



# **ACTA DE SESIÓN PLENARIA DEL PLENO JURISDICCIONAL DISTRITAL EN MATERIA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO 2010**

## **PARTE INTRODUCTORIA**

En la ciudad del Callao, a las quince horas del día trece del mes de julio del año dos mil diez, se reunieron en el Auditorio “Remigio Pino Carpio” 19 magistrados de los distintos órganos jurisdiccionales de la Corte Superior de Justicia del Callao, para llevar a cabo el Pleno Jurisdiccional Distrital en materia Civil 2010, organizado por la Comisión de Actos Preparatorios del Pleno Jurisdiccional Distrital en Materia Civil con sede en el Callao, presidida por la Juez Superior Titular y Presidenta de la Segunda Sala Civil del Callao, Dra. Yrma Flor Estrella Cama, e integrada por el Juez Superior Provisional de la Primera Sala Civil del Callao, Dr. Víctor Roberto Obando Blanco, y la señora Juez Provisional del Primer Juzgado Contencioso Administrativo, Dra. Noemí Fabiola Nieto Nacarino.

## **PARTE EXPOSITIVA**

### **ETAPAS**

El Pleno se llevó a cabo en dos etapas, una sesión preparatoria, realizada el día 08 de julio del año 2010, donde se trataron los temas en debate a la luz de la exposición del especialista en la materia, Dr. Giovanni Priori Posada; y una segunda sesión plenaria, realizada el día 13 de mayo del año 2010, en la que se realizó el debate de los temas, para luego proceder a la votación y arribar a los acuerdos, siendo acuerdo del Pleno que tienen voz y voto tanto los magistrados superiores como especializados.



## **TEMA UNO: DESALOJO POR CAUSALES ESPECIFICAS: EL SUPUESTO DE FINCA RUINOSA**

La Presidenta de la Comisión de Actos Preparatorios del Pleno Jurisdiccional Civil Dra. Yrma Flor Estrella Cama, procedió a inaugurar el pleno Jurisdiccional Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, dando las palabras de bienvenida y esbozando la problemática de los temas a tratar, siendo que en este estado, la Presidenta deja a cargo de los debates al Dr. Víctor Roberto Obando Blanco, dado que debe asistir a una comisión que integra en la OCMA.

### **I. PREGUNTA MOTIVADORA**

En este estado el Dr. Víctor Roberto Obando Blanco formulo la siguiente pregunta motivadora para iniciar el debate de posiciones: ¿La falta de regulación legal impide utilizar la causal de finca ruinosa para un proceso de desalojo y en consecuencia evitaría resolver los casos de desalojo urgentes que con este petitorio se presenta en la jurisdicción?

### **II. INICIO DE DEBATE:**

La Dra. Evangelina Huamani Llamas, inició el debate argumentando que es posible utilizar esta causal en el proceso de desalojo dado que si el inmueble materia de desalojo se encuentra en una situación de derrumbe inminente se debe de pensar en la seguridad y en el bienestar de los ocupantes por tanto aunque esta causal no este contemplada se debe de aplicar los principios generales del derecho, por ello resulta imprescindible el comprobar el estado del inmueble EN CONSECUENCIA siempre es necesario, a fin de no dejar a una parte sin la tutela jurisdiccional efectiva, solicitar como medio probatorio de oficio la inspección judicial del inmueble a fin de verificar la situación de ruina del inmueble, además del informe técnico expedido por la Municipalidad respectiva.

Dr. Hugo Roberto Martín Garrido Cabrera, manifestó que concuerda con esta posición y que además se debe de tener cuidado en ver la procedibilidad de la casual de finca ruinosa, debiendo de tenerse en consideración quien es el que ocupa y contra quien se va a ser efectiva la sentencia a fin de no perjudicar los intereses de otros ocupantes. Se debe precisar que no necesariamente, en el proceso de desalojo por finca ruinosa, se busca la protección de la vida dado que el demandante tiene un interés específico que proteger, el cual se traduce en evitar la responsabilidad civil ante el ocupante o terceros por los daños que pueda ocurrir con motivo del derrumbe del inmueble.



El Dr. Cesar Gilberto Castañeda Serrano, manifestó que se debe de tener en cuenta el derecho a la tutela jurisdiccional conforme al artículo I del Título Preliminar del Código Procesal civil dice que “Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso.”, en este sentido la tutela jurisdiccional efectiva tiene dos implicancias una sustantiva y otra procesal, siendo que en el presente caso debemos analizar la implicancia de la tutela jurisdiccional sustantiva, en la cual se establece que quien ejercita la acción debe tener un derecho material que proteger y en el caso del desalojo el demandante debe de invocar el derecho de la posesión que fue cedida mediante un contrato o fue usurpada por alguien que no tenía derecho y en este caso hay dos vías ya sea desalojo por vencimiento del contrato o resolución del contrato. Si se reclama la posesión cuando el ocupante no tiene título entonces se debe de demandar desalojo por ocupante precario, pero cuando se invoca una finca ruinoso lo que el demandante en realidad reclama es una medida preventiva

Que la medida preventiva que se constituye al invocar una finca ruinoso, no busca proteger un derecho del demandante sino un derecho del demandado, ya que es un derecho del inquilino si la ocupación de finca ruinoso es motivada por un contrato y por lo tanto lo que se solicita es la seguridad de la ocupación del inmueble, incluso esto ocurre en caso de que la ocupación del inmueble sea precaria. Por ello en la finca ruinoso no se discute la ocupación sino una prevención, una medida de protección o preventiva del bienestar del ocupante, pero en este caso se esta utilizando una protección jurisdiccional efectiva, del que goza el ocupante como una causal de desalojo, lo que no es factible dado que esa medida preventiva no puede poner fin al contrato o a la precariedad y una vez adoptada la medida preventiva debe de continuar la posesión, puesto que no es posible discutir un desalojo cuando se hace una medida preventiva de obra ruinoso. Este desalojo por finca ruinoso no puede ser permanente debe de ser temporal mientras que se aplique la medida preventiva, dado que mientras se realiza la obra de reparación del bien debe de salir el inquilino de manera temporal y retomar la posesión cuando se rectifique, por eso bajo un derecho escondido o de pretexto se esta declarando un derecho que no corresponde.

La Dra. Dora Guillermina Carhuamaça Sanchez, refirió al respecto que el demandante solicita el desalojo pero por constituir una medida preventiva de demoler el inmueble por finca ruinoso por ello lo que se busca proteger la vida y no se debe olvidar que nuestro deber es amparar este aspecto, dado que la vida se encuentra por encima de cualquier consideración.-

El Dr. Víctor Roberto Obando Blanco, manifiesta que en la legislación se ha comprendido anteriormente la finca ruinoso como causal de desalojo o desahucio para demoler el predio por peligro para la persona esta es una



legislación antigua aun aplicable en la actualidad dado que en estos aspectos se hace extensiva, igualmente la aplicación de los fines del derecho y que siempre debe de prevalecer la vida de los ocupantes que deben desalojar un bien que pone en peligro su integridad

La Dra. Evangelina Huamani Llamas, agregó que lo que se debe de proteger es la propiedad privada conforme lo refiere la Constitución y como tal el accionante tiene el derecho de pedir el desalojo de su predio si el predio va a dejar de existir.

Dr. Hugo Roberto Martín Garrido Cabrera, refiere al respecto, que en la causal de obra ruinoso el único punto que se debe evitar es que se pueda emplear esta causal contra un poseedor que tenga un contrato, por eso para efecto para declarar fundada la demanda se debe dar como supuesto que necesariamente la obra ofrece peligro de derrumbe o daño a terceros, por eso, lo mencionado, debe de ser comprobado de lo que informa la Municipalidad y los medios probatorios ofrecidos por las partes y los que solicite el juzgador en mérito al artículo 194° del Código Procesal Civil.

El Dr. Cesar Gilberto Castañeda Serrano, argumenta que el estudio de la protección jurídica procesal efectiva implica apreciar si la vía empleada es idónea para el derecho material que se protege, se debe definir cual es el derecho que se discute dentro del proceso, sino hablaríamos de otros derechos, un ejemplo de ello es el derecho pensionario que a pesar de ser considerado como un derecho esencial el propio Tribunal Constitucional refiere que no se puede usar indiscriminadamente en el proceso de amparo, que en determinados casos se puede tramitar en un contencioso administrativo, porque el amparo no siempre es la vía idónea, por ello no se puede usar cualquier vía para tramitar cualquier derecho, por lo que se debe de adecuar el derecho material a la vía idónea

Como se pide un desalojo por finca ruinoso, en realidad no se pide un derecho de propiedad, sino que lo que busca es proteger el interés del inquilino u ocupante o interés de la comunidad, porque si este inmueble cae va a perjudicar al ocupante o a un tercero, lo cual esta protegido por la ley como medida preventiva, pero ello no implica que como efecto se le va a desalojar definitivamente a quien tiene un contrato de arrendamiento o el que tiene una posesión ilegítima (precario), le ponemos cualquier nombre jurídico a la institución de finca ruinoso, pero lo que en esencia se busca con ella es una medida preventiva y como resultado contrario a su naturaleza se ordena el desalojo con lo cual no se esta dictando una medida que llegue a satisfacer al la seguridad del ocupante solo se da un desalojo contrario a sus intereses, por ello el demandante para que su pretensión sea fundada debe cumplir con los siguientes requisitos: 01) Solicitar que sea una medida preventiva, 02) Que posea una licencia para efectuar la demolición, y 03) Que se comprometa a



que efectivamente va a demoler el inmueble; sólo así procede el desalojo por finca ruinosa

La Dra. Noemí Fabiola Nieto Nacarino, dijo que no hay duda en la aplicación de esta causal, dado que existe amplia jurisprudencia que establece esta causal para interponer la demanda de desalojo, sin embargo la finalidad es un desalojo temporal dado que se debe de fijar los puntos por los cuales se da la desocupación, la ley misma señala que el propietario debe de tomar las medidas necesarias para proteger al inquilino, por tanto la legislación no es ajena a esta protección, dado que a veces los ocupantes, no se retiran del inmueble aun cuando se estuviera el bien derrumbando por eso se dio la disposición de desalojarlos, pero no dejarlos desamparados sino que el desalojo debe de ser temporal cuando los mismos tiene derecho de posesión hasta que sea reparado el inmueble.

El Dr. Víctor Roberto Obando Blanco, manifiesta que en el proceso seguido ante el Cuarto Juzgado Civil del Callao expediente 2009-00947-0-0701-JR-CI-04, que se encuentra entre los materiales de la presente ponencia, se aprecia que tanto en la pretensión de la demanda como en los fundamentos de la sentencia se hace referencia a la conclusión del contrato para luego procederse a pronunciarse sobre el desalojo por finca ruinosa, con ello se prueba que en la calificación del proceso se debe de discutir la finca ruinosa pero no debe de olvidarse que en el desalojo se discute el derecho de posesión. Siendo que incluso en todas las sentencias puesta a discusión en la presente ponencia hay copias del contrato, con lo que se puede ver si se ha cumplido con los presupuestos procesales por lo que se podría aplicar el lura Novit Curia "el juez conoce el derecho", por ejemplo en la citada demanda de desalojo del Cuarto Juzgado Civil del Callao se hace fundamentación al respecto del contrato de arrendamiento con lo cual se estableció que a la fecha no se había celebrado un nuevo contrato luego de que el primero había terminado, por ello se establece los presupuestos de la precariedad y fundamenta posteriormente la finca ruinosa, dado que sería un acto de maldad procesal el declarar improcedente la demanda cuando se encuentra próxima la sentencia.

### **III. EL PLENO ACUERDA**

#### **Por mayoría**

Si se puede admitir a trámite un proceso de desalojo por finca ruinosa si esta cumple con el requisito de fundamentar una medida preventiva según el caso ya sea haciendo las reparaciones o demoliendo el inmueble,

Jueces Superiores a favor: 2 votos

Jueces Especializados a favor: 4 votos

#### **Por Minoría**



Se puede declarar fundada la demanda indicando exclusivamente la causal de finca ruinoso, de manera autónoma

Jueces Superiores a favor: 2 votos

Jueces Especializados a favor: ningún voto

## **TEMA DOS: TERCERÍA DE PROPIEDAD: PROPIEDAD NO INSCRITA VS EMBARGO INSCRITO**

**I. PREGUNTA MOTIVADORA** En este estado el Dr. Víctor Roberto Obando Blanco formulo la siguiente pregunta motivadora para continuar el debate de posiciones: ¿Es posible que los derechos reales prevalezcan sobre los derechos inscritos?

### **II. INICIO DE DEBATE:**

El Dr. Cesar Gilberto Castañeda Serrano, inició el debate argumentando que en esta materia hay dos puntos encontrados, los hechos son los siguientes, una persona adquiere un bien, por cualquier modalidad ya sea donación o compraventa, pero no inscribe este derecho en los registros públicos, bajo este supuesto un tercero se presenta ante los registros públicos y solicita un embargo y se afecta con esta medida los derechos del propietario que acredita con documento de fecha cierta de propiedad por lo que para contrarrestar esta afectación interpone una tercería de propiedad, pero para poder cuestionar el derecho del embargante lo debe de hacer con un documento de fecha cierta, anterior al embargo con lo que demuestra que tiene el derecho de propiedad, por lo que se debe de discutir si se protege el derecho de propiedad, que consta en un documento de fecha cierta o el derecho del embargante que su derecho esta inscrito en los registros públicos. Según el Código Civil en su artículo 2022 se establece textualmente que “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. –segundo párrafo- Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.” En este sentido si asumimos la primera posición de la norma en comento prevalece el derecho del que este inscrito, pero en este caso es que se aplica la segunda parte de la norma debiéndonos de remitirnos a las reglas del derecho común que establece que la propiedad no se formaliza con la inscripción en los registros públicos, conforme lo establece el artículo 949° del Código Civil que declara que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.”, por lo que basta que acredite con documento de fecha cierta la posesión es que se establezca el derecho del



tercerista, Desde mi punto de vista el derecho de propiedad del tercerista debe de prevalecer sobre el derecho de crédito del demandante.

La Dra. Noemí Fabiola Nieto Nacarino, agregó que el derecho publicista no es obligatorio para la configuración y concretización del derecho de propiedad, y dado que el embargo es un crédito no puede ser igualado a un derecho propiedad de un tercero propietario no deudor.

Dr. Hugo Roberto Martín Garrido Cabrera, refiere que en el caso de la hipoteca si se trata de un derecho de igual naturaleza real que la propiedad por lo que aquí no hay discusión al respecto

El Dr. Miguel Ángel Dueñas Arce, aclaro que en determinados casos se venden con anterioridad propiedades a testaferros y se solicitaba crédito a entidades financieras, y luego para no pagar se interpone una tercería, por eso vemos que se deja en desventaja al acreedor

El Dr. Cesar Gilberto Castañeda Serrano, replico que para tomar la medida menos injusta, en el caso de fraude a un Banco, esta entidad tiene una solución que es la acción de ineficacia por existir fraude entre el deudor y el tercero, por la cual puede declarar la nulidad del contrato, no corriendo ningún plazo de caducidad.

Se debe tomar en cuenta además que la clasificación de los derechos reales que efectúa el Código Civil, la propiedad es un derecho real principal conforme a la Sección Tercera del Libro V de la citada norma y por otro lado el embargo tiene una naturaleza jurídica estructurada como una herramienta o instrumento de "cautela", por lo que, en caso de oposición de ambos derechos, se aplica la segunda parte del Artículo 2022° del Código Civil.

### **III. EL PLENO ACUERDA**

#### **Por mayoría**

La demanda debe de ser declarada fundada en aplicación del segundo párrafo del artículo 2022 del Código Civil y los Principios Generales del Derecho Jueces Superiores a favor: 4 votos

Jueces Especializados a favor: 4 votos

#### **Por Minoría**

Se puede declarar infundada la demanda aplicación del primero párrafo del artículo 2022° del Código Civil por lo que prevalece el embargo inscrito.

Jueces Superiores a favor: ningún voto

Jueces Especializados a favor: 2 votos



Con todo concluyó la sesión plenaria siendo suscrita el acta por los señores miembros de la Comisión de Magistrados encargada de los Actos Preparatorios de los Plenos Jurisdiccionales Distritales de la Corte Superior de Justicia del Callao, de lo que se da fe.

## **ASISTENTES AL PLENO**

### **JUECES SUPERIORES**

- Dr. Víctor Roberto Obando Blanco
- Dr. Enrique Fernando Ramal Barrenechea
- Dr. César Gilberto Castañeda Serrano
- Dr. Diómedes Oswaldo Anchante Andrade
- Dra. Evangelina Huamaní Llamas
- Dra. Carmen Bojorquez Delgado

### **JUECES ESPECIALIZADOS**

- Dra. Dora Carhuamaca Sánchez
- Dr. Hugo Roberto Martín Garrido Cabrera
- Dr. Jaime Martín San Martín Borja
- Dr. Miguel Angel Dueñas Arce
- Dra. Noemí Fabiola Nieto Nacarino

### **JUECES DE PAZ LETRADO**

- Dra. Claudia Barrantes Carrillo
- Dra. Julia Elena Vivero Diez
- Dra. Kelly Ocampo Preciado
- Dra. Marianella Leonardo Infante
- Dra. Fiorella Masias Figueroa
- Dra. Mirtha Dina Delgado Quintana
- Dra. Hayde Donayre Marquina

### **RELATOR**

- Dr. Wilfredo Luis Calderón Rodríguez