

Expediente N°: **00040-2008-0-2701-JM-CI-02**  
Demandante : Jorge Vargas Pineda.  
Materia : Civil- Desalojo.  
Demandado: Rosa Cavero Loayza.  
Resolución materia de grado: Sentencia  
Juzgado de Origen: Juzgado Mixto de Tambopata.

## **RESOLUCION NÚMERO VEINTINUEVE.**

Puerto Maldonado, diecisiete de Junio  
del año dos mil diez.-

### **VISTOS Y OIDOS:**

Traídos para su deliberación correspondiente los actuados del proceso de Desalojo por ocupante precario, luego de haberse escuchado oralmente a las partes en fecha de la vista de la causa; ha llegado el momento procesal de emitir pronunciamiento correspondiente.-----

### **I. FUNDAMENTOS DEL APELANTE:**

La defensa de la impugnante Maria Azucena Valdez Cavero, interpone recurso de apelación mediante escrito de fojas 265 al 273, contra la Sentencia contenida en la resolución número veinticuatro de fecha veintidós de Febrero del año dos mil diez, argumentando específicamente lo siguiente:

- a) La sentencia impugnada sin emitir pronunciamiento ni fundamentación expresa y objetiva sobre el segundo punto controvertido referido a la calidad de precarios de la demandada, asume dicha calidad desconociendo u omitiendo conceder mérito alguno a las instrumentales ofrecidas como medios probatorios extemporáneos ofrecidos con posterioridad a tomar conocimiento de la existencia de la fraudulenta y dolosa resolución de Gerencia que declaró la nulidad del Certificado de la demandada.

b) El Ad quem ha omitido en forma deliberada pronunciarse sobre los siguientes puntos:

- La demandada ha cumplido con acreditar que cuenta con título que justifique su posesión además del certificado de posesión otorgado por la Municipalidad Provincial de Tambopata, con el certificado de posesión expedido por la Presidenta del Asentamiento Humano Dos de Mayo.
- Se ha cumplido con acreditar que cuenta con documentos que acreditan su posesión, como lo es la constancia de posesión del 14 de Enero del 2008 y el certificado de posesión del 15 de Enero del 2008 asicomo el certificado de posesión del 28 de Mayo del 2007.
- Que en el presente proceso, la demandada ha cumplido con acreditar que cuenta con título que justifica su posesión como lo es el certificado de posesión otorgado por la Municipalidad de Tambopata del 16 de Junio del 2006, que forma parte de los medios probatorios y anexos I-G de la contestación de la demanda.
- Si bien es cierto que la demandante ha adjuntado la Resolución N°003-2007-MPT-SG-SGDCAH del 07 de Febrero del 2007, no es menos cierto que esta no ha cumplido con adjuntar la resolución que declara consentida la misma.

c) La sentencia impugnada no ha emitido pronunciamiento alguno respecto a lo alegado en el escrito de contestación de la demanda, referido al hecho de que la demandada es posesionaria del predio sub materia, donde incluso tiene edificada su vivienda constituye el hogar familiar.

d) No ha tomado en cuenta que si bien es cierto que el inmueble se encuentra actualmente comprendido dentro del Asentamiento

humano “Dos de Mayo”, la posesión de la demandada data desde fecha anterior a la creación y reconocimiento del asentamiento humano.

## **II. CONSIDERACIONES DE LA INSTANCIA DE APELACIONES:**

1. Del estudio de autos se advierte lo siguiente:

- a) El accionante Jorge Vargas Pineda, interpone demanda de Desalojo por causal de Ocupante precario contra Rosa Cavero Loayza, solicitando la desocupación del inmueble ubicado en el lote n° 06 de la manzana 7-L en la avenida Quince de Agosto de Tambopata, el mismo que fuera adquirido por compra venta de sus anteriores propietarios Guillermo Guevara Macahuachi y Lucila Gonzales Muñoz de Guevara el doce de Junio del 1995, encontrándose registrada su venta en el asiento 2-C del Registro de propiedad de los Registros Públicos de Madre de Dios. [Ver escritura Pública de Compra venta de fojas 9 al 11 y Partida registral N°05006378 de fojas 139 y 140]
- b) Agrega que luego de haberse ausentado de esta ciudad, la demandada habría ocupado el inmueble que tiene un área de 950 metros cuadrados y un área construida de 49 metros cuadrados; y a pesar que se le ha solicitado se retire de la propiedad, se ha aprovechado de la autoridad municipal, habiendo conseguido en forma irregular un certificado de Posesión N° 196 de fecha 26 de Junio del 2006, el mismo fuera anulado por la misma Municipalidad Provincial de Tambopata, mediante Resolución de Gerencia N°003-2007-A-MPT-SG-SGDCAH de fecha 7 de Febrero del año 2007. [Ver fojas 12].

- c) Por resolución uno del siete de Marzo del 2008, obrante a fojas 16, es admitida a trámite la demanda, la misma que es contestada a fojas 34 al 40, rechazando los extremos de la misma y, señalando que dicho inmueble forma parte de un Asentamiento Humano denominado "Dos de Mayo", del que ha tomado posesión mucho antes de su creación, esto es desde el año 1993.
- d) Indica que el Título de propiedad que otorgó el Municipio Provincial en favor de don Guillermo Guevara Macahuachi, ya no es válido por cuanto al transferir la propiedad mediante Escritura Pública se ha incurrido en causal de rescisión, ya que si bien este era el adjudicatario original, este nunca habitó el inmueble.
- e) Por auto número dos de fojas 41, se dió por contestada la demanda, habiéndose producido la Audiencia única el trece de Mayo del 2008, conforme consta del acta de fojas 63 al 69, la misma que culminó con el señalamiento de la diligencia de inspección ocular solicitada por la demandada con la intervención de peritos para determinar la antigüedad de la vivienda existente en el inmueble. Es menester indicar que en dicha Audiencia, se fijó como puntos controvertidos los siguientes: 1) El derecho del demandante de solicitar la restitución del bien inmueble materia de desalojo y, 2) Determinar la calidad de ocupante precario de la demandada.
- f) Por resolución ocho del 23 de junio del 2008, se dispuso la designación de peritos judiciales, y asimismo la inspección judicial ordenada en Audiencia, se llevó a cabo el 28 de Agosto del 2008, conforme consta del acta de fojas 141 y 142, dejándose pendiente el informe pericial ordenado en Audiencia.

- g) Con escrito de fojas 145, la defensa de la demandada solicita el abandono del proceso, y por resolución 13 del 20 de Enero del 2009 de fojas 146 al 147, se desestima dicho pedido, declarándose la nulidad del punto 13 de la parte de admisión de medios probatorios de la parte demandada en el Acta de Audiencia Unica de fecha 13 de Mayo del 2008 en el extremo que se admite la intervención de peritos en la Inspección judicial, declarando que no es necesario repetición de más audiencias, y se convoca a las defensas para la exposición de sus informes orales, luego de lo cual se dispone los autos sean llevados a Despacho para resolver.
  - h) Por escrito de fojas 171 al 175, se apela la citada resolución, la misma que es concedida por resolución 21 del 19 de Noviembre del 2009, resolución que ha sido confirmada conforme se aprecia en el incidente que constituye el acompañado del presente y del que se observa la resolución de vista número cinco de fecha veintidós de marzo del presente año, en el que se confirma la impugnada.
  - i) A fojas 254 al 258 corre la Sentencia impugnada, la misma que declara fundada la demanda contenida en el escrito de fojas seis al ocho, disponiendo la desocupación del inmueble por parte de la emplazada.
1. Ahora bien, de acuerdo a las alegaciones del apelante, se coincide en citar al *Poseedor precario*, como aquel que ocupa un bien sin título, ya sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha fenecido; es así que el artículo 911° del Código Civil vigente, previene dos supuestos para que opere la figura del poseedor precario:

- a) *Ausencia de título*, cuando el poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno; por ejemplo, el que entra clandestinamente en la posesión, el usurpador, el ladrón, etc. Anibal Torres Vásquez, lo cita y califica también como *Precariedad Originaria*, es decir, la referida al poseedor que nunca poseyó título (fundamento jurídico), o quien le falta derecho porque no lo ha tenido nunca; y
- b) *Título fenecido*, *aquel que se extingue por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutorios, por mutuo disenso, etc.*; esto es, el título queda extinguido en todo caso de ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió la posesión del bien. El maestro Anibal Torres Vásquez, también lo cita como *Precariedad Derivada o sobreviniente*, refiriéndose a aquella que se produce por fenecimiento del título, lo que conlleva a la pérdida del derecho de posesión.
2. Ahora bien, se aprecia de los considerandos y razonamientos abordados por el A-quo en la resolución impugnada, que la Sentencia adolece de omisiones preponderantes de razonamiento lógico- jurídico; lo que acarrearía la nulidad de la misma; sin embargo, este Colegiado ya en sentencias similares se ha pronunciado que es partícipe de la tendencia procesal moderna de evitar continuas nulidades, situación por la que con las facultades permitidas en esta Instancia judicial, se debe emitir un pronunciamiento de fondo, y no promover la dilatación innecesaria de la litis.
3. En ese entendido, advertimos del proceso, que la emplazada ampara su derecho a contradecir, negando ser ocupante precaria, sino más bien una poseedora legítima del bien inmueble, ya que ha permanecido en éste, en forma pacífica, continua, pública y como

propietaria durante 15 años; hecho que acredita con las documentales ofrecidas en sus medios probatorios consistentes en recibos de pago de servicio de luz, certificado de posesión expedido por el Presidente del Asentamiento Humano “Dos de Mayo” , así como la Constancia de Posesión expedida por la Sub Gerencia de Desarrollo Comunal de Asentamientos Humanos de la municipalidad provincial de Tambopata de fojas 21 al 27.

4. Por su parte el accionante, sustenta su pretensión con la titularidad adquirida mediante transferencia de propiedad, la misma que se encuentra inscrita conforme se verifica de las documentales consistentes en la escritura de compra venta de fojas 9 al 11, al igual que la partida registral de fojas 139 y 140; verificándose con estas instrumentales la acreditación de la propiedad inscrita y, consecuentemente el esclarecimiento del primer punto contradictorio establecido en Audiencia de fojas 63 al 69, dado que con la titularidad del predio le asiste al demandante, el derecho de solicitar la restitución del bien inmueble por la vía del desalojo.
5. Es necesario indicar, que si bien la emplazada refuta esta titularidad inscrita en Registros Públicos, aduciendo que los dueños primigenios adquirieron bajo adjudicación el inmueble, y que al transferirse se estaría incurriendo en causal de rescisión del contrato; cierto es también, que esta postura procesal no resulta acertada para coadyuvar su defensa, dado que tal alegación no afecta en modo alguno la titularidad inscrita de la propiedad, y tampoco ésta ha sido observada por la entidad edicilia que le otorgó la adjudicación de la posesión del inmueble; siendo así, lo objetivo y concreto es que existe una venta inscrita sobre el inmueble sub litis, que le otorga la propiedad a favor del

accionante, y por la cual éste asume esta calidad de propietario sobre dicho bien.

6. Respecto a la calidad de Ocupante Precaria negada por la emplazada, ésta ha señalado considerarse una poseedora legítima del bien inmueble, sin embargo conforme las exposiciones doctrinarias recogidas por su defensa, queda claro que la emplazada ostentaría un título posesorio otorgado por la Municipalidad Provincial de Tampobata; cierto es también que éste documento fue objeto de anulación por la misma autoridad edil; con lo que se configuraría su calidad de ocupante precaria sobre el inmueble sub litis, dado que su posesión que le fue reconocida en algún momento ha sido invalidada y consiguientemente ha fenecido. [Véase instrumental de fojas 27 y 12, las que no han sido objeto de tacha ni impugnación alguna].
7. Sobre este razonamiento abordado, es necesario redefinir ciertos conceptos:
  - a) La posesión puede ser legítima o ilegítima, según que sea conforme o contraria al Derecho. A su vez la posesión ilegítima puede ser de buena o mala fe. Conforme al art. 906, la posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad por ignorancia o error de hecho o de Derecho sobre el vicio [causales de nulidad y anulabilidad] que invalida su título.
  - b) El *título* es el hecho o acto jurídico [la apropiación de una res nullius, la accesión, un contrato, un testamento, un anticipo de herencia, etc.] en virtud del cual se invoca una determinada calidad jurídica, por ejemplo, el poseedor hace referencia a su calidad de propietario, arrendatario, comodatario, usufructuario, usuario, habitante.



- c) En otros términos, el poseedor con título es poseedor con derecho y el poseedor sin título es poseedor sin derecho. El título confiere el derecho para poseer. Por ejemplo, un contrato [título] de compraventa, arrendamiento, comodato, depósito, usufructo, confiere al comprador, arrendatario, comodatario, depositario, usufructuario, el derecho de poseer el bien objeto del contrato.
  - d) El poseedor con título válido es de buena fe. El poseedor con título inválido puede ser de buena fe o de mala fe, según que no conosca o conosca de los vicios que invalidan su título.
  - e) De acuerdo al art. 906, la posesión ile *gítima* requiere de un título que adolece de vicios que acarrear su invalidez, vicios que pueden o no ser conocidos por el poseedor; si, por error o ignorancia, no los conoce es poseedor de *buena fe* y si los conoce es poseedor de *mala fe* . En cambio, según el art. 911 señala que *la posesión precaria es la que es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido* .
8. A lo anteriormente comentado, debemos señalar que la demandada no podría ser considerada poseedora legítima, por cuanto el certificado de Posesión que otorgan los Municipios son considerados documentos que reconocen la Posesión bajo ciertas condiciones y tiempo otorgado; y concluido su plazo de vencimiento caduca tal reconocimiento, en tal sentido, se concluye una vez más que la emplazada no ostentaba título alguno y, asimismo no teniendo vínculo con el actor; debe ser considerada Ocupante precaria, por lo que la pretensión del demandante se encuentra ajustada a derecho.
9. Con estas conclusiones arribadas, consideramos que si bien los argumentos esgrimidos por el A-quo no dejan de ser incongruentes, cierto es que el fallo coincide con nuestros

razonamientos acontecidos en la presente resolución, por lo que debe confirmarse la apelada.

### III. DECISION:

Por las consideraciones expuestas, vista y votada la causa conforme a lo establecido en el artículo ciento cuarenta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la Sala Mixta y de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, **RESUELVE: CONFIRMARON** la Sentencia contenida en la resolución número veinticuatro del veintidós de Febrero del dos mil diez, obrante a fojas 254 al 258; la misma que declara fundada la demanda de fojas 6 al 8, interpuesta por Jorge Vargas Pineda contra Rosa Cavero Loayza sobre Desalojo por ocupante precario; ordenándose que las sucesoras de la demandada: Maria Azucena Valdez Cavero, Narda valdez de Zurita y Nidia Valdez Cavero, desocupen el inmueble de propiedad del demandante ubicado en el lote N°06 de la manzana 7-L de la avenida 15 de Agosto del Distrito de Tambopata, en el término de seis días de notificada la resolución, bajo apercibimiento de lanzamiento.- Con lo que contiene se ordena su devolución a su Juzgado de Origen.- **NOTIFIQUESE.-**

PICHIHUA TORRES

BECERRA URBINA

ALFARO TUPAYACHI