



UNIVERSIDAD
**SAN IGNACIO
DE LOYOLA**

FACULTAD DE DERECHO

Carrera de Derecho

**DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA
EXPEDIENTE N° 02823-2010-0-1801-JR-CI-30**

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título Profesional de Abogado

**MICHELLE ALESSANDRA LECCA SILVA
(0000-0001-8645-8108)**

**Lima – Perú
2020**

ÍNDICE

Presentación	4
---------------------------	----------

CAPÍTULO I

SÍNTESIS DEL PROCESO EN ETAPAS

1. Análisis crítico de las principales piezas procedimentales y de la forma cómo se ha llevado el procedimiento	5
1.1. Demanda.....	5
1.2. Admisión de la demanda	8
1.3. Excepción y contestación de la demanda	9
1.4. Audiencia única	11
1.5. Sentencia de primera instancia.....	13
1.6. Recurso de apelación	14
1.7. Sentencia de segunda instancia	15
1.8. Recurso de casación	16
1.9. Auto calificadorio del recurso de casación.....	17
2. Opinión crítica de las principales piezas del proceso	18
2.1. Respecto a la sentencia de primera instancia.....	18
2.1. Respecto a la sentencia de segunda instancia	20

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO Y JURISPRUDENCIAL

1. Antecedentes legislativos.....	22
2. Análisis doctrinario de figuras jurídicas presentes en el expediente y afines nacional y/o extranjero	23
3. Marco legal	32

CAPÍTULO III

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

La Propiedad	35
La Posesión.....	35
Presunción de propiedad en la posesión	35
Posesión ilegítima y posesión precaria.....	36
La posesión precaria	36
El Título de la posesión	37
Legitimidad del sujeto activo en la acción de desalojo.....	39
Proceso de desalojo por ocupación precaria	39
El contrato	40
El contrato de compraventa.....	40
Transferencia de bienes inmuebles	41
Resolución extrajudicial.....	41
CONCLUSIONES.....	42
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	43

PRESENTACIÓN

El expediente que es objeto de análisis en el presente informe jurídico consiste en uno de desalojo por la causal de ocupante precaria, cuya demanda fuera interpuesta por Fernando Lastretto Cáceres contra Rosario Dioses Bell, solicitando la restitución de un bien inmueble.

El trámite de este proceso se sustanció en la vía procedimental sumarísimo y permitió que se emitan sentencias judiciales contradictorias, lo que es de relevancia para que la presente causa sea objeto de estudio de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico.

Es así que este informe jurídico contiene una síntesis de los actos procesales más importantes que se han desarrollado en su tramitación a efectos de conocer las actuaciones de las partes procesales como del juez, para luego proceder a identificar las principales figuras jurídicas y verificar su antecedente legislativo.

Luego, se procederá a efectuar un análisis doctrinario de las instituciones jurídicas identificadas, se procedió a identificar a conocer los diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, lo que me ha permitida arribar a algunas conclusiones que contiene el presente informe.

CAPÍTULO I

SÍNTESIS DEL PROCESO EN ETAPAS

1. ANÁLISIS CRÍTICO DE LAS PRINCIPALES PIEZAS PROCEDIMENTALES Y DE LA FORMA CÓMO SE HA LLEVADO EL PROCEDIMIENTO

1.1. DEMANDA:

El 27 de enero de 2010, **FERNANDO LASTRETTO CACERES** (en lo sucesivo el “demandante”) interpuso **DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO** contra **ROSARIO DIOSES BELL** (en lo sucesivo el “demandado”) para que cumpla con hacerle entrega del inmueble constituido por el departamento 501, ubicado en el Edificio Residencial Santa Cruz con dirección en la Avenida Santa Cruz N° 253, Distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima.

Fundamentos de hecho:

- Refirió que era copropietario conjuntamente con su tía Eugenia Gemple Espinoza y su madre Carmen Elena Cáceres Espinoza del predio ubicado en la Avenida Andrés de Santa Cruz N° 253 Jesús María, inscrito en la Partida N° 07036428 del Registro de Predios de Lima (antes Mz. 92, Lt. 3-B) en la cual edificaron un edificio de 08 pisos denominado residencial Santa Cruz, como resultado de un financiamiento con garantía hipotecaria otorgado por el Banco Continental.
- Que, la demandada ocupaba el Departamento N° 501, el que le fuera entregado luego que su parte recibiera de ella el pago de la suma de US\$ 5,000.00 dólares americanos a cuenta del precio de venta del referido departamento.
- Luego de haber transcurrido varios años desde que la demandada dio su referida cuota inicial, sin que haya cumplido con efectuar el pago del íntegro del precio de venta u obtenido el financiamiento bancario para ese fin mediante Carta Notarial remitida el 11 de septiembre de 2009, le otorgaron un último plazo de 15 días para que cumpla con dicha obligación, bajo apercibimiento de que el contrato quedara resuelto, en ejercicio de la prerrogativa conferida en el

Artículo 1428° del Código Civil, le requirieron a la demandada que cumpla con su obligación de pago del saldo de precio dentro de un plazo no mayor de 15 días de recibida la carta, caso contrario, en aplicación del apercibimiento decretado en el Artículo 1429° de dicho código, quedaría resuelto de pleno derecho el contrato de compraventa; en consecuencia, obligada a la restitución del departamento y al pago de la indemnización correspondiente; y, en adición a ello tendría la condición legal de ocupante precario, y además debería pagar la indemnización por lucro cesante o renta ficta, el importe de US\$ 280.00 dólares americanos por cada mes que haya ocupado el mismo, siendo descontada la suma total de estos meses del importe que entregó en calidad de cuota inicial.

- Que, transcurrido el plazo de 15 días sin que haya cumplido con su obligación, con carta de fecha 30 de septiembre de 2009, comunicaron al Banco Continental y a la demandada que había quedado resuelto de pleno derecho el contrato de compraventa.
- Que, la demandada, reconociendo su condición de incumplidora del saldo del precio de venta del Departamento N° 501, en su Carta Notarial del 09 de octubre de 2009, señaló que su parte canceló su cuota inicial completa del departamento ascendente a la suma de US\$ 5,000.00 dólares americanos del precio de venta total de US\$ 41,000.00 dólares americanos sin que cancelara el precio de venta total y eso motivó que se resuelva la relación contractual, en tal sentido la demandada había adquirido la condición de ocupante precario por lo que quedaba habilitado para solicitar el desalojo del referido departamento.
- Señaló que le era imposible adjuntar el recibo de pago de la cuota inicial de la demandada y adjuntar el documento físico del contrato, por cuanto la mayor parte de la documentación relacionada con el proyecto inmobiliario quedó en poder de la Corporación Inmobiliaria Glenersa S.A.C., a quien contrataron como constructor y promotor de venta del edificio y cuyo representante, Glen Cárdenas Berrocal, entregó indebidamente cuatro departamentos a cuatro personas que no estaban aptas para calificar a un crédito hipotecario.
- En el caso de la demandada, lo real y concreto era que ella ocupaba 27 meses el departamento sin cancelar nada, pues solo aportó una cuota inicial de US\$ 5,000.00 dólares americanos hace aproximadamente 03 años, sin cancelar el saldo del precio como ella así lo reconoció y demás hechos que expuso.

Fundamentos de derecho:

- Código Civil: Artículos 909°, 911°, 923°, 969°, 979°, 1219°, 1220°, 1428° y 1429°.
- Código Procesal Civil: Artículos 1, 3°, 424°, 425°, 546° inciso 4 y 547°.

Medios probatorios:

- Copia legalizada del Certificado Registral Inmobiliario (CRI) que acredita su copropiedad.
- Carta notarial de fecha 11 de septiembre de 2009.
- Carta de fecha 28 de septiembre de 2009.
- Carta notarial de fecha 09 de octubre de 2009.
- Carta notarial de fecha 20 de octubre de 2009.
- Acta de conciliación.
- Exhibición que debía de realizar la demandada del recibo de pago de cuota inicial y del documento que contenga el contrato de compraventa del departamento 501.

Comentario:

La demanda formulada por el demandante dio lugar a la apertura de un proceso civil, cuya litis recayó respecto a la restitución de un bien inmueble, sobre el cual el demandado estaría ejerciendo una ocupación precaria.

Es así que la demanda interpuesta se efectuó al amparo de lo dispuesto en el Artículo 546° inciso 4 del Código Procesal Civil, que establece la vía del proceso sumarísima para el asunto contencioso del desalojo.

Es importante tener presente que la demanda presentada se situó en el supuesto de un desalojo por la causal de ocupación precaria, el mismo que fue objeto de análisis por la Corte Suprema y dio lugar a la emisión del Cuarto Pleno Casatorio Civil, por lo que se hace necesario tener en consideración lo dispuesto en dicha resolución vinculante.

De acuerdo a dicho pleno casatorio, se entiende por ocupante precario como aquel que ocupa un bien inmueble ajeno, sin pago de renta alguna y sin título que justifica la posesión; o, aún teniéndolo, el mismo no genera ningún efecto de protección.

En este sentido, se hace necesario analizar lo alegado por el demandante a efectos de concluir si efectivamente tiene la condición de ocupante precario; y, de esta manera, que tenga la obligación de desocupar el inmueble objeto del proceso.

Recuérdese que la demanda es uno de los actos procesales más importantes en el proceso, puesto que el mismo contiene una determinada pretensión, la misma que va dirigida a un órgano jurisdiccional a efectos de que éste se encargue de brindar una solución contenida en sentencia.

En el caso en concreto, el petitorio de la demanda consistiría en obtener la restitución de un bien inmueble porque estaría siendo ocupado por el demandado en forma precaria.

1.2. ADMISIÓN DE LA DEMANDA:

Mediante Resolución N° 01, de fecha 29 de enero de 2010, el Trigésimo Juzgado Civil de Lima **ADMITIÓ** la demanda sobre **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** interpuesta por **FERNANDO LASTRETTO CÁCERES**, debiendo de tramitarse en la vía del proceso sumarísimo; en consecuencia, ordenó que se corra traslado a la demandada **ROSARIO DIOSES BELL**, a fin de que cumpla dentro del plazo de 05 días de contestar la demanda, bajo apercibimiento de ley.

Comentario:

La demanda como acto procesal de carácter postulatorio debe contener los requisitos establecidos en los Artículos 424° y 425° del Código Procesal Civil, así como también no debe estar incurso dentro de los supuestos generales de inadmisibilidad e improcedencia establecidos en los Artículos 426° y 427° del cuerpo legal antes citado.

En este orden de ideas, efectuando el análisis respectivo de la demanda formulada se tiene que dicho acto procesal no se encontraba incurso dentro de los supuestos de inadmisibilidad e improcedencia, concurriendo los presupuestos procesales y las condiciones de la acción exigidos por ley.

Asimismo, con la ficha literal del inmueble sublitis, se determina con exactitud que el predio objeto de restitución es el departamento 501, ubicado en el Edificio Residencial Santa Cruz con dirección en la Avenida Santa Cruz N° 253, Distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima; y, que dicha acción fue ejercida por uno de los propietarios del inmueble.

1.3. EXCEPCIÓN Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Con escrito de fecha 18 de marzo de 2010, **ROSARIO DEOSES BELL** se apersonó al proceso, formuló **EXCEPCIÓN** y **CONTESTÓ LA DEMANDA**.

- **Excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante**

Fundamentó su excepción en que si bien el accionante acreditó ser copropietario del terreno sobre el que se había edificado el inmueble sito en la Avenida Santa Cruz N° 253-501 en Jesús María, señalando que no era el único propietario del edificio en mención, en tanto el mismo indicó que era producto de un Contrato de Asociación en Partición que celebró con la Corporación Inmobiliaria Glenersa S.A.C. con fecha 04 de marzo de 2005, con intervención del Banco Continental, entidad que financió la construcción.

- **Contestación de la demanda**

Fundamentos de hecho:

- Refirió que celebró un contrato de compraventa con fecha 14 de agosto de 2006 con Fernando Lastretto Cáceres y demás copropietarios del terreno, con la intervención de la referida corporación inmobiliaria Glenersa S.A.C. como constructor y promotor de ventas; y, el Banco Continental como el que debe financiar el saldo del precio de compraventa, realizó el pago de US\$ 8,500.00 dólares americanos por concepto de la cuota inicial pactada, pago que reconoció la demandante, habiéndose estipulado que el saldo del precio sería pagado con el préstamo hipotecario que le otorgaría el citado Banco.

- Sin embargo, en el referido contrato de compraventa no se señaló plazo para la cancelación del saldo de precio (supeditado al financiamiento del Banco) más embargo por la cláusula séptima in fine se obligó a entregarle el departamento en plazo no mayor del 15 de marzo de 2007, siendo el demandante, Lastretto el culpable del incumplimiento contractual que pretendía imputarle para desvirtuar la validez del contrato de compraventa.
- Refirió que, por circunstancias ajenas a su voluntad y a sus requerimientos, el desembolso de dicho dinero estaba sufriendo demora por parte del banco motivada por una medida de embargo trabada por la Municipalidad Distrital de Jesús María por concepto de multa al no haberse pagado oportunamente la correspondiente licencia de construcción del edificio.
- De igual manera argumentó que no era ocupante precario puesto que el contrato de compraventa y el comprobante de pago de la cuota inicial al demandante, así como por la demora no imputable a su persona del desembolso el saldo de precio de venta, no existiendo precariedad de su posesión en el departamento submateria, máxime cuando asumió su condición de compradora de buena fe, puesto que venía cumpliendo con sus obligaciones tributarias municipales tales como impuesto predial y arbitrios; y, demás hechos que expuso.

Medios probatorios:

- Contrato de compraventa celebrado con el demandante y sus copropietarios.
- Copia del recibo de cancelación de la cuota inicial de la compraventa.
- Contrato de Asociación en Participación celebrado con Fernando Lastretto y la Corporación Inmobiliaria Glenersa S.A.C.
- Constancia expedida por la Municipalidad de Jesús María de haber cancelado los tributos de impuesto predial y arbitrios municipales.

Comentario:

De conformidad al Artículo 552° del Código Procesal Civil, las excepciones y defensas previas se interponen al contestarse la demanda.

De acuerdo al primer párrafo del Artículo 554° del Código adjetivo, en un proceso sumarísimo como este, el plazo que corresponde al demandado para que la conteste es de 05 días.

Nuestra codificación procesal regula en el Artículo 446° las excepciones que puede proponer el demandado, dentro de las cuales se regula la de falta de legitimidad en su inciso 6.

Así, las excepciones son mecanismos que tienen por finalidad alcanzar la suspensión temporal del proceso o su conclusión, alegándose la ausencia de uno de los presupuestos o condiciones de la acción para que la relación jurídica procesal sea válida.

La contestación de la demanda es el mecanismo de defensa que tiene por finalidad contradecir la pretensión contenida en la demanda, buscando que la misma sea desestimada en decisión definitiva.

Que, al verificarse que la contestación de la demanda cumplió con las formalidades establecidas en los Artículos 442° y 444° del Código Procesal Civil, el órgano jurisdiccional dispuso que se tenía por contestada la demanda y por formulada la excepción.

1.4. AUDIENCIA ÚNICA:

El 12 de mayo de 2010, se realizó la **AUDIENCIA ÚNICA** en el local del Trigésimo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, con la presencia del demandante y la demandada.

- **Saneamiento procesal:**

El juez advirtió que se había deducido la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, por lo que dio paso a que el accionante cumpla con absolverlo.

Luego de ello, emitió la Resolución N° 04, con el que declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante; y, saneado el proceso, declarándose la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes; en consecuencia, precluyó toda petición referida a ella, directa o indirectamente, a la validez de la relación citada.

Frente a ello, la parte demandada formuló apelación, a lo que el juzgador le concedió el plazo de 03 días para que cumpla con fundamentarla expresando el agravio y adjuntando el arancel respectivo.

▪ **Fijación de puntos controvertidos:**

“Determinar la procedencia de ordenar la desocupación del inmueble materia de litis, ubicado en el Edificio Residencial Santa Cruz- Avenida Santa Cruz N° 253, Departamento 501, Distrito de Jesús María, sobre el cual posee Rosario Dioses Bell, cuyo desalojo se pretendía conforme a las consideraciones de hecho y derecho que se expresó en el escrito de demanda”.

“Establecer si la emplazada Rosario Dioses Bell contaba con algún título- Contrato de compraventa de fecha 14 de agosto de 2006, que la faculte legalmente a ostentar la ocupación del inmueble materia de litis”.

▪ **Saneamiento probatorio:**

El juzgado admitió los medios probatorios ofrecidos por el demandante, rechazando el acta de conciliación y la constancia de asistencia. De igual manera, admitió los elementos probatorios ofrecidos por la parte demandada, sin rechazo de alguno de ellos.

▪ **Actuación probatoria:**

El juzgado procedió a la exhibición del recibo de pago de la cuota inicial a cargo de la demandada, quien presentó copia simple de un recibo de fecha 08 de noviembre de 2005.

Luego de ello, se siguió con la exhibición del documento que contenga el contrato de compraventa del departamento 501 a cargo de la demandada.

En ese acto el demandante manifestó con relación al contrato de compraventa que era el mismo y que correspondía al que las partes suscribieron en su oportunidad.

Sin embargo, precisó que con relación al documento de “cancelación de cuota inicial” su parte no intervino y que desconocía el por qué no se entregó el original.

De esta manera, se concluyó la presente audiencia, quedando los autos expeditos para sentenciar.

Comentario:

La audiencia única está prevista en el Artículo 554° del Código Procesal Civil, en el que se estableció que el plazo para su realización es de 10 días de contestada la demanda.

En tal audiencia se realizan diversos actos procesales, tales como el saneamiento procesal, la fijación de puntos controvertidos, el saneamiento probatorio y la actuación probatoria.

De acuerdo a un análisis efectuado sobre el expediente es posible afirmar que existe una relación jurídica procesal válida entre el demandante y el demandado, al verificarse la concurrencia de los presupuestos procesales y las condiciones de la acción, por lo que es correcto que se haya declarado el saneamiento del proceso, declarándose infundada la excepción propuesta por el accionado.

Seguidamente, se debe realizar la fijación de puntos controvertidos y la declaración de admisión o recazo, según sea el caso, de los medios probatorios.

Solo cuando la actuación de los medios probatorios admitidos lo requiera, el juez procederá a realizar actuación probatoria.

1.5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

El Trigésimo Juzgado Civil de Lima emitió sentencia de primera instancia mediante Resolución N° 06, de fecha 21 de mayo de 2010, con el que declaró **INFUNDADA** la demanda de desalojo por ocupante precario, con costas y costos.

El juzgado consideró que, si bien el demandante había demostrado su condición de propietario del inmueble, conjuntamente con Elena Cáceres Espinoza de Lastretto y Eugenia Gemple Espinoza, la demandada accedió a la posesión del inmueble en calidad de compradora conforme al contrato de compraventa de fecha 08 de agosto de 2006. Sin embargo, del mencionado acto jurídico no se apreciaba que las partes hayan pactado que el mismo quedaría resuelto con la sola comunicación notarial que

la demandante curse a la demandada, dando por resuelto el contrato en mención, lo cual no había sucedido, por tanto, la demandada no resultaba ser ocupante precaria dado que el título de compraventa que ostentaba no había fenecido y no afectaba su posesión.

Comentario:

La sentencia es el acto procesal que contiene la decisión del órgano jurisdiccional respecto al conflicto de intereses que conoció. A través de dicha resolución judicial se puso fin a la instancia, siendo posible que sea cuestionada por la parte procesal afectada con la interposición de alguno de los medios impugnatorios que nuestro ordenamiento jurídico regula.

De conformidad al Artículo 121° del Código Procesal Civil, el juez se debe pronunciar en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida declarando el derecho de las partes, o excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal.

1.6. RECURSO DE APELACIÓN:

El 08 de junio de 2010, el demandante interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, por considerar que la resolución en cuestión incurría en serios errores de hecho y de derecho que le causaban agravio.

De esta manera, sostuvo que la resolución apelada les causaba agravio de carácter patrimonial en la medida que les impedía ejercer sus derechos a la propiedad y libertad contractual, que se iban a concretizar con el desalojo de la demandada, quien tenía la condición de ocupante precaria por haber fenecido el título que la autorizaba a ocupar su inmueble.

Argumentó que de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico el juzgado erró gravemente al considerar que no podía resolver el contrato porque en él no se apreciaba que las partes hayan pactado que quedaría resuelto con la sola comunicación notarial puesto que consideraba que los contratos solo podían resolverse si existía una cláusula resolutoria expresa. Sin embargo, el contrato de compraventa de fecha 08 de agosto de 2006, fue resuelto porque transcurrió los 15 días que establecía el Artículo 1429° del Código Civil, debido a que la otra parte no cumplió con su obligación de cancelar el saldo del precio de venta que hacía más 04

años, por lo que la resolución se produjo de pleno derecho porque la demandada no cumplió con su prestación en el plazo que se le requirió.

De otro lado, el error de hecho del juzgado radicaba en no haber tenido en cuenta que su parte, antes de resolver el contrato, primero le remitió a la demandada la carta notarial de fecha 11 de septiembre de 2009 para exigirle el cumplimiento, ofreciéndole para ello 15 días. Empero, como el demandado no cumplió al vencimiento del plazo, entonces, por efecto del incumplimiento, operó de pleno derecho la resolución contractual.

Que, adicionalmente en dicha carta le manifestó que una vez que se encuentre resuelto el contrato, no solo debía entregar el departamento, pues tendría la condición legal de ocupante precario.

La demandada reconoció que no había cancelado el saldo del precio de US\$ 28,000.00 dólares americanos y no acreditó haber cumplido con su obligación de calificar a un crédito hipotecario para adquirir el departamento.

Finalmente, argumentó que el demandado ocupaba casi 04 años sin pagar nada, solo habría apartado una cuota inicial de US\$ 8,500.00 dólares americanos, pero nunca canceló el saldo del precio como ella lo habría reconocido, ni obtuvo el financiamiento del caso.

Comentario:

Uno de los medios impugnatorios que regula nuestro ordenamiento jurídico es el recurso de apelación, el mismo que está dirigido al cuestionamiento de autos y sentencias que adolezcan de un vicio de hecho o de derecho, buscando que el Superior Jerárquico de quien lo emitió sea el órgano jurisdiccional encargado de revocarlo o declarar su nulidad.

De conformidad al Artículo 556° del Código Procesal Civil, la apelación contra la sentencia es con efecto suspensivo, esto debido a que se está impugnado una sentencia, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 371° del cuerpo legal referido.

1.7. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

La Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima emitió sentencia de segunda instancia el 22 de octubre de 2010, con el que **CONFIRMARON** la

Resolución N° 04, dictada en la audiencia única de fecha 12 de mayo de 2010, que declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante; y, **REVOCARON** la sentencia de fecha 21 de mayo de 2010, que declaró infundada la demanda; **REFORMÁNDOLA**, la declararon **FUNDADA**, en consecuencia, ordenaron a la parte emplazada que en el plazo de 05 días, desocupe el bien materia del proceso.

De acuerdo a la documentación verificó que el accionante resolvió de pleno derecho el contrato de compraventa suscrito con la parte emplazada al no haber cancelado dentro de 15 días, el saldo del precio de venta que se obligó a efectuar con fecha 14 de agosto de 2006.

Comentario:

La sentencia de segunda instancia es la resolución judicial emitida por el Superior Jerárquico como resultado del recurso de apelación que se interpuso contra la sentencia de instancia; y, la misma contiene la decisión de revocación, nulidad o confirmación.

Es denominada sentencia de segunda instancia debido a que su emisión es dada por el órgano jurisdiccional superior, quien lo emite en ejercicio de sus facultades, siendo necesario que se pronuncie sobre la causal alegada en el recurso de apelación.

1.8. RECURSO DE CASACIÓN:

Con fecha 09 de diciembre de 2010, la demandada interpuso **RECURSO DE CASACIÓN** contra la sentencia de segunda instancia, argumentando:

- Al emitirse la recurrida se había efectuado una interpretación errónea de los Artículos 1428° y 1429° del Código Civil, sin tener en cuenta los términos o cláusulas contractuales del contrato de compraventa materia de autos, sosteniendo que las mismas eran aplicables cuando no existan normas diferentes en el contrato. Alegó que, en el presente caso, no existió incumplimiento puesto que como fluía de la cláusula quinta del mismo contrato, el saldo del precio pagado de común acuerdo sería cancelado mediante el financiamiento otorgado por una entidad financiera; no obstante, la recurrente no pudo acceder al crédito por culpa de la Constructora Glenersa S.A.C., al ser sujeto de embargo por una sanción administrativa municipal.

- La resolución de vista inaplicaba lo dispuesto en el Artículo 1430° del Código Civil, por cuanto la resolución contractual debió ser expresa tal como concluyó el juzgado, más aún si el título de compraventa no había fenecido y no afectaba su posesión, puesto que el vendedor se comprometió a entregarle la titulación del bien, lo que no hizo, además, el bien no estaba independizado y carecía de reglamento interno y declaratoria de fábrica.
- La resolución impugnada infringía los artículos 139° inciso 3 y 4 del Código Procesal Civil, relativos al debido proceso, tutela jurisdiccional y motivación de las resoluciones judiciales, no expresándose con claridad lo que se decide u ordena.

Comentario:

El recurso de casación es el medio impugnatorio de excelencia que está dirigido al cuestionamiento de autos y sentencias de segunda instancia, siempre que adolezcan de un vicio de derecho. está dirigido a que la Corte Suprema se encargue de verificar la configuración de la causal de infracción normativa o apartamiento inmotivado del precedente judicial para proceder a pronunciarse respecto a una nulidad o revocación.

1.9. AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO DE CASACIÓN:

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República con fecha 14 de abril de 2011, declaró **IMPROCEDENTE** el recurso de casación, considerando que no correspondía a esa Sala Suprema revalorar los medios probatorios aportados al proceso y extraer conclusiones de mérito, en virtud que dicha labor había sido desarrollada por las instancias de mérito.

Asimismo, la Sala Civil Superior había motivado fáctica como jurídicamente su decisión al amparar la demanda incoada, evidenciándose que, en el fondo, la recurrente pretendía abrir el debate sobre los efectos jurídicos producidos por la resolución contractual de pleno derecho del contrato submateria, lo que no podía discutirse en casación. Por lo que, al no haberse demostrado la incidencia de la infracción denunciada en casación, el recurso debía desestimarse por improcedente.

Comentario:

Es importante que el recurso de casación que se interponga cumpla con los requisitos de procedencia, tales como la invocación de la causal alegada y su incidencia directa sobre la decisión impugnada.

De acuerdo a la fundamentación sustentada por la demandada, correspondía que el recurso de casación sea declarada improcedente debido a que no se evidenciaba la configuración de una causal de casación, sino que a través de dicho medio impugnatorio buscaba cuestionar la eficacia de la resolución contractual, supuesto que debía ser objeto de otro proceso y no a través de este recurso.

2. OPINIÓN CRÍTICA DE LAS PRINCIPALES PIEZAS DEL PROCESO

2.1. RESPECTO A LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Conforme ya se había mencionado, fue con la Resolución N° 06, de fecha 21 de mayo de 2010, con el cual el Trigésimo Juzgado Civil de Lima declaró **INFUNDADA** la demanda de desalojo por ocupante precario, con costas y costos.

El juzgado si bien consideró que el demandante acreditó su condición de copropietario del inmueble, conjuntamente con Elena Cáceres Espinoza de Lastretto y Eugenia Gemple Espinoza, la demandada no tenía la condición de ocupante precaria debido a que accedió a la posesión del inmueble en calidad de compradora conforme al contrato de compraventa que suscribieron el 08 de agosto de 2006, del cual no se desprendía que las partes hayan introducido cláusula de resolución contractual.

El pronunciamiento del juez de primera instancia da lugar a emitir una opinión personal debido a que no la comparto, puesto que considero que dicho órgano jurisdiccional no tuvo en consideración la figura de la resolución contractual de pleno derecho.

En aquellos contratos en los que las partes tengan a su cargo el cumplimiento de prestaciones, se hace posible que se presente el supuesto de incumplimiento de alguna de las prestaciones que se han

convenido voluntariamente, conforme a lo dispuesto en el Artículo 1426° del Código Civil.

Es así que, frente al incumplimiento de alguna de las prestaciones, es posible que la parte afectada invoque la “resolución contractual” por incumplimiento.

Con la resolución contractual se busca dejar sin efecto un contrato válido, debido a una causal sobreviniente a su celebración, en el presente caso, debido a un supuesto de incumplimiento, conforme así se desprende del Artículo 1371° del Código Civil.

Así, la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de 15 días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 1429° del Código Civil.

Sin embargo, también puede presentarse el escenario de una resolución por cláusula, supuesto legal regulado en el Artículo 1430° del Código sustantivo, disponiéndose que tal supuesto tiene lugar cuando las partes convienen expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumpla con determinada prestación a su cargo, debiendo establecerse con toda precisión cuál es el supuesto de incumplimiento.

En este orden de ideas, es posible sostener que evidentemente de los actuados se desprende la existencia de un contrato de compraventa a favor de la demandada, obrante a fojas 28 a 30; y, del mismo no se aprecia que las partes hayan convenido un supuesto de resolución por cláusula resolutoria en los términos que exige el referido Artículo 1430°. Sin embargo, tal situación no es impedimento para que no se pueda dejar sin efecto ese contrato frente a un supuesto de incumplimiento que está evidenciado en el caso en concreto, dado que existe la figura de la resolución contractual de pleno derecho.

2.1. RESPECTO A LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Conforme se advierte de la sentencia de segunda instancia, la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima **REVOCÓ** la sentencia de fecha 21 de mayo de 2010, que declaró infundada la demanda; **REFORMÁNDOLA**, declaró **FUNDADA**, en consecuencia, ordenaron a la parte emplazada que, en el plazo de 05 días, desocupe el bien materia del proceso.

En este caso, el Superior Jerárquico verificó que el accionante resolvió de pleno derecho el contrato de compraventa suscrito con la parte emplazada al no haber cancelado dentro de 15 días, el saldo del precio de venta que se obligó a efectuar con fecha 14 de agosto de 2006. Con este pronunciamiento, rechaza el argumento erróneo del cual se valió el juez de primera instancia para declarar infundada la demanda.

Sin bien es cierto, del acto jurídico consistente en la compraventa no se apreciaba que las partes hayan pactado que el mismo quedaría resuelto con la sola comunicación notarial que la demandante curse a la demandada, no se puede negar que la remisión de dicha misiva permite que se configure un supuesto de resolución contractual de pleno derecho al amparo de lo dispuesto en el Artículo 1429° del Código Civil.

Así, de autos se verifica la carta notarial de fecha 11 de septiembre de 2009, con el cual, el demandante solicitó el cumplimiento del saldo de precio bajo apercibimiento de resolver el contrato de compraventa, debidamente recepcionado por la demandada. Asimismo, la demandada no acreditó haber efectuado el pago del saldo del precio solicitado por el accionante, incurriendo en el supuesto de incumplimiento, configurando la resolución contractual al vencimiento de los 15 días concedido para que efectúe el pago.

En tal orden de ideas, se está frente a un supuesto de título fenecido conforme a las disposiciones del Cuarto Pleno Casatorio Civil, porque de conformidad a su disposición vinculante: “5.1 Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce

del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia”.

En este sentido, fue errado el argumento del juez inferior para desestimar la demanda cuando sugirió que la resolución de contrato de compraventa debió ser pactada. En consecuencia, expreso mi conformidad con lo dispuesto por el juez de segunda instancia, evidenciándose claramente que la demandada es ocupante precaria de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 911° del Código Civil.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO Y JURISPRUDENCIAL

1. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS:

De acuerdo a los actos procesales que se han desarrollado, se tiene que el presente proceso es uno de desalojo por la causal de ocupante precario, el mismo que se tramitó de acuerdo a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico.

Al ser este un proceso de desalojo, está en conflicto el derecho real de posesión, el mismo que se encuentra regulado en el Artículo 896° del Código Civil actual, de 1984. Sin embargo, es menester precisar que dicha institución jurídica tiene sus antecedentes en los cuerpos normativos anteriores al actual, sea en el de 1852 y 1936, partiendo de la tesis de la posesión acuñada por Rudolf Von Ihering.

Si bien las anteriores codificaciones regularon la figura de la posesión, no ocurrió lo mismo con el supuesto del ocupante precario como sí lo hace la actual regulación. Así, el Código de Procedimientos Civiles de 1911, reguló la acción de desahucio en el Artículo 970°, complementándose con el Decreto Ley N° 21938, del 20 de septiembre de 1977, que reguló el denominado Régimen del contrato de locación conducción de casa habitación.

Actualmente, el supuesto de ocupante precario está regulado en el Artículo 911° del Código Civil; e, incluso la Corte Suprema ha establecido jurisprudencia vinculante respecto al concepto de precario en aras de otorgarle una determinación al concepto de precario, lo que se logró en el Cuarto Pleno Casatorio Civil.

En lo que respecta al derecho de obligaciones que alegó tener el demandante como consecuencia de la acreencia nacida del contrato de compraventa que suscribieron respecto a bien inmueble, debo mencionar que dicha institución también ha sido regulada en el Código Civil de 1852 hasta la actualidad. Así pues, Mesina y Muro (2006) manifiestan lo siguiente:

(...) se puede advertir que el Código Civil peruano de 1852 contempla un régimen de transferencia dominial no diferenciado, es decir, aplicable a toda clase de bienes- estableciendo que por la enajenación se transfiere a otro el dominio de

una cosa, a título gratuito u oneroso (artículo 571), y que la enajenación se completa con la tradición, que es la entrega que se hace de una cosa poniéndola a disposición del nuevo dueño (artículo 574), alineándose así a la tradición romanista.

Excepcionalmente, en el caso de transmisión de propiedad por causa de compraventa (de cualquier clase de bien), el artículo 1306, siguiendo el régimen impuesto por el Código francés de 1804, señalaba que bastaba el acuerdo de los contratantes respecto de la cosa y el precio para que se perfecciona la venta aunque la cosa no haya sido entregada; mientras que el artículo 1308 prescribía que en la venta simple (no condicional) la propiedad de la cosa pasa al comprador aún antes de su entrega y pago del precio. A falta de mayor precisión podía interpretarse que la transferencia se producía al tiempo del acto de enajenación. (p. 1420)

Como se puede advertir, de lo mencionado, se tiene que la transferencia de bien, sea mueble o inmueble, podía lograrse con la celebración de un contrato de compraventa; en tanto, que actualmente, el Artículo 949° del Código Civil, no es ajeno a dicha disposición estableciendo que la transferencia de propiedad de bien inmueble se logra con el solo consenso. Esta concepción fue conservada con lo dispuesto en el Código de 1936, cuyo Artículo 1383° fue copiada casi literalmente.

De acuerdo a lo que se ha mencionado anteriormente, se desprende que las figuras jurídicas que se abordan en el presente expediente tienen una regulación actual y han estado previstas en los cuerpos normativos anteriores.

2. ANÁLISIS DOCTRINARIO DE FIGURAS JURÍDICAS PRESENTES EN EL EXPEDIENTE Y AFINES NACIONAL Y/O EXTRANJERO:

De acuerdo a los actos procesales que se tramitaron en el presente expediente de desalojo por el supuesto de ocupante precario, se hace necesario analizar ciertas instituciones jurídicas que están presentes en este expediente.

▪ El derecho de propiedad:

Respecto al derecho de propiedad, Huerta (2010) indica que “El derecho de propiedad es un derecho fundamental reconocido en la Constitución Política del

Perú y como un derecho humano demanda su protección, por lo que su afectación no puede ser arbitraria, sino que debe seguir un debido proceso (...)” (p. 271).

De acuerdo a lo sostenido por el autor de la referencia, el derecho de propiedad es uno de carácter constitucional por cuanto está consagrado como derecho fundamental de la persona, por lo que como tal tiene una protección especial.

En tal sentido, está regulado también como un derecho real tal como así se encuentra regulado en el Artículo 923° del Código Civil, el que permite a su titular hacer ejercicio de diversas facultades, tales como el usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien.

▪ **Contrato de compraventa:**

De la Puente (2010) manifiesta que “(...) se considera a la compraventa como un contrato consensual, en el sentido que, como contrato, queda perfeccionado con el consentimiento, pero no transfiere, por sí solo, la propiedad, siendo necesario para esto último, bien sea la tradición tratándose de bienes muebles o bien el concurso de la constitución de un derecho real. Del contrato de compraventa solo surge, por lo tanto, la obligación del vendedor de transferir la propiedad del bien, esto es una cosa o un derecho, y la obligación recíproca del comprador de pagar un precio en dinero, pero no se constituye un derecho real sobre el bien” (p. 16).

Recuérdese que en el presente expediente se acreditó que la demandada celebró un contrato de compraventa con el accionante, conjuntamente con los otros copropietarios respecto al bien inmueble objeto del proceso.

En tal sentido, es pertinente tener presente que el contrato de compraventa es un acto jurídico cuyo presupuesto que lo caracteriza es la voluntad de los contrayentes, porque éstos, con su voluntad manifestada expresan su consentimiento en la creación de obligaciones.

A partir de la celebración del mencionado contrato, se transfiere la propiedad de un determinado bien, sea mueble o inmueble, a cambio del pago de un precio.

▪ **Cláusula resolutoria expresa:**

En palabras de Soria & Anchayhuas (2013) indica que “La facultad de resolver el contrato de pleno derecho ante el incumplimiento debe pactarse expresamente. El pacto de resolución de pleno derecho, denominado también como pacto comisorio, puede convenirse a favor de ambos contratantes o a favor de una sola parte. Cuando se establece el pacto de resolución de pleno derecho a favor de una sola parte, ello no significa que la otra no pueda resolver el contrato. La parte que no tiene a su favor el pacto de resolución de pleno derecho podrá resolver el contrato extrajudicialmente bajo la figura de la resolución por intimación o también puede optar por la resolución judicial del vínculo contractual presentando la demanda correspondiente” (p. 253).

Nuestro ordenamiento jurídico permite que un contrato quede resuelto, esto es, no produzca efectos jurídicos para sus contrayentes, a través de la figura de la resolución contractual.

La resolución contractual es considerada un supuesto de ineficacia del acto jurídico, siendo expresión concreta de la ineficacia funcional, por cuanto, a consecuencia de un evento posterior a la celebración del contrato, se deja sin efecto el mismo.

Como lo sostienen los autores de la referencia, cuando se produce el incumplimiento de una obligación nacida del contrato y siempre que las partes lo hayan pactado en el contrato, es posible resolverlo a partir de una cláusula resolutoria expresa.

▪ **El derecho de posesión:**

Ronquillo (2014) expresa que “La posesión es un hecho jurídico, entendiéndose por este a cualquier acontecimiento proveniente de la naturaleza o del comportamiento humano, al cual el ordenamiento jurídico le atribuye una consecuencia jurídica consistente en crear, modificar o extinguir situaciones y/o relaciones jurídicas” (p. 32).

Otro de los derechos reales que regula nuestro ordenamiento jurídico es el derecho de posesión, el mismo que se concibe como aquel ejercicio de hecho que recae sobre bienes muebles o inmuebles; y, que permite usar o disfrutar el bien.

Nótese que en el presente proceso se encontraba en discusión la posesión que estaba ejerciendo la demandada sobre el inmueble objeto del proceso, puesto que el demandante argumentó que el contrato de compraventa que justificaba la posesión de la accionada había quedado resuelto, mientras que ésta negó dicha alegación, rehusándose a considerar que el mismo había sido resuelto.

La posesión como derecho real, reconocido así en nuestro sistema jurídico, tiene protección jurídica, siendo uno de ellos el desalojo.

▪ **Desalojo:**

El desalojo es uno de los mecanismos de defensa que está regulado en nuestro ordenamiento jurídico para proteger el derecho real de posesión. Sobre ello, Carranza y Cacho sostienen que “El Código Civil contempla un sistema doble respecto a la defensa de la posesión: i) la defensa privada o extrajudicial, prevista en el artículo 920, por la cual el poseedor está facultado para repeler la fuerza que se emplee contra él y recobrar directamente el bien si fuese desposeído; y, ii) la defensa judicial, prevista en el artículo 921, mediante las acciones posesorias y los interdictos” (p. 103).

El desalojo es el mecanismo de defensa judicial de la posesión, respecto al cual, Lama (2013) sostiene que “En la vía del proceso sumarísimo de desalojo por causal de posesión precaria, existe una confrontación o conflicto respecto de derechos posesorios referidos a un mismo predio –aplica también para otro tipo de inmueble o muebles-; vencerá en este caso quien evidencie y acredite tener mejor derecho a poseer el bien; en el caso del demandado si llega acreditar que tiene título posesorio válido para permanecer en el uso del bien; o que el título que cuenta se encuentre probablemente afectado con invalidez, pero que esta no sea evidente o manifiesta y que requiera de una amplia actuación probatoria para evidenciar su invalidez, será vencido el demandado si no acreditar tener título posesorio que justifique mantenerse en posesión del bien, sea porque nunca tuvo título posesorio o porque si alguna vez lo tuvo éste feneció (...)” (p. 34).

Como bien indica el autor citado y teniendo en consideración el proceso de desalojo que se tramitó en este expediente, se desprende que la vía procedimental por el cual transita una pretensión de restitución de un bien a través de un proceso de desalojo es el sumarísimo.

Es justamente dicha la vía procedimental por el que se discutirá el pedido de restitución de un bien, verificándose cuál de las partes tiene el derecho a poseer el bien respecto al aparente derecho del otro.

Ronquillo agrega que “La denominada “acción” (*restius* pretensión procesal) de desalojo es un instrumento de tutela que tiene a restituir un bien que se encuentra ocupado por un sujeto que carece de título para ello, a su propietario o poseedor mediato. Es decir, **la pretensión procesal de desalojo es un mecanismo procesal de tutela de la posesión** que, como tal, puede ser actuado tanto por el propietario como por el poseedor mediato contra el poseedor que no tiene título, sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha fenecido (artículo 911 del Código Civil)” (p. 305).

▪ **Sujetos legitimados de la acción de desalojo:**

Cárdenas (2014) señala que “En los procesos de **desalojo**, y de acuerdo al artículo 586 del Código Procesal Civil. La legitimación activa la tiene no solo el propietario sino también el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución del bien. Asimismo, respecto a la legitimidad para obrar pasiva, se encuentra todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión inmediata o que, en todo caso, sea porque nunca tuvo título o el que tuvo ha fenecido” (p. 83).

Como ya se había mencionado, en el proceso de desalojo se discute la pretensión de restitución de un bien, por lo tanto, el sujeto legitimado activo es solo quien demuestre tener derecho a la restitución de un bien. En tal orden de ideas, el sujeto legitimado pasivo es aquel que tenga el deber de restitución del bien.

▪ **Ocupación precaria:**

Rioja (2014) “(...) Conforme lo ha señalado la Sala Plena, 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” (p. 36).

El ocupante precario es el supuesto que alegó el demandante para obtener la restitución del bien inmueble que ocupaba la demandada, por lo que se hacía necesario verificar tal condición.

De conformidad al Artículo 911° del Código Civil, se tiene que ocupante precario es aquel que ocupa un bien inmueble sin título o con título fenecido, por lo que, en cualquiera de esas circunstancias, el ocupante del bien no tiene derecho a seguir ejerciendo posesión.

▪ **Carga probatoria en el desalojo:**

Pérez indica que “(...) en el proceso de desalojo por ocupante precario las pruebas presentadas por las partes en conflicto deben centrarse en dos cuestiones, por parte del demandante probar que es propietario, y por parte del demandado probar que tiene título que justifique su posesión” (p. 244).

Como bien lo sostiene la autora de la referencia, en los procesos de desalojo se debe acreditar tener derecho a la restitución a cargo del demandante, ya sea en su condición de propietario, arrendatario, u otra condición; mientras que, el demandado, deberá acreditar tener algún título que justifica su posesión, para no ser desalojado del inmueble que está ocupando.

▪ **El proceso civil:**

Mitidiero (2014) señala que “(...) el proceso civil en el marco del Estado Constitucional debe ser comprendido como medio para la tutela de los derechos, y que esa tutela debe tener una doble dirección y servirse de un doble discurso, se hace imprescindible, de un lado, colocar en una perspectiva crítica los más diversos fines ya atribuidos al proceso civil a lo largo de la historia, y, de otro, verificar de qué modo el proceso debe estructurarse para comportar el doble discurso que busca la promoción de la tutela efectiva de los derechos” (p. 190).

El proceso como el presente tiene lugar cuando se presenta un determinado conflicto de intereses, ello en razón de suscitarse un interés que es resistido por otro sujeto. De esta manera, el proceso busca que sea un juzgador quien proporcione una solución a través de la aplicación del derecho al caso en concreto.

▪ **Los registros públicos:**

Huerta (2013) sostiene que los “(...) Registros Públicos es una institución que brinda seguridad jurídica, que con sus fortalezas y debilidades se ha tomado en serio su labor, es por ello que se justifica la rigidez en la calificación registral de los títulos para que luego, una vez inscrito el acto o derecho no se pueda declarar

la nulidad o invalidez de los títulos y por consiguiente de los asientos registrales. Pero Registros Públicos no solo genera los efectos de la publicidad registral oponibles erga omnes, sino que nuestro ordenamiento busca la protección de las adquisiciones efectuadas mediante los principios registrales como efectos de las inscripciones, el Principio de Legitimación y el Principio de la Fe Pública Registral” (p. 5).

Una realidad en nuestro país es que los bienes inmuebles no figuran, en su mayoría, inscritos en los Registros Públicos, pese a que el registro otorga publicidad de los derechos que se inscriben en él frente a todos.

Como bien sostiene el autor de la referencia, nuestro sistema jurídico a brindado seguridad jurídica a derechos que forman parte de la relación intersubjetiva entre particulares con la creación de los Registros Públicos. Debe recordarse que no es necesaria la inscripción del derecho, solo que se recomienda hacerlo para otorgarle la protección.

▪ **Transferencia de bienes inmuebles:**

Rubio (2010) indica que “(...) el Derecho peruano, ha adoptado el sistema espiritualista francés, del solo consenso, por el cual, la sola voluntad de las partes contenida en el acto jurídico creador de la relación obligacional, contrato de compraventa, donación, dación en pago (...), etc., resultando suficiente para producir un efecto traslativo de la propiedad inmobiliaria, no siendo necesaria ni la entrega del inmueble ni de la inscripción de la transferencia en el Registro de propiedad inmueble de la Sunarp, ya que la traslación de dominio de inmuebles en nuestro país, opera extrarregistro, lo cual difiere totalmente de otros sistemas existentes en la legislación comparada (...)” (p. 189).

En el caso en concreto, recuérdese que el conflicto de intereses que surgió entre las partes de este proceso fue como consecuencia de la posesión ejercida por la demandada, quien accedió a la ocupación del inmueble como resultado de la compraventa, de fecha 08 de agosto de 2006, suscrito por los propietarios del inmueble.

Tal supuesto pone de manifiesto la transferencia de propiedad de un bien inmueble que hacía alusión el autor de la referencia, quien ha manifestado que, con el solo consentimiento manifestado por los contrayentes, se transfiere la propiedad de un bien inmueble. Así pues, el contrato de compraventa que

suscribieron, con fecha 08 de agosto de 2006, pone de manifiesto la voluntad de los propietarios del inmueble de transferir la propiedad del inmueble objeto del proceso a cambio del pago de un precio, siendo tal supuesto un contrato de compraventa.

▪ **Contrato de compraventa:**

De la Puente (2010) complementa la noción del contrato de compraventa de la siguiente manera: "(...) se considera a la compraventa como un contrato consensual, en el sentido que, como contrato, queda perfeccionado con el consentimiento, pero no transfiere, por sí solo, la propiedad, siendo necesario para esto último, bien sea la tradición tratándose de bienes muebles o bien el concurso de la constitución de un derecho real. Del contrato de compraventa solo surge, por lo tanto, la obligación del vendedor de transferir la propiedad del bien, esto es una cosa o un derecho, y la obligación recíproca del comprador de pagar un precio en dinero, pero no se constituye un derecho real sobre el bien" (p. 16).

El contrato de compraventa es el acto jurídico que permite la transferencia de la propiedad de bienes, sea de muebles o inmuebles.

Este contrato se caracteriza porque a través de la manifestación de voluntad de sus contrayentes, se transfiere la propiedad de un bien, a cambio del pago de un precio

▪ **Obligación:**

Navarrete (2013) señala que: "(...) la obligación se corresponde técnicamente con una clase de deber denominado débito, el cual tiene como contenido la necesidad de realizar una conducta determinada (prestación de dar, hacer o no hacer) a favor de un sujeto determinado denominado acreedor" (p. 90).

Una obligación es aquella relación jurídica de orden patrimonial, nacida entre dos o más sujetos, uno de ellos tendrá la posición de deudor y el otro de acreedor.

El acreedor es el sujeto que está facultado de exigir el cumplimiento de una obligación a su vencimiento, por lo que el deudor está obligado a cumplir con dicha prestación.

El incumplimiento de la obligación da lugar a que el acreedor inicie las acciones legales pertinentes tendientes a alcanzar su cumplimiento.

▪ **Pago:**

Francesco (2007), manifiesta que:

Desde el punto de vista estructural, la obligación se caracteriza por el deber del deudor y por el derecho (de crédito) del acreedor; el primero está en función del segundo. En efecto, la extinción de la obligación coincide, como regla, con la satisfacción del interés del acreedor, y la consiguiente realización del derecho.

(...) Se admite pacíficamente que con el término “cumplimiento” (que se equipara, sustancialmente, al término “pago”, sólo que éste se refiere, con más propiedad, al cumplimiento de obligaciones pecuniarias, aunque es utilizado por el legislador fuera de dicho ámbito) se indica la forma como se realiza el contenido de la obligación. Lo que se discute es en qué cosa consiste dicho contenido. Si se pone el acento en la posición activa del acreedor (en el sentido de que el contenido del deber sea el resultado de la prestación, es decir, el bien debido), constituirá cumplimiento, evidentemente, y desde el punto de vista funcional, no sólo el cumplimiento del tercero, sino también la propia ejecución forzada, porque al final del procedimiento ejecutivo el acreedor realizará su propio interés a pesar de la total inercia del deudor. En cambio, si se pone el acento en la posición pasiva, se deberá señalar que constituye cumplimiento, siempre en términos funcionales, todo comportamiento del deudor encaminado a ejecutar la prestación, con lo cual tendrá dicha calidad, no sólo el pago al acreedor aparente, sino también la oferta real. (p. 209)

El pago debe comprenderse como la ejecución de la prestación debida, dado que, con la celebración de un contrato, nacen obligaciones entre sus contrayentes, debido a la manifestación de voluntad de los sujetos intervinientes, quienes se obligan mutuamente a una determinada prestación.

En tal sentido, frente a una obligación, la misma debe ser ejecutada, lo que daría lugar a su extinción mediante el pago.

En este proceso, el conflicto entre los contrayentes, se debió a la falta de pago en el precio del bien a cargo de la demandada, por lo que el accionante le remitió carta notarial solicitándole el pago de lo adeudado.

▪ **Medios impugnatorios:**

Rioja indica que “Los medios impugnatorios constituyen, se ejercitan a partir de una potestad que la ley les concede a las partes en el proceso a fin de cuestionar un acto jurídico procesal que contendría algún vicio o anomalía que no permita llevar la secuela del proceso” (p. 265).

Ledesma (2015) opina que: “(...) los medios de impugnación son correctivos que se invocan para eliminar vicios e irregularidades de los actos procesales, a fin de perfeccionar la búsqueda de la justicia. Estos medios no surgen por voluntad del juez, sino por obra exclusiva de las partes (...)” (p. 764).

Los medios impugnatorios son aquellos actos procesales que nuestro ordenamiento jurídico concede a las partes o terceros legitimados en el proceso para alcanzar la revocación o nulidad de un acto procesal que adolezca de un vicio de hecho o de derecho.

En este proceso se interpusieron diversos medios impugnatorios, tales como el de apelación y casación, siendo los mismos expresión concreta del derecho de impugnación que tienen las partes.

3. MARCO LEGAL:

Como se había manifestado anteriormente, el presente proceso es uno de desalojo por la causal de ocupante precario, respecto al cual debo referir que dichas figuras jurídicas encuentran regulación en nuestro sistema jurídico actual.

Así, la acción de desalojo está regulado en el Artículo 585° del Código Procesal Civil, estableciéndose que “La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo. (...)”

En efecto, el desalojo se tramita en la vía del proceso sumarísimo, de conformidad a lo dispuesto en el inciso 4 del Artículo 546° del Código Procesal Civil. Es así que el trámite de la presente causa se sustanció en dicha vía procedimental.

De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 586° del Código Procesal Civil, la acción de desalojo se puede promover contra el precario, como así lo hizo el demandante de este proceso.

El supuesto de ocupante precario está regulado en el Artículo 911° del Código Civil, del que se desprende que “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

En el caso en concreto, el demandante alegó que la demandada tenía la condición de ocupante precaria debido a que el contrato de compraventa que suscribieron, quedó resuelto en aplicación a un supuesto de resolución contractual.

En lo que respecta al contrato de compraventa, dicha figura jurídica está regulado en el Artículo 1529° del Código Civil, en el que se estableció que “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”.

Conforme se desprende de la disposición normativa mencionada, se tiene que la obligación nacida del contrato de compraventa es el pago del precio del bien, por lo que frente a su incumplimiento es posible que el acreedor exija su pago; o, lo resuelva.

Así, el Artículo 1426° del Código Civil dispone que “En los contratos con prestaciones recíprocas en que éstas deben cumplirse simultáneamente, cada parte tiene derecho a suspender el cumplimiento de la prestación a su cargo, hasta que se satisfaga la contraprestación o se garantice su cumplimiento”.

Si bien, el acreedor tiene derecho a exigir su cumplimiento, es también posible que puede optar por su resolución, conforme así se encuentra regulado en el Artículo 1428° del cuerpo normativo mencionado, “En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios. (...)”

Además, el Artículo 1429° del Código Civil establece que “En el artículo 1428° la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto.

Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios”.

Conforme a dichas disposiciones normativas, se tiene que nuestro ordenamiento jurídico establece que todo contrato, aun cuando las partes no hayan pactado la inclusión de una cláusula resolutoria expresa por incumplimiento de prestaciones, puede ser objeto de resolución de pleno derecho mediante el mecanismo de la resolución de pleno derecho.

CAPÍTULO III

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

LA PROPIEDAD:

1. “El derecho de propiedad alude a una relación directa e inmediata que el titular guarda con el bien, derivándose la oportunidad *erga omnes* de su derecho, de ahí que la doctrina clásica le atribuía un significado absoluto y que actualmente su ejercicio solo puede restringirse por las formas especiales en la ley y la Constitución Política del Perú”.

Casación N° 4524-2013-La Libertad.

Publicado en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, 21 de noviembre de 2014.

LA POSESIÓN:

2. “La posesión es el derecho real reconocido en el Artículo 896 del Código Civil, como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, que cumple una función legitimadora, en virtud de la cual, el comportamiento del poseedor sobre las cosas permite que sea considerado como titular de un derecho sobre ellas, y así realizar actos derivados de aquel, cuestión que también podría generar apariencia frente a terceros, pues se presume que quien posee un bien es su propietario, salvo que pruebe lo contrario”.

Casación N° 1191-2014-Junín.

Publicado en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, 30 de mayo de 2016, F. 3ro, p. 78354.

PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD EN LA POSESIÓN:

3. “El ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, que cumple una función legitimadora, en virtud de la cual, el comportamiento del poseedor sobre las cosas permite que sea considerado como titular de un derecho sobre ellas, y así realizar actos derivados de aquel, cuestión

que también podría generar apariencia frente a terceros, pues se presume que quien posee un bien es su propietario, salvo que se pruebe lo contrario”.

Casación N° 1751-2014-Lima.

Publicado en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, 30 de mayo de 2016, F. 3ro, p. 77862.

POSESIÓN ILEGÍTIMA:

4. “Nos encontramos frente a una posesión netamente ilegítima de mala fe, que pudo haber sido en un comienzo una posesión ilegítima de buena fe (el poseedor tuvo un título nulo), pero ante el requerimiento de restitución de la posesión, el poseedor se negó a hacerlo”.

Casación N° 944-2012-Lambayeque.

Publicado en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, 01 de febrero de 2016, C. 14va, p. 74014.

POSESIÓN ILEGÍTIMA Y POSESIÓN PRECARIA:

5. “(...) Es preciso diferenciar (...) la posesión ilegítima de la posesión precaria. El poseedor ilegítimo es aquel cuyo título de posesión adolece de algún defecto formal o de fondo; en tanto el poseedor precario es quien ejerce la posesión sin título alguno, sea porque nunca lo tuvo o porque el título que tenía ya feneció (...)”.

Casación N° 2740-2007-Lima.

Publicado en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, 03 de diciembre de 2008, pp. 23677-23678.

LA POSESIÓN PRECARIA:

6. “La precariedad es una especie de característica de la posesión ilegítima de mala fe, cuyas causales para nuestra dogmática jurídica son: a) Falta de existencia del título (nunca existió); b) El título que dio vida a la posesión ha fenecido o caducado. En este sentido, se puede afirmar que el artículo 911 del Código Civil nos conduce a establecer que deben probarse dos condiciones copulativas: a) Que la parte demandante sea el titular del bien

cuya desocupación pretende; y, b) Que la parte emplazada ocupe el bien sin título o el que tenía hubiera fenecido”.

Casación N° 1990-2014-Lima.

Publicado en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, 30 de junio de 2016, F. 6to, p. 78685.

7. “Por ello, 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, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección, para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante.

Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar, lo que considere pertinente, por causa de las edificaciones o modificaciones del predio, utilizando el procedimiento pertinente. En consecuencia, se deja a salvo el derecho de la parte recurrente para que haga valer en la vía procedimental correspondiente, el reclamo sobre las construcciones del predio que alega haber efectuado”.

Casación N° 3680-2014-Arequipa.

Publicado en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, 30 de junio de 2016, F. 3ro y 8va, p. 78743.

8. “La posesión precaria se presenta cuando se posee el bien sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de algún acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer la posesión sobre el bien, o, cuando aquel ha fenecido debido a causas extrínsecas o intrínsecas al mismo acto, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas”.

Casación N° 1015-2015-Huaura.

Publicado en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, 30 de junio de 2016, p. 79290.

EL TÍTULO DE LA POSESIÓN:

9. “El título de la posesión debe de examinarse desde la perspectiva de su verosimilitud y eficacia frente a terceros (...)”.

Casación N° 1968-2014-Callao.

Publicado en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, 30 de mayo de 2016, p. 77868.

PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA:

10. “Se debe destacar previamente, que en un proceso de desalojo por ocupación precaria, la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de litis, por carecer de título, o porque el que tenía ha fenecido; en consecuencia, por un lado, el accionante debe acreditar ser propietario o, por lo menos, tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586 del Código Procesal Civil; y, por otro lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia”.

Casación N° 1670-2015-Cusco.

Publicado en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, 30 de mayo de 2016, p. 78853.

11. “Ahora bien, la acción de desalojo por ocupación precaria pretende proteger, precisamente, la posesión, para efectos de garantizar al sujeto al que te corresponde dicho derecho, el pleno disfrute del mismo, independientemente, si el derecho de propiedad se encuentra previamente declarado o no, puesto que en este proceso no se puede discutir, debido a su brevedad, sobre la propiedad, sino tan solo si es que se tiene derecho a la restitución del bien”.

Casación N°384-2015-Cajamarca.

Publicado en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, 30 de mayo de 2016, F. 5to, p. 79281.

12. “(...) Asimismo, es también una forma de posesión la posesión precaria, recogida en el artículo 911 del Código Civil, la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Y es frente a este último tipo

de posesión que la norma pone a su disposición de los litigantes la acción de desalojo, que protege la posesión, y busca recuperar la posesión de quien lo posee sin justo título”.

Casación N° 1751-2014-Lima.

Publicado en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, 30 de mayo de 2016, F. 3ro, 4to, p. 77862.

13. “Se configura la ocupación precaria cuando se posee sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el disfrute del derecho a poseer”.

Casación N° 200-2015-Lima Norte.

Publicado en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, 30 de mayo de 2016, p. 78422.

LEGITIMIDAD DEL SUJETO ACTIVO EN LA ACCIÓN DE DESALOJO:

14. “El denominado “Contrato privado de compra venta” no hace alusión exclusiva al título de propiedad, sino a un acto jurídico que le autorizó al recurrente a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.

Casación N° 3935-2014-Lima Este.

Publicado en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, 30 de mayo de 2016, p. 78402.

PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA:

15. “En el proceso de desalojo por ocupante precario la controversia gira en torno: (i) a la legitimidad de la parte demandante para interponer la demanda; y, (ii) a la existencia de título para poseer de parte del demandado”.

Casación N° 3662-2013-Lima. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 08 de mayo de 2014.

En: Página Web de la Corte Suprema.

1. **Requisitos del Artículo 911° del Código Civil:**

“Que, el artículo 911 del Código Civil exige que se prueben dos condiciones copulativas: *Primero*.- Que la parte demandante sea la titular del bien cuya

desocupación pretende; y, *Segundo*.- Que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El “*Título*” a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que detenta, y no nace del solo estado o condición familiar del ocupante, como sería el ser hermano, padre, hijo, primo o cónyuge – entre otros- del actual propietario del bien, o del anterior, inclusive”.

Casación N° 1784-2012-Ica. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 15 de octubre de 2014.

En: Página Web de la Corte Suprema.

EL CONTRATO:

16. “(...) El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, y se forma con la perfecta coincidencia entre la propuesta y la aceptación, que es lo que se denomina consentimiento, esto es compartir el sentimiento común, de donde surge una voluntad común de conformidad con el artículo 1351 del Código Civil (...)”.

Casación N° 143-2007-Lima.

Publicado en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, 31 de enero de 2008, pp. 21464-21467.

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA:

17. “En el Derecho Peruano la compraventa es un contrato consensual, que se forma por el solo consentimiento de las partes, esto es, cuando se produce acuerdo en la cosa materia de la transferencia y el precio, como establecen los artículos 1352 y 1529 del Código Civil, lo que no se debe confundir con el documento que sirve para probar tal contrato de compra venta, como lo estipulan los artículos 225 y 237 del Código Procesal Civil”.

Casación N° 2717-2011-Moquegua.

Publicado en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, 02 de enero de 2014, C. 12va.

18. “Debe mencionarse que el contrato de compraventa, si bien tiene como fin la transferencia de la propiedad, no es menos verdad que de él se desprenden otros efectos y obligaciones como los de pagar precio, entregar el bien, proporcionar los documentos o formalizar el acto jurídico, circunstancia esta última que se desprende de lo expuesto en el artículo 1412 del Código Civil (...)”.

Casación N° 4123-2016-Tacna.

Publicado en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, 29 de marzo de 2019.

TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES:

19. “El artículo 949 del Código Civil señala que una de las formas de adquirir la propiedad es el intercambio de voluntades o solus consensus perfeccionándose la propiedad inmueble con su transferencia de suerte que el contrato de compraventa de un inmueble –su forma más caracterizada- es al mismo tiempo el título de adquisición (que crea la obligación de dar) y el modo de adquisición (que perfecciona la adquisición del comprador) coincidiendo título y modo”.

Casación N° 2696-2014-Lima Norte.

Publicado en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, 02 de mayo de 2016, C. 8va. p. 76114.

RESOLUCIÓN EXTRAJUDICIAL:

20. “En los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a los dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil; el juez debe verificar el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución (...)”.

Casación N° 1805-2014-Madre de Dios.

Publicado en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, 30 de julio de 2016, p. 76081.

CONCLUSIONES

- De la doctrina y jurisprudencia se tiene que la acción de desalojo es aquella que tiene por finalidad obtener la restitución de un bien inmueble, siendo el medio de defensa que busca proteger la posesión, siendo indispensable que el accionante alegue y acredite tener derecho a la restitución del bien; mientras que, el demandado, que tenga el deber de restitución.
- El demandante tiene acreditada su derecho de copropiedad respecto al bien inmueble conforme a la partida registral que obra en autos, por lo que al amparo del Artículo 583° del Código Procesal Civil, tiene derecho a la restitución.
- Se acreditó que la demandada tiene la condición de ocupante precaria debido a que de acuerdo a los documentos obrantes a fojas 4 y 5, se tiene que el accionante resolvió del pleno derecho el contrato de compraventa que suscribió con la demandada al remitir carta notarial solicitando el pago de lo adeudado respecto al precio del bien; y, no verificar el pago de dicho saldo, incurriendo en el supuesto de precariedad por fenecimiento del título.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Cárdenas C. (2014). *El proceso de desalojo y similitudes con procesos afines*. En: *Diálogo con la Jurisprudencia N° 195*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Carranza C. y Cacho G. (2014). *Mecanismos protectorios de la posesión*". En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 12. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- De la Puente, M. (2010). *Definición de contrato de compraventa*. En Código Civil Comentado. Tomo VIII. Tercera Edición. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Francesco G., E. (2007). *El Cumplimiento de las Obligaciones*. En Derecho de las Relaciones Obligatorias. Lima, Perú: Editorial Juristas.
- Huerta A., O. (2010). *El derecho de propiedad en el saneamiento de predios*. En: Manual de los procedimientos registrales. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Huerta O. (2013). La problemática de la buena fe del tercero registral. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Lama H. (2013). *Corte Suprema fija importante precedente vinculante sobre el precario*. En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 03. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Ledesma M. (2011). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Tomo I. Tercera Edición. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Mitidiero D. (2014). *La tutela de los derechos como fin del proceso civil en el Estado Constitucional*. En: Gaceta Civil & Procesal Civil. Tomo 9. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Navarrete, J. (2013). *Obligaciones*. En Diccionario Civil. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Pérez K. (2013). *La constancia de posesión municipal, ¿prueba suficiente para desvirtuar la ocupación precaria?*. En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 03. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

- Rioja A. (2014). *Fundabilidad de la demanda en los procesos de desalojo por ocupante precario*. En: Actualidad Jurídica N° 238. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Rioja A. (2014). *Los medios impugnatorios en el proceso civil peruano*. En: Gaceta Civil & Procesal Civil. Tomo 16. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Ronquillo J. (2014). *Crítica a la nueva regulación de la defensa posesoria extrajudicial*. En: Gaceta Civil & Procesal Civil. Tomo 7. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Ronquillo J., (2014). *¿Prescriptibilidad o imprescriptibilidad de las “acciones” de desalojo y de mejor derecho de propiedad?*. En: La propiedad. Mecanismos de defensa. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Rubio D. (2010). *Problemática de la doble transferencia inmobiliaria registrada*. En: Manual de los procedimientos registrales. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Soria A. y Anchayhuas S. (2013). *Resolución por incumplimiento contractual*. En: Los contratos –Consecuencias jurídicas de su incumplimiento. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.