



**EXPEDIENTE : 00115-2019-0-1007-JR-CI-01**  
DEMANDANTE : VISION INTEGRAL PARA EL DESARROLLO ALTERNATIVO  
DEMANDADOS : MAXIMIANA FELICITAS HUAMANI FLORES Y OTRO  
MATERIA : DESALOJO  
PROCEDENCIA : PRIMER JUZGADO CIVIL DE CANCHIS  
**PONENTE : VILLA HUMPIRI**

### **SENTENCIA DE VISTA**

#### **Resolución N.º 23**

**Sicuari, nueve de mayo  
del dos mil veintitrés.**

#### **I. VISTO**

El presente proceso en grado de apelación, para examinar la sentencia emitida por el Juez de primera instancia.

##### **1.1. Materia de apelación**

- a) Es materia de apelación, el auto contenido en la resolución N.º 17 de fecha 23 de mayo de 2022, por la cual el magistrado del Primer Juzgado Civil de Canchis, **RESUELVE:**

“**DECLARAR IMPROCEDENTE** el ofrecimiento de medios probatorios extemporáneos formulada por la demandada Maximiana Felicitas Huamán Flores, mediante su escrito presentado en fecha 18 de noviembre del 2021 (fojas 341 consistente en: Copia simple de la Escritura Pública de Donación otorgada por la Asociación "Fe y Esperanza" a favor del Comité Nacional Habitar para la Humanidad Perú de fecha 24 de marzo de 1927.”

- b) Asimismo, es materia de apelación la sentencia contenida en la resolución N.º 19 de fecha 28 de diciembre de 2022, que **RESUELVE:**

“**Declarando FUNDADA** la demanda de fojas 97 y siguientes, sobre Desalojo por Ocupante Precario, interpuesta por **VISION INTEGRAL PARA EL DESARROLLO ALTERNATIVO VIDA PERU** debidamente representada por su presidenta Eliana Trinidad Alarcón Portugal, en contra de **Fidel Francisco Mamani Maquera y Maximiana Felicitas Huamani Flores, respecto del inmueble ubicado en la Urbanización “Fe y Esperanza” Manzana “A” Lote 02, de la ciudad de Sicuari, provincia de Canchis, departamento del Cusco**”; con lo demás que contiene.

##### **1.2. Pretensión impugnatoria y agravios**



- a) La defensa técnica de los demandados Fidel Francisco Mamani Maquera y Maximiana Felicitas Huamani Flores, mediante escrito ingresado el 03 de junio de 2022 apela el auto materia de grado, pretendiendo la revocatoria o alternativamente la nulidad del mismo, alega básicamente lo siguiente:
- i)** El A Quo debió admitir el ofrecimiento de prueba nueva que se ha formulado, toda vez que recién se ha obtenido con posterioridad a la etapa postulatoria, dicha prueba esta orientada a demostrar que la entidad actora carece de legitimidad material para solicitar el desalojo, si se tiene en cuenta que esta donación viene a constituir la base del derecho de propiedad que la entidad actora invoca;
  - ii)** Pero sucede que esa donación no había sido formalizada o nunca se llegó a estructurar jurídicamente, por ende, esa donación no surte efecto jurídico alguno, consecuentemente la entidad actora no sería la propietaria del proceso que solicita el desalojo; y,
  - iii)** Se trata de sostener que la entidad nunca adquirió legalmente ese predio y por ende no tendría el derecho ni la facultad de solicitar ningún desalojo, este hecho no requiere anular ese documento, sino que el solo merito de ese documento demuestra la falta de legitimidad de la entidad actora.
- b) Asimismo, la defensa técnica de los demandados Fidel Francisco Mamani Maquera y Maximiana Felicitas Huamani Flores, mediante escrito ingresado el 20 de enero de 2023 apela la sentencia materia de grado, pretendiendo la nulidad de la misma, alega básicamente lo siguiente:
- i)** El A Quo, no valoro en absoluto las pruebas documentales ofrecidas por el recurrente, especialmente las relacionadas a la adquisición del predio, los cuales asociados a la prueba extemporánea que fue denegada, demostraban la carencia del derecho de propiedad de la entidad actora, y con ello a su vez la falta de legitimidad material de la accionante;
  - ii)** Tampoco se valoro la prueba documental consistente en la escritura publica de compra venta de fecha 09 de octubre de 1995 a través del cual se adquirió todo el predio matriz denominado Quinta Cantera de 16.000 m<sup>2</sup> por parte de 120 personas naturales, teniendo en cuenta que el predio matriz no lo adquiere la asociación de vivienda fe y esperanza, porque esta persona jurídica se constituye recién el 26 de julio de 1996 y se inscribe en los registros públicos en fecha 15 de agosto de 1996, pero insólitamente esta asociación sin haber adquirido valida y legalmente ese predio, aparece donando dicho predio a favor del



Comité Nacional de Hábitat para la Humanidad ahora Vida Perú;

- iii)** La donación no fue valida porque la asociación nunca llego a ser dueña de esos predios, sin embargo, el A Quo llega a la equivocada conclusión de que la entidad actora si acredito ser la propietaria del predio sub litis, apreciación que es producto de la falta de valoración de todas las pruebas;
- iv)** Otro de los errores de procedimiento cometido por el A Quo es que al haberse verificado la primera audiencia de fecha 14 de enero de 2020, sin señalamiento ni notificación a esta parte, pues, para esta fecha nunca se señalo fecha y hora y como es obvio con esta fecha nunca fuimos notificados, lo que si estaba señalado es para la audiencia del 14 de enero de 2019, que es una fecha distinta, esto es mediante resolución N.º 2, la cual no fue corregida ni rectificada ni reprogramada;
- v)** Al momento de la sentencia, tampoco se han valorado los argumentos expuestos en la absolución a la demanda, entre ellos, la falta de legitimidad materia de la entidad actora, pues - sin reconocer ni admitir el derecho de domicilio del Comité Nacional Hábitat para la Humanidad Perú, sobre el predio sub litis-, se tiene que para la suscripción de la escritura pública de compra venta, el representante del comité de aquel entonces Alberto Rigoberto Zevallos Rendon, no tenia facultades expresas de ninguna índole para transferir en venta el lote sub litis; y,
- vi)** Entonces también resulta nula esa resolución de contrato, porque un acto jurídico nulo no puede ser resuelto, ya que lo contrario significaría convalidar actos infectados de nulidad absoluta, tanto mas que la persona de Eliana Trinidad Alarcón Portugal en fecha 21 de noviembre de 2016, no tenia facultades expresas para tal efecto, vale decir, que la entidad no le había conferido facultades para resolver contratos de ninguna clase.

## **II. ANTECEDENTES:**

### **Sobre los fundamentos de la demanda**

**2.1.** La demandante Visión Integral para el desarrollo alternativo Vida Perú a través de su representante, interpone demanda, incoando como pretensión principal: **i)** desalojo por la causal de ocupación precaria. Alega básicamente lo siguiente:

- i)** Que, el Comité Nacional de Habitat para la Humanidad Perú, mediante partida N.º 01064594 ha cambiado su denominación a Hábitat Para la Humanidad Perú; asimismo, el cambio a “Visión Integral para el Desarrollo Alternativo”, pudiendo utilizar como denominación abreviada “Vida Perú”, igualmente a



través de la partida N.º02001399 el Comité Nacional de Hábitat para la Humanidad Perú adquirió el dominio y propiedad del terreno denominado Quinta Cantera, en el sector Pampa Phalla del distrito de Sicuani provincia de Canchis, departamento del Cusco, con un área total de 13,372.70 m<sup>2</sup>, con lo que se acredita su propiedad;

- ii) Mediante compra venta a plazos en moneda extranjera, con reserva de propiedad, hipoteca y pacto rescisorio y/o resolutorio con garantía hipotecaria, el entonces Comité Nacional de Hábitat para la Humanidad Perú y los demandados han pactado la lotización urbana denominada urbanización "Fe y Esperanza" resultando un total de 06 manzanas con 64 lotes y que de los conjuntos de lotes se ha independizado el lote N.º 02 de la Manzana A. Asimismo, existía a la fecha un saldo de \$/.2139.00 dólares americanos, los cuales debían ser pagados en cuotas de quince (15) dólares americanos en un plazo de 12 años y 08 meses;
- iii) Que, la entidad recurrente junto a los demandados ha convenido que el contrato quedará resuelto de pleno derecho, obligando de esta manera que los demandados deban pagar puntualmente las cuotas mensuales y en caso lo incumplieran incurrirían en la resolución del contrato al incumplir el pago de cuotas;
- iv) Ante el incumplimiento de los demandados de cumplir con el contrato y previo a la resolución del mismo se ha enviado la carta notarial de fecha 30 de octubre de 2016, dirigido a Fidel Francisco Mamani Maquera y Maximiana Huamani Flores ahora demandados, donde se les ha comunicado que no han dado cumplimiento a lo establecido en la cláusula decima del contrato firmado entre ambas partes, es decir, que los demandados no han cumplido con pagar las cuotas mensuales desde el mes de febrero del año 1998, resolviendo el contrato;
- v) Entonces, al haberse resultado el contrato, los demandados se han convertido en ocupantes precarios, por cuanto, el título con el cual contaban los demandados ha fenecido.

### **Sobre los fundamentos de la contestación de demandada**

**2.2.** Los demandados Fidel Francisco Mamani Maquera y Maximiana Felicitas Huamani Flores; absuelven el traslado de la demanda, en base a los siguientes fundamentos:

- i) Que, la Asociación de Vivienda Fe y Esperanza no es propietaria del predio denominado "Quinta Cantera", debido a que en la fecha en que se produjo la adquisición del referido predio en fecha 09 de Octubre de 1995, la Asociación en mención aún no



había nacido legalmente, es decir, aún no había sido constituida, menos inscrita en los Registros Públicos, lo que implica que esa asociación no tenía aún existencia legal, toda vez que su constitución se produce recién en fecha 26 de julio de 1996;

- ii)** Los que realmente adquirieron el predio denominado “Quinta Cantera”, fueron las 120 personas que figuran como compradores, más no la asociación de Vivienda Fe y Esperanza, porque esas 120 personas nunca transfirieron de modo alguno ese predio en favor de la asociación de Vivienda Fe y Esperanza; por lo tanto, la donación hecha por esta Asociación a favor del Comité Nacional de Hábitat para la Humanidad, es nulo de puro derecho;
- iii)** Los recurrentes no tienen la calidad de precarios, a razón de que cuentan con un título que justifica su posesión, el cual es la Escritura Pública de Compra-Venta de fecha 09 de octubre de 1995 otorgada por Otilia Deza Callo de Menéndez y hermanos a favor de 120 personas naturales, título que indebidamente ha sido inscrito a nombre de la Asociación de Vivienda Fe y Esperanza; y,
- iv)** La donación de fecha 24 de marzo de 1997, no fue otorgada por esas 120 personas que originariamente adquirieron mediante escritura pública de fecha 09 de octubre de 1995, sino por la directiva de la Asociación de Vivienda Fe y Esperanza, hecho que determina su nulidad manifiesta.

### **Sobre los fundamentos de la sentencia impugnada**

**2.3.** Mediante resolución N.º 19 de fecha 28 de diciembre de 2022 se declara fundada la demanda interpuesta con los fundamentos siguientes:

- i)** El Comité Nacional de Hábitat para la Humanidad Perú ha acreditado ser propietario del terreno integrante del predio denominado Quinta Cabrera, ubicado en la Comunidad Campesina de Pampa Phalla del distrito de Sicuani, provincia de Canchis, departamento del Cusco mediante la Partida Registral N.º 02001399 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º X - Sede Cusco y mediante la Partida N.º 01064594 se tiene que esta persona jurídica - Comité Nacional de Hábitat para la Humanidad Perú – también podrá denominarse “Hábitat Para la Humanidad Perú”;
- ii)** Según se advierte del Rubro: Modificaciones de Estatutos B00047, de dicha partida también se tiene el Rubro: Modificación de Estatutos B00055 (fs. 37) en la que esta persona jurídica cambia su denominación social a “Visión



Integral Para el Desarrollo Alternativo” pudiendo utilizar también la denominación abreviada “Vida Perú”, entidad que ahora es demandante, con lo que se desprende que la entidad demandante es propietaria del predio submateria, denominado lote N.º 02 de la manzana “A”, de la Urbanización “Fe y Esperanza” ubicado en la Comunidad de Pampa Phalla, del Distrito de Sicuani, Provincia de Canchis y Departamento del Cusco;

- iii) El acto jurídico es eficaz la misma que ha sido otorgada a favor de la Asociación de Vivienda Fe y Esperanza de Sicuani de modo que la donación otorgada por esta asociación a favor del Comité Nacional Hábitat para la Humanidad Perú fue otorgada a través de escritura pública de fecha 24 de marzo del año 1997. En ese contexto, la nulidad que alude los hoy demandantes no resulta evidente, pues no estamos ante un contrato manifiestamente nulo;
- iv) Se tiene que las propias partes, en uso de su libertad contractual, han establecido una cláusula resolutoria, la cual se encuentra verificada conforme el artículo en mención que resuelve el contrato de “pleno derecho” al momento de comunicar a la otra parte, la misma que se encuentra acreditada con la carta notarial de fecha 30 de octubre de 2016 remitido por la entidad demandante Visión Integral para el Desarrollo Alternativo-Vida Perú;
- v) Así como, la Carta de Resolución de Contrato de fecha 21 de noviembre de 2016, tanto más, si los demandantes han incumplido con su obligación de pagar puntualmente las cuotas mensuales conforme se infiere de la declaración de parte de Maximiana Felicitas Huamani Flores y Fidel Francisco Mamani Maquera; y,
- vi) Por consiguiente, los demandados tienen la condición de ocupante precario, además, se debe tomar en cuenta que se ha precisado que la parte demandante se ha reservado la propiedad del bien sub litis hasta la cancelación de la totalidad del precio, la misma que al no haberse concretizado se ha imposibilitado la transferencia del inmueble a favor de los demandados.

### **Cuestión en discusión**

- 2.4.** Verificado el recurso de apelación interpuesto por los demandados Fidel Francisco Mamani Maquera y Maximiana Felicitas Huamani Flores, corresponde examinar los siguientes aspectos que merecen pronunciamiento:



- i) Si existió una incorrecta declaración de improcedencia de medio de prueba nuevo;
- ii) Si existieron vicios en el procedimiento del proceso en primera instancia; y,
- iii) Si existe o no algún supuesto de nulidad manifiesta de negocio jurídico;

### **III. FUNDAMENTOS DEL COLEGIADO:**

#### **3.1.** De conformidad al artículo 364 del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria al caso de autos:

“El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente”.

#### **3.2.** A su vez, cabe recordar que el ejercicio de la competencia del órgano jurisdiccional se encuentra sujeto a determinados límites, siendo uno de ellos, el principio dispositivo de los medios impugnatorios de congruencia recursal (*tantum devoltum quantum appellatum*), es decir, sólo puede pronunciarse acerca de los hechos alegados por las partes, siempre que estos hayan sido invocados; por ello este Colegiado no puede fundamentar el fallo en temas que no han sido materia de contradicción oportuna ni alegados por los sujetos procesales, caso contrario se estaría violando el deber de congruencia, con repercusiones en el derecho de defensa de las partes.

#### **Sobre la improcedencia del medio de prueba nuevo**

#### **3.3.** Resulta oportuno recordar que existe un derecho constitucional a probar, aunque no autónomo, que se encuentra orientado por los fines propios de la observancia o tutela del derecho al debido proceso. Constituye un derecho básico de los justiciables de producir la prueba relacionada con los hechos que configuran su pretensión o su defensa. Según este derecho, las partes o un tercero legitimado en un proceso o procedimiento tienen el derecho de producir la prueba necesaria con la finalidad de acreditar los hechos que configuran su pretensión o defensa<sup>1</sup>.

#### **3.4.** Se trata de un derecho complejo que está compuesto por el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación

---

<sup>1</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el expediente N.º 00818-2021-PA/TC, de fecha 01 de julio de 2021.



anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado<sup>2</sup>.

- 3.5.** En dicha línea argumentativa corresponde indicar que la regla de que los medios de prueba deben ofrecerse en la etapa postulatoria<sup>3</sup>, tiene su excepción, cuyos supuestos se encuentran regulados en el artículo 429 del Código Procesal Civil:

Después de interpuesta la demanda, solo pueden ser ofrecidos los medios probatorios **referidos a hechos nuevos** y a los mencionados por la otra parte al contestar la demanda o reconvenir.

- 3.6.** Ahora bien, para una mejor argumentación este Colegiado Superior, esgrimirá pronunciamiento con respecto a dos supuestos planteados tanto en el escrito de apelación como en el plenario de segunda instancia, así tenemos: **i)** la novedad del medio probatorio postulado por conocimiento posterior a la absolución de la demanda; y, **ii)** si el derecho a probar es absoluto sustentándose en la resolución del conflicto de intereses jurídicos.

- 3.7.** En este contexto, debemos de hacer hincapié que hecho nuevo “es todo acontecimiento que llega a conocimiento de las partes **después de trabada la relación procesal** y que debe hallarse encuadrado en los términos de la causa y objeto de la pretensión deducida en el proceso<sup>4</sup>”. Bajo dicho concepto en la vista de causa se indicó que el conocimiento de la escritura pública de donación otorgada por la asociación de vivienda Fe y Esperanza a favor del Comité Nacional de Hábitat para la Humanidad Perú, se dio pasada la absolución de la demanda, con la notificación de la misma. Empero, en principio tenemos que indicar que la escritura pública data aún de fecha 24 de marzo de 1997, y se agrega a ello que se trata de un instrumento público debidamente registrado, es decir, en autos se resalta la publicidad registral de dicha escritura, tanto más que en autos obra la ficha N.º 4197 (fojas 08 y 09) habiendo sido objeto de registro en fecha 05 de abril de 1997 (fojas 08), de lo cual se desprende que no es verosímil que los demandados hayan tomado conocimiento de dicho documento con la absolución de la demanda; pues debe

<sup>2</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el expediente N.º 06712-2005-PHC/TC de fecha 17 de octubre de 2005.

<sup>3</sup> El artículo 188 del Código Procesal Civil establece que 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 sus decisiones.

<sup>4</sup> Ledesma Narváez, Marianella; “Comentarios al Código Procesal Civil”; pág. 399.





observarse la presunción iure et de iure contenida en el artículo 2012 del Código Civil:

“Artículo 2012.- Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.”

- 3.8.** Siendo ello así, y dado que dicho acto jurídico (donación) se encuentra inscrita desde fecha 05 de abril de 1997 (fojas 08), no se puede admitir prueba en contrario en relación al desconocimiento de tal hecho, como pretende afirmar la defensa de los demandados oferentes, máxime si no se ofreció prueba alguna al respecto; adicionalmente a ello de actuados obra la inscripción de dicho acto jurídico en la ficha registral N° 4197, asiento 2 (fojas 08) por lo que, el ofrecimiento resultaría ser además sobreabundante.
- 3.9.** Por otro lado, no pasa desapercibido -conforme se alega en el recurso de apelación- que lo que importa para la admisión de medios probatorios en este estadio es que el juez resuelva el conflicto de intereses, así lo sostuvo también la Corte Suprema en las casaciones N.° 2254-2006/Lima<sup>5</sup> y N.° 3837-2007/Piura<sup>6</sup>, sin embargo, ello tampoco fue invocado por la defensa y no procede, en tanto en la demanda sí obra la ficha registral N.° 4197 citada, siendo evidente la improcedencia del acotado medio de prueba nuevo.
- 3.10.** Finalmente, no podemos pasar desapercibido que, en reiterada jurisprudencia el Tribunal Constitucional<sup>7</sup> ha precisado que los derechos fundamentales pueden ser limitados, restringidos o intervenidos en alguna medida cuando dicha limitación, restricción o intervención resulten justificadas en la protección proporcional y razonable de otros derechos fundamentales o bienes de relevancia constitucional. Por ello se afirma que los derechos fundamentales no son absolutos sino relativos, es decir, que el contenido de cada derecho fundamental no es definitivo, sino que en cada caso concreto se va a definir en función de las circunstancias específicas y de los grados de restricción y satisfacción de los derechos o bienes constitucionales que se encuentren en conflicto. De ahí que se concluye que, la falta de diligencia en la presentación del medio probatorio no es imputable al órgano jurisdiccional, por lo que la

<sup>5</sup> Dentro de la doctrina procesal se ha flexibilizado la prohibición de admitir elementos probatorios extemporáneos o formalmente no incorporados al proceso, atendiendo a que el fin concreto del proceso, según el numeral III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, es resolver un conflicto intersubjetivo de intereses y su fin abstracto es alcanzar la paz en justicia; siendo ello así, es evidente que la rigidez en la admisión de elementos probatorios debe ceder paso a la posibilidad de que se admitan nuevos medios probatorios siempre que no se afecte el derecho de contradicción.

<sup>6</sup> Es preferible admitir pruebas de manera extemporánea mediante una calificación flexible, teniendo como límite el respetar siempre el derecho de contradicción de la parte contraria

<sup>7</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el expediente N.° 00004-2010-PI/TC.



decisión emitida por el A Quo se encuentra conforme a derecho, debiendo ser confirmada la decisión en este extremo.

### **Sobre los vicios en el procedimiento de primera instancia alegados por el recurrente**

- 3.11.** El debido proceso dentro de la perspectiva formal, cuya afectación se invoca en el presente caso, comprende un repertorio de derechos que forman parte de su contenido constitucionalmente protegido, entre ellos, el derecho al procedimiento preestablecido, el **derecho de defensa**, el derecho a la pluralidad de instancias, el derecho a la motivación de las resoluciones, el derecho a los medios de prueba, el derecho a un proceso sin dilaciones indebidas, etc. La sola inobservancia de cualquiera de estas reglas, como de otras que forman parte del citado contenido, convierte al proceso en irregular, legitimando con ello la necesidad de ejercer labores de control constitucional<sup>8</sup>.
- 3.12.** En este contexto, la defensa técnica de los recurrentes en su escrito de apelación alegó que se señaló fecha y hora para la audiencia de fecha 14 de enero de 2020, sin notificación alguna, lo que si existía fue la notificación para la audiencia de fecha 14 de enero de 2019, siendo una fecha distinta, alegaciones que según la defensa sirven de sustento para declarar la nulidad del proceso y retrotraer el mismo.
- 3.13.** Corresponde hacer hincapié que, el sistema de nulidades en materia civil aplica a ciertos defectos procedimentales que puedan viciar el proceso, se añade a ello que en el proceso civil impera el principio dispositivo, el mismo que posibilita a las partes procesales a solicitar la nulidad correspondiente, siempre y cuando el perjuicio generado sea de tal magnitud como para viciar los actos procesales (principio de trascendencia); en autos, si bien se cuenta con la resolución N.º 2 de fecha 05 de noviembre de 2019, el mismo que fija audiencia única para fecha 14 de enero de 2019, dicho acto procesal no puede viciar el procedimiento por el solo hecho de un error material, el que no constituye una nulidad manifiesta que hubiera viciado el proceso, por cuanto la pregunta obvia es ¿Cómo el juzgado puede programar una audiencia con una fecha anterior a la emisión de la resolución? En vista de ello, es claro el error material en el que se incurrió el que pudo ser observado por las partes, tal es así que ninguna de estas solicitó la corrección de dicha resolución, y menos aún la nulidad; e, incluso en el supuesto negado de que la defensa considerase que se trataba de un vicio

<sup>8</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el expediente N.º 00579-2013-PA/TC, de fecha 24 de octubre de 2014.



trascendente, el pedido de nulidad debió ser formulado en la primera oportunidad que se tuvo, al no haberse realizado ello los demandados convalidaron dicho acto; por lo cual no puede proceder la nulidad invocada. Este aspecto ya fue objeto de pronunciamiento judicial en la Resolución N° 07, de fecha 15 de julio del 2021 (fojas 2006/207) criterio con el que coincide este colegiado, resolución que no fue objeto de impugnación por los demandados. Por tanto, dicho agravio debe de ser descartado.

### **Sobre la existencia de nulidad manifiesta alegada por los recurrentes**

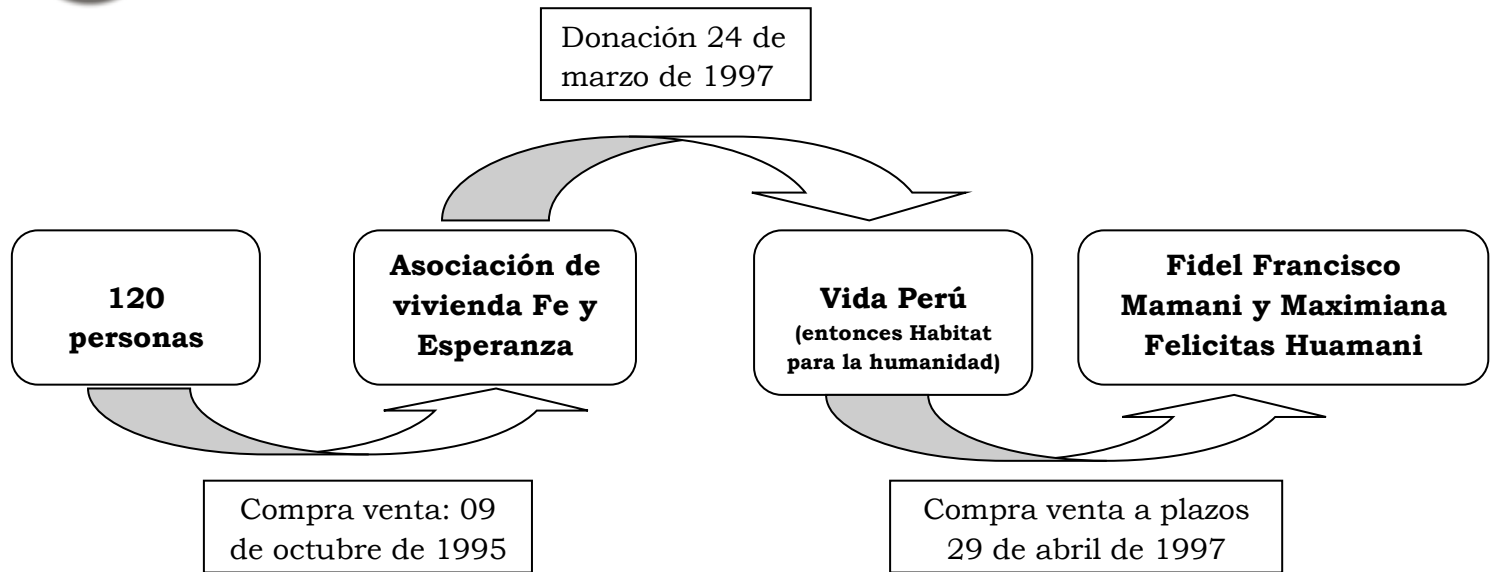
**3.14.** Antes de abordar el asunto que nos atañe, corresponde indicar que, la Corte Suprema de la República, al abordar el IX Pleno Casatorio Civil (casación 4442-2015/Moquegua) declaró que constituye precedente vinculante las siguientes reglas:

(...) 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.

4. **La nulidad manifiesta es aquella que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible**, en suma, aquella que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil. (...)

**3.15.** Dicho ello, en autos, según la defensa técnica de los recurrentes la asociación de vivienda Fe y Esperanza no adquirió el predio Quinta Cantera en fecha 09 de octubre de 1995 por cuanto dicha asociación recién se constituyó el 26 de julio de 1996 y se registró el 15 de agosto de 1996, resultando inválida de igual forma la donación al Comité Nacional de Hábitat para la Humanidad, siendo ello causal de nulidad manifiesta incurrida, precisando en audiencia que la causal de nulidad sería la falta de manifestación de voluntad.

**3.16.** Sobre el particular para evitar mayores confusiones, corresponde precisar el tracto registral de las ventas y donaciones realizadas, el que se dio de la siguiente forma:



**3.17.** Dejado sentado el gráfico anterior, se alega que es la primera compra venta (de fecha 09 de octubre de 1995) la que se encontraría incurso en causal de nulidad -según la defensa técnica de los recurrentes-, empero, la pregunta es ¿devendría en una causal de nulidad manifiesta? Así conforme se manifestó en primera instancia, la respuesta en negativa, no se encuentra causal de nulidad manifiesta a efectos de poder declarar la misma de oficio al encontrarnos en un proceso por desalojo, el hecho de cuestionar el tracto sucesorio, no nos permite determinar en que circunstancia específica se adentra la nulidad alegada, tanto más que el hecho de que se cuestione la compra venta por deficiente constitución de una empresa no podría constituir causal de nulidad conforme a lo estipulado por el artículo 77° del Código Civil, sustento normativo por el cual la asociación al constituirse debidamente ratificó sus bienes propios, dentro de los cuales se encontraba el predio Quinta Cantera de Pampa Phalla y posterior a ello se realizó la donación a Vida Perú, no encontrando causal de nulidad manifiesta para ser declarada como tal.

**3.18.** También se cuestionó la donación efectuada por la Asociación de vivienda Fe y esperanza a Vida Perú (entonces Comité Nacional Habitat para la humanidad), pues se indica que los representantes de dichas entidades no se encontraban facultados para celebrar dicho acto jurídico y que en dicho contrato no obraban las firmas de los celebrantes; no obstante, en relación a la primera observación debe tenerse en cuenta que la falta de representación o el exceso de la misma no es una causal de nulidad prevista en el artículo 219 del Código Civil, sino se encuentra regulada en el artículo 161<sup>9</sup> del

<sup>9</sup> *Ineficacia del acto jurídico por exceso de facultades*



Código Civil, esto es un supuesto de ineficacia y no de nulidad. Y, en relación a la segunda observación (falta de firmas) así como respecto del cuestionamiento de la titularidad del bien por la Asociación de vivienda Fe y esperanza, debe tenerse presente que ambos actos jurídicos (compraventa y donación respectivamente) fueron inscritos en el asiento 1 y 2 de la Ficha Registral 4197 (fojas 08/09) para lo cual pasaron por un filtro registral previo; de forma que, evidentemente la causal de nulidad postulada (falta de manifestación de voluntad) no resulta ser manifiesta ni indubitable; dejando a salvo la posibilidad de ventilar tal alegación en la vía procesal pertinente, proceso -de nulidad de acto jurídico- que ya se vendría tramitando en la actualidad como indicó la defensa de los impugnantes en audiencia.

**3.19.** Ahora bien, hay algo que debemos dejar en claro conforme se sostuvo en el IX Pleno Casatorio Civil, el mismo que dentro de las reglas establecidas indica:

(...) 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 220° 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.** (el resaltado es nuestro)

**3.20.** Nótese que dentro de las reglas establecidas en el pleno, el debate en cuanto a la invalidez de un determinado título, se basa en que ambas partes procesales (demandante y demandado) ostentan de títulos, es decir, que ambos tienen respaldo de su propiedad, cosa que en autos no coincide, por cuanto, los demandados no gozan de título posesorio alguno respecto al bien materia de litis, pues indicaron que su título sería la escritura pública de compra venta de fecha 09 de octubre de 1995 otorgado a favor de 120 personas naturales, empero en dicho negocio jurídico no intervinieron los demandados, así también se señaló la existencia de la minuta de transferencia de fecha 20 de julio de 1996, celebrada con José Ñahui Quispe y Luzmarina Torres Jiménez a favor de Fidel

---

**Artículo 161.-** *El acto jurídico celebrado por el representante **excediendo** los límites de las facultades que se le hubiere conferido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a éste y a terceros. También es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que **no tiene la representación** que se atribuye* (cursiva y negrita nuestra)



Francisco Mamani Maquera (fojas 165), sin embargo, del contenido de la cláusula primera a cuarta del referido documento se tiene que el objeto del contrato es el siguiente:

Primero. Por el presente acto jurídico (...) otorgamos esta **transferencia de DERECHO DE SOCIO** y de PROPIEDAD, en la Quinta Cantera (...) haciendo constar que **el señor Fidel Francisco Mamani, pertenecerá a la institución HABITAT PARA LA HUMANIDAD PERÚ**, Asociación Pro Vivienda Fe i esperanza de la ciudad de Sicuani.

Segundo. **Hábitat para la Humanidad del Perú, posteriormente otorgará la escritura de transferencia del inmueble** o casa que debe tocarle en sorteo que se llevará a cabo oportunamente.

Tercero. Los otorgantes reciben del señor Fidel Francisco Mamani, el importe de las cuotas aportadas a la Institución HABITAT PARA LA HUMANIDAD DEL PERU-SICUANI, la suma de TRESCIENTOS CINCO DOLARES AMERICANOS.

Cuarto. **El señor Fidel Francisco Mamani, se constituye como nuevo socio de Hábitat**, con las obligaciones y deberes conforme establece el estatuto interno de la entidad (...) (énfasis nuestro)

- 3.21.** Contenido del que se advierte que el contrato celebrado es uno de transferencia de derecho de socio, mas no de transferencia de derecho de propiedad, en tanto claramente se indica en su cláusula segunda que dicha transferencia se realizaría por Hábitat para la humanidad Perú (Vida Perú) hoy demandante en forma posterior a la celebración de la referida minuta; lo que se concretó recién con la celebración de la escritura pública de compra venta a plazos en moneda extranjera, con reserva de propiedad, hipoteca y pactos rescisorios y/o resolutorios que celebran el Comité nacional de Hábitat para la humanidad Perú, y Fidel Francisco Mamani Maquera y esposa, de fecha 29 de abril de 1997 (fojas 54 a 63), contrato que fue objeto de resolución mediante Carta de resolución de contrato de fecha 21 de noviembre de 2016, en virtud de la cláusula resolutoria incluida en el referido negocio jurídico en mérito al principio de libertad contractual; por lo que, no se advierte que los demandados posean justo título que les otorgue derecho de posesión sobre el bien objeto de litis.
- 3.22.** En consecuencia, nos encontramos ante un proceso de desalojo por ocupante precario, en el que los demandados no poseen justo título, y tampoco concurre un supuesto de nulidad manifiesta del título que sustentaría el derecho de propiedad del demandante; siendo correcta la argumentación y razonamiento esgrimidos por la jueza



de primera instancia; por tanto, no es de recibo los agravios presentados por los recurrentes, siendo menester confirmar la misma en todos sus extremos.

#### IV. DECISIÓN

Por estos fundamentos, los miembros del Colegiado de la Sala Mixta Descentralizada de Canchis, **DECIDIERON:**

**4.1.** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la defensa técnica de los demandados Fidel Francisco Mamani Maquera y Maximiana Felicitas Huamani Flores.

**4.2.** **CONFIRMAR** el auto contenido en la resolución N.º 17 de fecha 23 de mayo de 2022, por la cual el magistrado del Primer Juzgado Civil de Canchis, **RESUELVE:**

“**DECLARAR IMPROCEDENTE** el ofrecimiento de medios probatorios extemporáneos formulada por la demandada Maximiana Felicitas Huamán Flores, mediante su escrito presentado en fecha 18 de noviembre del 2021 (fojas 341 consistente en: Copia simple de la Escritura Pública de Donación otorgada por la Asociación "Fe y Esperanza" a favor del Comité Nacional Habitar para la Humanidad Perú de fecha 24 de marzo de 1927.”

**4.3.** **CONFIRMAR** la sentencia contenida en la resolución N.º 19 de fecha 28 de diciembre de 2022, que **RESUELVE:**

“**Declarando FUNDADA** la demanda de fojas 97 y siguientes, sobre Desalojo por Ocupante Precario, interpuesta por **VISION INTEGRAL PARA EL DESARROLLO ALTERNATIVO VIDA PERU** debidamente representada por su presidenta Eliana Trinidad Alarcón Portugal, en contra de **Fidel Francisco Mamani Maquera y Maximiana Felicitas Huamani Flores, respecto del inmueble ubicado en la Urbanización “Fe y Esperanza” Manzana “A” Lote 02, de la ciudad de Sicuani, provincia de Canchis, departamento del Cusco**”; con lo demás que contiene.

**4.4.** En consecuencia, **ORDENARON** se **DEVUELVA** el presente proceso al Juzgado de origen, con la debida nota de atención. **T. R. y H.S. S.S.**

**VILLA HUMPIRI**  
**Presidenta**

**SUMIRE LÓPEZ**  
Juez superior

**CASTILLO LUNA**  
Juez Superior