los demandados inicien un proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio del inmueble cuya restitución se pretende en el presente proceso, y de ser el caso que los demandados obtengan sentencia favorable en el proceso sobre usucapión, entonces podrán solicitar la inexecución de la sentencia de desalojo o pedir la devolución del inmueble, tal como lo señala el precedente vinculante número 5.6 del Cuarto Pleno Casatorio Civil ya transcrito anteriormente, por lo que se deja salvo su derecho en dicho extremo.-----

DÉCIMO QUINTO: En este orden de ideas, el título que ostentan los demandados es inválido, y consecuentemente queda acreditado que los demandados poseen el inmueble reclamado sin título alguno, por lo que tienen la calidad de precarios de acuerdo con lo previsto en el artículo 911 del Código Civil ya transcrito anteriormente, consecuentemente la demanda resulta fundada, y los demandados deben restituir a los demandantes el inmueble descrito en el tercer considerando de la presente sentencia de vista en el plazo de ley, bajo apercibimiento de procederse al lanzamiento, por lo tanto debe revocarse la sentencia de primera instancia.-----

DECISIÓN

Por los fundamentos expuestos, siendo ponente el Juez Superior **Víctor Raúl Mosqueira Neira**, la Sala Civil de Huaura **HA RESUELTO:**

- 1) REVOCAR** la sentencia contenida en la resolución número diez de fecha veintiocho de marzo del dos mil diecinueve, que obra de fojas ciento veinte a ciento veinticuatro, que resuelve: 3.1 Declarar **INFUNDADA** la demanda de fojas 19, interpuesta por **HUILDER JARA PRÍNCIPE Y NORMAL MARIZA ARELLANO MEJÍA**, sobre **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, dirigida contra **PEDRO DAVID CÁCERES RAMOS Y GAUDENCIA FLORES LÁZARO**. 3.2 **EXONERAR** a las partes demandantes del pago de costas y costos del proceso. 3.3 En consecuencia, **DISPONGO** se archive la presente causa, consentida o ejecutoriada que sea



la presente sentencia y **REFORMÁNDOLA DECLARAN FUNDADA LA DEMANDA** interpuesta por Huilder Jara Príncipe y Norma Mariza Arellano Mejía contra Pedro David Cáceres Ramos y Gaudencia Flores Lázaro sobre desalojo por ocupación precaria, en consecuencia **SE ORDENA** que los demandados Pedro David Cáceres Ramos y Gaudencia Flores Lázaro, en el plazo de seis días de haber quedado firme la presente sentencia, cumplan con desocupar el inmueble ubicado en Irrigación El Paraíso - Predio Rural La Tablada - El Paraíso, Código Catastral N° 15068, con una extensión de cincuenta y un mil setecientos metros cuadrados (51,700 m²), ubicado en el distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima e inscrito en la Partida N° P01269447 del Registro de Predios de Huacho y restituir la posesión de dicho predio a favor de los demandantes, bajo apercibimiento de procederse al lanzamiento conforme a ley. Con costas y costos del proceso.

- 2) **DEJAR A SALVO** el derecho de los demandados, respecto de lo señalado en el décimo cuarto considerando de la presente sentencia de vista.

S.s.

MOSQUEIRA NEIRA

JUAN DE DIOS LEÓN

OSTOS LUIS

VOTO DISCORDANTE DEL MAGISTRADO HERRERA VILLAR

VISTOS: En audiencia pública, con informe oral de la parte apelante, puesto en despacho para sentenciar, y; **CONSIDERANDO:**

RESOLUCIÓN APELADA:

Es materia de apelación la Sentencia contenida en la Resolución Diez de fecha 28 de marzo del 2019 en cuanto 1) Declara **INFUNDADA** la demanda interpuesta por Huilder Jara Príncipe y Norma Mariza Arellano Mejía sobre Desalojo por ocupación precaria dirigida contra Pedro David Cáceres Ramos y Gaudencia Flores Lázaro, exonerar a las partes demandantes del pago de costas y costos del proceso.

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La parte apelante sustenta en su recurso impugnatorio:

1.-Con escrito del 25 de enero de 2018, se solicitó al a quo aplique el IV pleno casatorio civil el cual es vinculante, el precedente vinculante contenido en el considerando 5.3 de la parte resolutive de la Casación N° 2195-2011 – Ucayali, modificado por el considerando 8 de la parte resolutive de la casación N° 4442-2015 – Moquegua establece que “si el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220º del Código Civil previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta”

2.-Mediante Resolución Ministerial N° 0055-97-AG del 04 de marzo de 1997, se resolvió declarar nula e insubsistente la Resolución Directoral N° 224/92-AG-UAD-LIMA-CALAO del 17-06-1992 y la Resolución Directoral N° 254-93-AG-UAD-LC del 18-10-1993, declarándose nulos los contratos expedidos al amparo de la última resolución, asimismo el contrato N° 000657-96 documento presentado por el demandado a fin de atribuirle un presunto derecho de posesión, sin embargo conforme se ha indicado dichos documentos son nulos.

3.-El contrato de compra venta del 28 de octubre de 20018, resulta totalmente invalido, pues a dicha fecha el transferente del demandado, Hermules Teobaldo De La Cruz Dávila no ejercía derecho de propiedad sobre el predio materia de restitución y por tanto no podía enajenar dicho



inmueble, dado que dicho inmueble únicamente lo ostentaba los ex propietarios transferentes de los accionantes.

4.-El contrato de compraventa del 28 de octubre de 2008 adolece de validez, siendo nulo porque tiene un fin ilícito, no hay manifestación de voluntad del agente (los propietarios reales del predio que son los transferentes de los accionantes jamás han autorizado su venta al demandado) es jurídicamente imposible y porque contraviene las normas de orden público y buenas costumbres.

5.- Resulta inaudito que el a quo considere que no existe nulidad manifiesta del título que ha presentado el demandado, siendo que es claro que quien le vendió al demandado el precio no era propietario del predio materia de Litis, por lo tanto al no ser propietario no puede transferir a los demandados el predio y por tanto dicha venta es nula, asimismo refiere que existe una motivación aparente, puesto que no responde a las alegaciones de las partes, señala que se vulnera el derecho de la propiedad.

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

PRIMERO: El presente es un proceso de Desalojo por ocupante precario, el mismo que de conformidad con el artículo 911° del Código Civil, es aquel que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, correspondiendo la carga de la prueba de conformidad con lo previsto por el artículo 196° del Código Procesal Civil, al demandante acreditar tener título de posesión y que la parte demandada no posee título o el que tenía ha fenecido y a la parte demandada, acreditar contar con título válido para poseer que le resulte oponible al demandante.

SEGUNDO: El Juez Especializado en lo civil, actuando en primera instancia, ha declarado Infundada la demanda, sustentando principalmente: **“2.13 De lo expresado en los fundamentos anteriores, se evidencia que tanto los demandantes como los demandados, cuentan con título de propiedad. 2.14 El contrato de compra y venta presentado por el demandado Pedro David Cáceres Ramos que corre a fojas 43, si bien se trata de una copia pero que parece haberse legalizado por el notario público Alfredo Zambrano Rodríguez. 2.15 El mencionado título que corre a fojas 43 no nos revela manifiestamente su falsedad y su nulidad, por cuanto de que no aparece haber intervenido en el acto de contrato personas mayores de edad, el objeto de contrato es posible física y jurídicamente, tiene, fin lícito, cual es la adquisición del inmueble, y para su eficacia de dicho contrato no se requiere ninguna formalidad. 2.16 Por consiguiente, se considera de que no es posible efectuar mayor análisis en cuanto a la nulidad que pueda contener dicho título, desde que no se ha sometido a prueba. 2.17 Por lo que, los demandados Pedro David Cáceres Ramos y Gaudencia Flores Lázaro, cuenta con título que en cuya virtud viene poseyendo el inmueble materia de autos, entre tanto que se determine en la vía respectiva respecto a la validez o invalidez del referido instrumento. 2.18 Por lo tanto, los demandados Pedro David Cáceres Ramos y Gaudencia Flores Lázaro no tienen la calidad de ocupante precario a que se refiere el artículo 911° del Código Civil”.**

TERCERO: Para los efectos de resolver la presente es de tener en consideración lo siguiente:

3.1) En cuanto a la condición de ocupante Precario es de tener en cuenta el IV Pleno Casatorio Civil sobre Desalojo por Ocupante Precario, contenido en el Casación N° 2195-2011-Ucayali, de carácter vinculante en atención a lo previsto por el artículo 400 del C.P.C. respecto a lo que es materia de controversia, el mismo que acoge el sentido amplio el concepto de ocupante precario, aprobando todas las variables que en la casuística se pueden plantear, para sostener que:

“Por ello, una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, y cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante”(fmo. 61).

Asimismo, en la parte resolutive de la Casación N° 2195-2011-Ucayalli del 13 de agosto de 2012, en el literal b), ha quedado establecido como doctrina jurisprudencial vinculante los siguientes:

1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.
2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva



al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.(subrayado agregado)

3.2) Asimismo es de verse que mediante el IX Pleno Casatorio Civil señala que:

8. *Se modifica el precedente vinculante contenido en el punto 5.3. del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011-Ucayali) de fecha trece de agosto de dos mil doce, debiéndose entender en lo sucesivo que: **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 220º del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.*** (Subrayado nuestro)

3.3) A fojas 05/08 se observa la compra venta del bien inmueble materia de controversia de fecha 08 de febrero de 2017 y en el cual Jorge Hildebrando Ashcallay Granda y Mercedes Alicia Alva de Ashcallay vende a Huilder Jara Príncipe y Norma Mariza Arellano Mejía y a fojas 15 obra la inscripción registral en el asiento N° 00006 de la Partida P01269447 a favor de los demandantes.

3.4) Por parte de los demandantes se adjuntó a fojas 36 la Resolución Directoral N° 254-93-AG.UAD.IC del 18 de octubre de 1993 en el cual se señala que con Resolución Directoral N° 224-92-AG.UAD.LC del 17 de junio de 1992, se rescindió los contratos de compra venta, asimismo en la Resolución Directoral N° 254-93, se aprobó el proyecto de factibilidad técnico económico presentado por entre otros Hermules De La Cruz Dávila a ejecutarse en la extensión de 65.44 Hás de terreno en los sectores El Paraíso y el Solitario de la Irrigación El Paraíso.

3.5) Obra el Contrato N° 000657-93 en el cual la Unidad Agraria Departamental le adjudica el predio materia de controversia a Hermules Teobaldo De La Cruz Dávila, asimismo obra el contrato de compra venta del 28 de octubre de 2008 que celebra de una parte Hermules Teobaldo De La Cruz Dávila con los demandados (fs. 42/44)

3.6) A fojas 62/63 mediante Resolución Ministerial N° 0055-97-AG del 04 de marzo de 1997, se declaró nula e insubsistente la Resolución Directoral N° 224-92-AG.UAD.LIMA-CALLAO de fecha 17.06.1992 y la Resolución Directoral N° 254/93-AG.UAD.LC del 18.10.1993

En cuanto a los fundamentos de la apelación:

CUARTO: Señala que el A quo aplique el IV Pleno Casatorio Civil, el cual es vinculante de la Casación N° 2195-2011-Ucayali, modificado por el considerando 8 del ítem segundo de la parte resolutive de la Casación N° 4442-2015-Moquegua (IX) Pleno Casatorio Civil establece que “...si el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220º del Código Civil previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta”, por ello es de evaluarse si efectivamente se corresponde haber declarado la invalidez absoluta y evidente del título posesorio.

QUINTO: Respecto a que se declaró nula la Resolución Directoral N° 254-93 –AG.UAD.LC así como los contratos expedidos al amparo entre ellos el contrato N° 000657-93, lo determinaría la invalidez del Contrato de compra venta de los demandados, toda vez que el transferente Hermules Teobaldo De La Cruz Dávila no ejercía derecho de propiedad sobre el predio materia de restitución y por lo tanto no podía enajenar dicho inmueble, asimismo que dicho contrato adolece de validez, siendo nulo; ello es una probabilidad, que en efecto puede ser evaluada en el presente proceso por ser de plena jurisdicción y plenario, atendiendo a lo señalado en el IX Pleno Casatorio Civil (señalado en el considerando 4.2 precedente).

SEXTO: Sin perjuicio de lo antes señalado, es de tener en cuenta que:

6.1) La parte demandante se ha limitado a afirmar que los demandados vienen ocupando el bien inmueble, sin precisar desde cuando lo ocupa. Menos que los vendedores que Transfirieron el bien



inmueble hayan estado en posesión y que fueran despojados por los demandados y menos fecha alguna de que algo así haya ocurrido.

6.2) Conforme a la documentación presentada y actuada, se acredita que los vendedores Jorge Hildebrando Ashcallay Granda y Mercedes Alicia Alva de Ashcallay; de acuerdo a la copia literal expedida por la IX Zona Registral N° IX de la Partida N° P01269447 (fs.11); habría inscrito su propiedad desde el 23-06-2000 y por Contrato de compra venta contenido en el testimonio de fecha 08 de febrero del 2017, los demandantes adquirieron dicha titularidad; in embargo tampoco se precisa en este último contrato que se haga entrega del bien inmueble.

6.3) Asimismo, los medios probatorios actuados, conforme se ha acotado, se advierte que mediante Resolución Directoral N° 254-93-AG.UAD.IC del 18 de octubre de 1993, se señala que con Resolución Directoral N° 224-92-AG.UAD.LC del 17 de junio de 1992, se rescindió los contratos de compra venta, en el que estaba los contratos de los transferentes de los demandantes. También en la Resolución Directoral N° 254-93, se aprobó el proyecto de factibilidad técnico económico presentado -entre otros por Hermules De La Cruz Dávila- a ejecutarse en la extensión de 65.44 Hás de terreno en los sectores El Paraíso y el Solitario de la Irrigación El Paraíso. Si bien es cierto que posteriormente la parte demandante ha presentado la resolución Ministerial N° 0055-97-AG (fs. Fs. 62 a 65) que fuera publicada incluso el 06-03-1977.

6.3) Sin embargo, la documentación antes presentada tampoco refiere si los vendedores, que transfirieron el bien inmueble sublitis a los demandantes, accedieron a la posesión del inmueble sublitis, ni han explicado quien ejercía la posesión durante todo este periodo, limitándose a sostener que los demandados están en posesión y sin cuestionar lo afirmado por los demandados en su contestación, respecto a que ejercen la posesión desde que lo compraron y que suman la posesión ejercida desde el año 1993 por sus transferentes. Asimismo, la parte demandada ha presentado su Contrato de compra venta del bien inmueble sublitis (fs. 43 a 46) que sin perjuicio de ingresar a evaluar su validez -atendiendo a los antecedentes antes referidos- lo cierto es que en la Cláusula **QUINTO**.- Se deja constancia que *“LOS VENDEDORES cumplen con entregar el bien objeto de la prestación a su cargo en la fecha de la firma del presente contrato, declarando **LOS COMPRADORES** que han recibido a su entera satisfacción, habiendo tomado posesión de la totalidad del terreno transferido ...”* (28-10-2008) . Es decir queda constancia que tomaron posesión en el año 2008, de la que le hizo entrega sus transferentes por venta.

SÉTIMO: Estando a lo antes señalado, es de tener en cuenta que el IV Pleno Casatorio Civil, estableció en su considerando 63.- numeral *“VI) la mera obligación 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 las 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. (...)”*

Siendo así es de considerar:

7.1) El demandado al contestar su demanda (fs. 46-53) ente otros fundamentos ha sostenido que (fundamentos **1.2.5 a 1.2.7**) que la posesión que ejerce sobre el predio sublitis es en virtud del título de propiedad y de posesión sobre el inmueble sublitis haciendo referencia y sumando la posesión que desde el año 1993 venía ejerciendo su vendedor a mérito de la Resolución Directoral N° 254-93-AG.UAD.IC del 18 de octubre de 1993. La que suma a su posesión que ejerce desde el año 2008.

7.2) Conforme se ha referido en el considerando precedente, la parte demandante No sólo no ha precisado, sino que no ha presentado medios probatorios que enerven lo sostenido por los demandados respecto a la Posesión que vienen ocupando el bien inmueble desde el 2008, por entrega de sus transferentes, quienes habrían venido ocupando el bien inmueble sublitis desde el año 1993.

7.3) Siendo así, atendiendo a que los demandados vienen poseyendo el bien inmueble desde el año 2008, es decir de más de 09 años antes de la interposición de la demanda, asimismo que pretenden sumar la posesión ejercida por sus transferentes (desde el año 1993 según refieren y No ha sido contradicho por los demandantes); sumado a ello que el inmueble sublitis, sería un terreno eriaz según inscripción registral (P01269447 Fs. 11); y la posesión que ejerce la parte demandada es a mérito de un Contrato de compra venta, es decir por considerar que adquirió la propiedad del bien inmueble a mérito del mismo; Tampoco la parte demandante ha indicado, ni precisado, que se



le haya requerido o interrumpido dicha posesión, menos desde cuándo habría ocurrido ello a efectos de interrumpir o cuestionar la posesión que los demandados han ejercido a mérito de su título de propiedad.

7.4) Máxime si se tiene en cuenta que el demandando en su contestación a señalado como argumento de defensa expresamente que *“a la fecha habría operado en demasía el periodo necesario para declarar por prescripción adquisitiva de dominio, ello en caso hubiera cuestionamiento respecto de la propiedad que ejerzo,”* (fs.49 parte final fdmto. **1.2.5 de su demanda**) **7.4)** Por tanto, es de advertir que hay elementos suficientes para considerar que habría adquirido por usucapión el bien inmueble, lo que determinaría que evidenciaría Título suficiente para poseer y que podría ser opuesto a los demandantes en atención al artículo 927 del Código Civil; independientemente de que su título de propiedad pueda ser cuestionado en su validez. Sumado a ello que en forma alguna la parte demandante ha sostenido y menos demostrado, que su transferente dominial, a pesar de tener título de propiedad inscrito desde el año 2000, haya interpuesto demanda o acción legal alguna para recuperar la posesión e, incluso haya permitido que sea transferido a terceros (demandados en el año 2008 entregándole la posesión). Situaciones fáctico legal que debe haber sido conocida por los demandantes, al adquirir el bien inmueble, toda vez que lo compra en posesión de terceros en el año 2017.

7.5) Siendo así, este Colegiado se forma convicción en virtud de las consideraciones expuestas, que la parte demandada No sería tiene derecho a poseer en virtud de las consideraciones expuestas precedentemente, máxime si ni siquiera se verifica un requerimiento de parte de los demandantes para la entrega del bien inmueble sublitis, quienes vienen ejerciendo la posesión a mérito de su contrato de compra venta del año 2008.

OCTAVO: En consecuencia, en aplicación de lo establecido en el literal **5.6** del punto 5 del literal b) del FALLO establecido como precedente vinculante en el Fallo del IV Pleno Casatorio contenido en la Casación N° 2195-2011-Ucayali de fecha 13 de agosto del 2012, emitido en atención a lo establecido en el artículo 400 y en concordancia con el artículo 200 del Código Procesal Civil, la sentencia venida en grado de apelación y atendiendo a la *ratio decidendi* expuesta, debe ser confirmada.

VOTO:

Por las consideraciones expuestas, **MI VOTO** es porque:

1. **SE CONFIRME** la Sentencia contenida en la Resolución Diez de fecha 28 de marzo del 2019 que resuelve: 3.1) Declarar **INFUNDADA** la demanda interpuesta por Huilder Jara Príncipe y Norma Mariza Arellano Mejía sobre Desalojo por ocupación precaria dirigida contra Pedro David Cáceres Ramos y Gaudencia Flores Lázaro; 3.2), Exonerar a las partes demandantes del pago de costas y costos del proceso. 3.3) En consecuencia DISPONGO se archive la presente causa, consentida o ejecutoriada que sea la presente sentencia.
2. Se Deje a salvo el derecho de la parte demandante a incoar la acción legal pertinente que corresponda.

S.

HERRERA VILLAR