



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD
CUARTO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE TRUJILLO

EXPEDIENTE N° : 04377-2019-0-1601-JR-CI-04
DEMANDANTE : ALCALDE ABANTO, ROSA GLADYS
DEMANDADOS : BEJAR VENTURA MARCO ANTONIO
QUEZADA ZEGARRA, RICARDO
MATERIA : DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA
JUEZ : DR. JOHAN MITCHEL QUESNAY CASUSOL
ESPECIALISTA : ERIK FRANCIS ECHEVARRIA HUAYNATE

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTITRES

En Trujillo, a los veinte días del mes de julio del año dos mil veinte.

I. EL CASO (PARTE EXPOSITIVA)

1. PETITORIO

Mediante escrito de fecha 29 de octubre de 2019, de folios 27 a 33, la demandante **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO** en representación de **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO**, interpone **DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** contra **MARCO ANTONIO BEJAR VENTURA y RICARDO QUEZADA ZEGARRA**, pretendiendo la desocupación del inmueble ubicado en ubicado en la calle 4, Mz. B, Lote 16, Urb. Los Galenos, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad.

2. HECHOS NARRADOS

La demandante Municipalidad Provincial de Trujillo, narra los siguientes hechos: i) es la única y exclusiva propietaria del inmueble ubicado en la Manzana B Lote 16-Trujillo de la Urb. El Galeno, el cual se encuentra registrado dentro del margesí municipal y considerado como un bien de dominio público de un aporte reglamentario SERPAR; ii) el demandado Marco Antonio Bejar Ventura inició un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, ante el cual se opusieron; y, iii) la parte demandada, pese haber sido invitada, no concurrió a la audiencia de conciliación, por lo que recurre al órgano judicial al amparo del ejercicio de persecutoriedad de bien inmueble, ejerciendo las facultades del derecho de propiedad.

Mediante Resolución número Doce, de fecha 04 de diciembre de 2020, de folios 119 a 123, se declara rebelde al demandado Marco Antonio Bejar Ventura.



Mediante Resolución número Catorce, de fecha 13 de enero de 2019, de folios 129 a 133, se declara a Ricardo Quezada Zegarra sucesor procesal de Marco Antonio Bejar Ventura.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS

- 3.1. La nulidad manifiesta del acto jurídico de compraventa celebrado entre Marco Antonio Bejar Ventura, como vendedor y Ricardo Quezada Zegarra, como comprador, del inmueble ubicado en la calle 4, Mz. B, Lote 16, Urb. Los Galenos, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, de fecha 02 de agosto de 2009 por las causales de fin ilícito y contravención de normas de interés del orden público.
- 3.2. La obligación de Ricardo Quezada Zegarra de desocupar y restituir a favor de la Municipalidad Provincial de Trujillo, el inmueble ubicado en la Mz. B, Lote 16, Urb. Los Galenos, distrito y provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad

II. ANÁLISIS DEL CASO (PARTE CONSIDERATIVA)

PRIMERO.- La solución a la controversia planteada se efectuará respondiendo sobre la nulidad manifiesta del acto jurídico de compraventa celebrado entre Marco Antonio Bejar Ventura, y Ricardo Quezada Zegarra y la pretensión de desalojo por ocupante precario formulada, para cuyo propósito efectuaremos la selección de las normas aplicables al pedido, la identificación de los requisitos exigidos y la verificación de su efectiva producción en la realidad.

SEGUNDO.- Respecto de la **nulidad manifiesta del acto jurídico de compraventa de fecha 02 de agosto de 2009**, de folios 116, debemos indicar:

- 2.1. La nulidad del acto jurídico es la sanción civil prevista (...) *cuando ha sido conformado defectuosamente con ausencia de algún elemento, presupuesto o requisito*¹, esto es, por la falta de manifestación de voluntad, de agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito y observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad², además, por la contravención de normas de interés del orden público o de las buenas costumbres (nulidad virtual)³.

¹ Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Casación N° 2146-2011.LIMA (Considerando Octavo). Caso Lusta Sociedad Anónima y Guillermo Ricardo Arturo Dasso Leguía contra Sociedad Minera Puyuhuane Sociedad Anónima Cerrada sobre Nulidad de Acuerdo. Publicado en el diario El Peruano el 02 de septiembre del 2013, pp. 42677-42679.

² Artículo 140 del Código Civil.- El acto jurídico es la manifestación de la voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere

1.- Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley.

2.- Objeto física y jurídicamente posible.

3.- Fin lícito.

4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

³ Artículo V del Título Preliminar del Código Civil.- Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.



- 2.2. La nulidad manifiesta del acto jurídico puede ser alegada de oficio por el Juez, de conformidad con el párrafo segundo del artículo 220 del Código Civil, cuyo texto reza: “*Puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta*”.
- 2.3. El pronunciamiento oficioso sobre la nulidad de un determinado acto jurídico debe observar la Tercera Regla del Precedente Judicial fijado en la Sentencia del Pleno Casatorio, Casación N° 4442-2015-Moquegua (IX Pleno Casatorio Civil)⁴, como sucedió en el caso concreto mediante Resolución número Cinco, de fecha 04 de junio de 2019.
- 2.4. **En cuanto a la causal de fin ilícito**, consistente en la transferencia de propiedad del inmueble sito en la calle 4, Mz. B, Lote 16, Urb. Los Galenos, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, debemos señalar:
- 2.4.1. El fin es aquel elemento de validez que dirige el ejercicio de la autonomía privada y evita que el acto jurídico tenga por objeto la satisfacción de intereses no admitidos por la conciencia social recogida por el Derecho.⁵
- 2.4.2. El fin ilícito se configura cuando todas las partes intervinientes -y no solo una de ellas, pues, difiere del interés o motivo particular- procuran a través del acto jurídico celebrado, la consecución de un interés común y conjunto de contravención de normas imperativas o que interesan al orden público o a las buenas costumbres⁶.
- 2.4.3. El acto jurídico cuyo fin sea ilícito es sancionado con la nulidad, según el artículo 219 inciso 4 del Código Civil, cuyo texto señala: «*El acto jurídico es nulo: (...) 4.- Cuando su fin sea ilícito*».
- 2.4.4. La finalidad ilícita de un acto jurídico cuya prestación versa sobre bienes ajenos, quedará configurada cuando se prueben los siguientes hechos: 1º) la ajenidad del bien; 2º) el conocimiento por las partes intervinientes de la referida ajenidad del bien; 3º) la decisión deliberada de prescindir de la intervención del verdadero propietario; y, 4º) la finalidad conjunta de apropiarse del bien en forma ilegítima.⁷

⁴ SEGUNDO.- Asimismo, declararon que CONSTITUYEN PRECEDENTE JUDICIAL VINCULANTE las siguientes reglas: (...)

3.- La declaración de oficio de la nulidad manifiesta de un negocio jurídico puede producirse en cualquier proceso civil 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

⁵ El fin es “(...) *la función práctica individual del acto, que es sometida por el ordenamiento jurídico a una suerte de filtro de licitud (se entiende, de los negocios jurídicos en concreto), que permite su protección por dicho ordenamiento normativo, así como ofrece una pauta importante para su interpretación*”. ESPINOZA ESPINOZA, Juan. *Acto jurídico negocial*. Lima: Gaceta Jurídica, 2008, p. 73.

⁶ La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República al respecto señala: “(...) *la causa ilícita debe ser entendida como el interés común y conjunto de las partes que otorgan al acto objetivado en el texto o programa negocial; sin embargo, no debe confundirse con el motivo (particular) que anima a alguna de las partes a contratar*”. Casación N° 639-2015-Madre de Dios (Considerando Segundo). Caso Jorge Eduardo Bustamante Salazar con Lidia Karina Futagaki Saavedra y otros, sobre nulidad de acto jurídico. Publicado en el diario El Peruano el 30 de junio de 2016, pp. 78795-78797.

⁷ La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República al respecto expresa: “(...) *la conducta de los demandados se enmarca en esta causal (fin ilícito), puesto que la venta de un bien ajeno se encuentra prohibido*



- 2.4.5. En cuanto al requisito de la ajenidad del bien, identificado como inmueble ubicado en la calle 4, Mz. B, Lote 16, Urb. Los Galenos, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, está probado que al momento de celebrarse la compraventa de fecha 02 de agosto de 2009, el vendedor Marco Antonio Bejar Ventura no era propietario del referido inmueble, sino la Asociación de Habilitación Urbana Los Galenos, quien posteriormente transfiere la propiedad a favor de la Municipalidad Provincial de Trujillo, según los asientos G00001 y C00001 de la Partida N° 11213119 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, de folios 03 a 05, cuya existencia y autenticidad no ha sido objetada por los demandados.
- 2.4.6. En cuanto al requisito del conocimiento por las partes intervinientes de la ajenidad del bien, está probado que al momento de celebrarse la compraventa de fecha 02 de agosto de 2009, Marco Antonio Bejar Ventura y Ricardo Quezada Zegarra conocían plenamente la ajenidad del bien litigioso, al no haber ofrecido ninguna prueba que informe el tracto sucesivo hasta el vendedor Marco Antonio Bejar Ventura.
- 2.4.7. En cuanto al requisito de la decisión deliberada de prescindir de la intervención del verdadero propietario, está probado aquel hecho, pues, pese a conocer los intervinientes que Marco Antonio Bejar Ventura no era el propietario del bien litigioso, decidieron celebrar el contrato de compraventa cuestionado, sin requerir la intervención del verdadero propietario, como la Asociación de Habilitación Urbana Los Galenos, quien posteriormente transfiere la propiedad a favor de la Municipalidad Provincial de Trujillo.
- 2.4.8. En cuanto al requisito de la finalidad conjunta de apropiarse del bien en forma ilegítima, está probado aquel hecho, al no identificar alguna otra causa que justifique la celebración del referido contrato de compraventa de fecha 02 de agosto de 2009.
- 2.4.9. Ante la probanza de los hechos previstos por el legislador, se concluye que es manifiestamente nulo el contrato de compraventa de fecha 02 de agosto de 2009, por la causal de fin ilícito.
- 2.5. **En cuanto a la causal de contravención de normas de interés del orden público, debemos señalar:**
- 2.5.1. Las normas de orden público son aquellas «(...) que el Estado considera de cumplimiento ineludible y de cuyos márgenes no puede escapar ni la conducta de los órganos del Estado ni la de los particulares, para lo cual el Estado compromete sus atribuciones coercitivas y coactivas, de ser necesario»⁸

por el ordenamiento jurídico, dado que nadie puede disponer sobre mayor derecho del que realmente tiene”. Casación N° 639-2015-Madre de Dios. Considerando Tercero.

⁸ RUBIO CORREA, Marcial. *El Título Preliminar del Código Civil*. 10ª ed., Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2008, p. 94



2.5.2. La vulneración de normas de orden público o de las buenas costumbres produce la nulidad del acto jurídico, de conformidad con el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, que señala: *«Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres»*, concordante con el artículo 219 inciso 8 del referido cuerpo legal, cuyo texto expresa: *«El acto jurídico es nulo: En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa»*.

2.5.3. Ante la probanza que al momento de celebrarse el acto jurídico de fecha 02 de agosto de 2009 el bien litigioso era ajeno -de propiedad de la Asociación de Habilitación Urbana Los Galenos, quien posteriormente transfiere la propiedad a favor de la Municipalidad Provincial de Trujillo- y que los demandados Marco Antonio Bejar Ventura y Ricardo Quezada Zegarra, tenían pleno conocimiento de aquella situación jurídica, se concluye que se vulneró la norma de interés del orden público que sanciona la venta de bien ajeno, prevista en el inciso 4 del artículo 197 del Código Penal, que señala: *«La defraudación será reprimida con pena privativa de libertad no menor de uno ni mayor de cuatro años y con sesenta a ciento veinte días-multa cuando: (...) 4. Se vende o grava, como bienes libres, los que son litigiosos o están embargados o gravados y cuando se vende, grava o arrienda como propios los bienes ajenos»* y, por ende, el acto jurídico litigioso es nulo.

2.6. En conclusión, está probada en forma manifiesta la nulidad del acto jurídico de compraventa de fecha 02 de agosto de 2009, celebrada entre Marco Antonio Bejar Ventura y Ricardo Quezada Zegarra, por las causales de fin ilícito y contravención de normas de interés del orden público, por lo que corresponde declarar la nulidad de oficio del referido acto jurídico.

TERCERO.- Respecto de la **pretensión de desalojo por ocupante precario**, debemos señalar:

3.1. El desalojo es el mecanismo procesal previsto por el legislador a favor de personas determinadas para reclamar la restitución de la posesión de un bien, bajo determinadas causales: falta de pago, vencimiento del plazo de duración del contrato, desalojo por ocupación precaria, entre otras.

3.2. La revisión del escrito de demanda permite establecer que el demandante promueve el proceso de desalojo invocando la causal de ocupante precario, lo que plantea la exigencia de verificar los siguientes requisitos: 1º) el derecho del demandante para reclamar la restitución de la posesión; 2º) la situación jurídica de ocupante precario del demandado; y, 3º) la plena identificación del bien reclamado.

3.3. En cuanto al primer requisito, referido al derecho del demandante para reclamar el desalojo, debemos señalar:

3.3.1. El artículo 586 del Código Procesal Civil señala: *«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»*.



- 3.3.2. La interpretación de la disposición normativa reproducida permite establecer que, entre otros, el propietario del bien ocupado puede demandar el proceso de desalojo.
- 1.1.1. La situación jurídica de propietario de la demandante Municipalidad Provincial de Trujillo sobre el bien litigioso está probada, según el Asiento C00001 de la Partida N° 11213119 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, de folios 03 a 05, que por efecto del principio de legitimación registral⁹, consagrado en el artículo 2013 del Código Civil¹⁰, se presume exacta y cierta la situación jurídica publicitada.
- 3.4. En cuanto al segundo requisito, referido a la situación jurídica de precario de los demandados Marco Antonio Bejar Ventura y Ricardo Quezada Zegarra, debemos expresar:
- 3.4.1. El precario se encuentra regulado en el artículo 911 del Código Civil, cuyo texto señala: *«La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido»*.
- 3.4.2. La interpretación de la disposición normativa reproducida permite sostener que la figura del poseedor precario se configura *«(...) 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»¹¹*
- 3.4.3. Los demandados son ocupantes precarios, al carecer de título posesorio sobre el bien litigioso, al haberse declarado en el considerando segundo de la presente sentencia, que la compraventa de fecha 02 de agosto de 2009, celebrada entre Marco Antonio Bejar Ventura, como vendedor y Ricardo Quezada Zegarra, como comprador, es nula por las causales de fin ilícito y contravención de normas de interés del orden público.
- 3.5. En cuanto al tercer requisito, referido a la plena identificación del bien litigioso, debemos indicar que aquel se encuentra determinado, consistente en el inmueble ubicado en la calle 4, Mz. B, Lote 16, Urb. Los Galenos, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad.

⁹ García García define el principio de legitimación registral como “(...) *aquel en virtud del cual los asientos del Registro se presumen exactos y veraces, y como consecuencia de ello, al titular registral reflejado en los mismos se le considera legitimado para actuar en el tráfico y en el proceso como tal titular, es decir, tanto el ámbito extrajudicial como en el judicial, y en la forma que el propio asiento determina*”. GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo I Madrid: Civitas, 1988, p. 674.

¹⁰ 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.

(...)

¹¹ Primera Doctrina Jurisprudencial Vinculante fijada en el Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la República, Casación N° 2195-2011-UCAYALI.



- 3.6. La verificación del cumplimiento de la totalidad de requisitos legalmente exigidos, permite establecer que la pretensión de desalojo por ocupante precario resulta fundada.

III. DECISIÓN (PARTE RESOLUTIVA)

Por las consideraciones expuestas, ADMINISTRANDO JUSTICIA A NOMBRE DE LA NACIÓN **FALLO:**

1. **DECLARO LA NULIDAD MANIFIESTA DEL ACTO JURÍDICO DE COMPRAVENTA DE FECHA 02 DE AGOSTO DE 2009**, celebrada entre Marco Antonio Bejar Ventura, como vendedor y Ricardo Quezada Zegarra, como comprador, respecto del inmueble ubicado en la calle 4, Mz. B, Lote 16, Urb. Los Galenos, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad;
2. **DECLARO FUNDADA LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO interpuesta por la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO, contra MARCO ANTONIO BEJAR VENTURA y RICARDO QUEZADA ZEGARRA; y, en consecuencia:**
3. **ORDENO QUE LOS DEMANDADOS MARCO ANTONIO BEJAR VENTURA Y RICARDO QUEZADA ZEGARRA, DESOCUPEN Y ENTREGUE EN FORMA INMEDIATA AL DEMANDANTE MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO, EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 4, MZ. B, LOTE 16, URB. LOS GALENOS, DISTRITO Y PROVINCIA DE TRUJILLO, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD, BAJO APERCIBIMIENTO DE LANZAMIENTO:**
4. NOTIFICAR de acuerdo a ley.