



Universidad  
Norbert Wiener

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**  
**PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIA**  
**POLÍTICA**

**Trabajo de Suficiencia Profesional**

Expediente N° 07386-2014-0-0401-JR-CI-08

**Para optar el Título Profesional de**  
Abogada

**Presentado por:**

**Autora:** Aldaves Chirinos Andreina Miluska


**Código ORCID:** <https://orcid.org/0009-0006-1411-6858>

**Asesora:** Mg. Lomparte Bernuy, Carla Carolina

**Código ORCID:** <https://orcid.org/0009-0004-7211-6042>

**Lima – Perú**


**2026**

	<b>DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN</b>	
	<b>CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033</b>	<b>VERSIÓN: 01</b> REVISIÓN: 01

Yo, Andreina Miluska Aldaves Chirinos egresado de la Facultad de **Derecho y Ciencia Política** y Escuela Académica Profesional de **Derecho y Ciencia Política** de la Universidad privada Norbert Wiener declaro que el trabajo de investigación "Expediente N° 07386-2014-0-0401-JR-CI-08." Asesorado por el docente: Carla Carolina Lomparte Bernuy DNI 32130111 ORCID 0009-0006-1441-6858 tiene un índice de similitud de **17 (diecisiete) %** con código 14912:551279216 verificable en el reporte de originalidad del software Turnitin.


Así mismo:

1. Se ha mencionado todas las fuentes utilizadas, identificando correctamente las citas textuales o paráfrasis provenientes de otras fuentes.
2. No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquella señalada en el trabajo.
3. Se autoriza que el trabajo puede ser revisado en búsqueda de plagios.
4. El porcentaje señalado es el mismo que arrojó al momento de indexar, grabar o hacer el depósito en el turnitin de la universidad y,
5. Asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión en la información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas del reglamento vigente de la universidad.



.....  
Firma de autor 1  
Andreina Miluska Aldaves Chirinos  
DNI: 47644417

.....  
Firma de autor 2  
Nombres y apellidos del Egresado  
DNI: .....



.....  
Firma asesor  
Carla Carolina Lomparte Bernuy  
DNI: 32130111

Lima, 04 de mayo de 2026

## ÍNDICE

1.	Introducción.....	3
1.1.	Identificación .....	3
1.2.	Justificación de la elección del expediente.....	5
2.	Hechos relevantes del expediente .....	7
2.1.	Presentación cronológica de los hechos .....	7
2.2.	Documentos y actos procesales relevantes.....	8
2.2.1.	Demanda de desalojo (06 de octubre de 2014) .....	8
2.2.2.	Contestación de la parte demandada (10 de diciembre de 2014).....	9
2.2.3.	Sentencia de primera instancia (30 de junio de 2016) .....	10
2.2.4.	Presentación del recurso de apelación (demandante Rivera Fuente, Arturo Leonardo).....	14
2.2.5.	Sentencia de segunda instancia (27 de octubre de 2016) .....	15
2.2.6.	Recurso de casación (09 de enero de 2017) .....	16
2.2.7.	Decisión de la corte suprema (no casaron) .....	17
3.	Identificación y análisis de los principales problemas jurídicos del expediente .....	20
3.1.	Identificación de los problemas principales .....	20
3.2.	Análisis de los problemas jurídicos.....	20
4.	Posición fundamentada sobre cada problema jurídico identificado.....	37
5.	Valoración jurídica personal de las resoluciones emitidas por la autoridad competente .....	42
5.1.	Sentencia de primera instancia (juzgado) .....	42
5.1.1.	Análisis de forma (análisis de la actividad y medios probatorios, congruencia, motivación).....	42
5.1.2.	Valoración de fondo.....	43
5.2.	Sentencia de segunda instancia (Sala superior) .....	44
5.2.1.	Valoración de forma.....	44
5.2.2.	Valoración de fondo.....	45
5.3.	Sentencia de la Corte Suprema (Casación 912-2017 Arequipa) .....	46
5.3.1.	Análisis de forma.....	46
5.3.2.	Análisis de fondo.....	47
6.	Conclusiones y recomendaciones .....	47
7.	Referencias bibliográficas .....	48
8.	Anexos .....	52

# **INFORME JURÍDICO SOBRE EL DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

## **1. Introducción**

En el presente informe jurídico, se tiene como finalidad dar una investigación de un caso de desalojo por ocupación precaria en la ciudad de Arequipa relacionado con el Expediente N° 07386-2014-0-0401-JR-CI-08, desarrollado en un conflicto judicial que tuvo como fin la Corte Suprema de Justicia. La parte demandante pide la restitución del inmueble, enfocándose en que la ocupación por parte de la parte demandada es precaria porque no tiene ninguna autorización, tampoco ningún título que justifique su permanencia. Por ello, en la primera instancia se declaró infundada la demanda, motivo por el cual dispuso a la demandada seguir viviendo en el inmueble manteniendo su ocupación.

A raíz de ello, en la apelación de segunda instancia contra esa decisión, la Sala Civil de la Corte Superior de Arequipa revisó el caso a detalle y revocó la decisión de la sala inferior declarando fundada la demanda, considerando que en la conclusión de que existen elementos para decir que la ocupación es precaria y que dicho contrato de arrendamiento no estaba ratificado por todos los copropietarios del bien inmueble, dando por orden la desocupación y restitución del inmueble.

Por otro lado, la parte demandada interpone un recurso de casación ante la Corte Suprema, con el argumento que la sentencia de segunda instancia vulnera sus derechos constitucionales y procesales, específicamente en la valoración del título de arrendamiento y la aplicación de un precedente vinculante. La Corte Suprema revisando lo argumentado por ambas partes toma una decisión y concluye en similares fundamentos con la sala superior, confirmando la inexistencia de errores en la aplicación del derecho.

En el presente caso, la problemática central se enfoca en la legalidad de la ocupación, es decir, si es precaria o no, la correcta interpretación de la norma y su aplicación sobre la posesión y la propiedad, así como el alcance de las facultades de los tribunales superiores para poder determinar la validez de los títulos posesorios y garantizar el derecho a la doble instancia.

### **1.1. Identificación de las áreas relevantes del derecho vinculadas al expediente**

En el presente expediente, se advierte la existencia de diversos puntos controvertidos cuya relevancia jurídica resulta determinante para la correcta resolución del conflicto, en tanto involucran de manera concurrente y articulada distintas ramas del

ordenamiento jurídico. Por consiguiente, el análisis del caso no se circunscribe únicamente al ámbito del derecho civil sustantivo, sino que exige una valoración integral que comprende, además, instituciones propias del derecho procesal civil y principios de raigambre constitucional, los cuales inciden directamente en derecho de carácter fundamental.

A raíz de ello, la interrelación normativa se manifiesta con especial énfasis en la situación jurídica de aquellos ocupantes precarios, cuya permanencia en los bienes inmuebles carece del título legítimo que la justifique y, por tanto, genere una grave afectación a la propiedad del demandante como legítimo derecho. Por ello, en el desalojo y su figura se va a manifestar como una especie de herramienta procesal ideal para la recuperación y restitución del bien, motivo por el cual, su procedencia se debe generar a través de los procesos judiciales en donde se observen los procedimientos vigentes para la satisfacción y garantía de su derecho legítimo.

#### **a) Derecho Civil**

Partamos de la rama primigenia del derecho civil, ya que esta se convierte en el eje central para efectuar el correcto análisis del expediente, toda vez que su especialidad radica en la regulación, modificación y procedimientos de las relaciones de las personas naturales y jurídicas en lo que respecta a la posesión, la propiedad, la herencia u otras materias vinculadas al derecho civil.

Por otro lado, dicho cuerpo normativo establece los presupuestos jurídicos que permiten diferenciar la posesión legítima de aquella carente de título o justificación legal, configurando así la figura de la ocupación precaria y habilitando los mecanismos para la recuperación del bien por parte del titular del derecho afectado. Y, en este contexto, los civilistas han subrayado la función garantista del derecho civil en la protección de los derechos patrimoniales, destacando su papel en la resolución de controversias inmobiliarias complejas.

Autores como Lipe (2022) y Sosa (2022) resaltan que una correcta interpretación del marco legal resulta indispensable para asegurar la tutela efectiva del derecho de propiedad, así como para interpretar adecuadamente los contratos de arrendamiento y los regímenes de copropiedad, especialmente en escenarios caracterizados por altos niveles de conflictividad inmobiliaria.

De igual forma, el Derecho Procesal Civil determina las instancias judiciales competentes para conocer el proceso, regulando el acceso a los mecanismos impugnatorios, tales como la apelación y el recurso de casación, los cuales cumplen una función garantista al permitir la revisión de las resoluciones judiciales y la corrección

de eventuales errores de hecho o de derecho. En este sentido, la normativa procesal se erige como un instrumento fundamental para la efectividad del derecho a la defensa y del principio de la doble instancia, ambos estrechamente vinculados al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva, los cuales se encuentran en el núcleo de la controversia planteada. Sin embargo, también plantea las actuaciones que se deben realizar en torno a la prueba, medios impugnatorios o inclusive en la incorporación de partes.

Por ello, una interpretación sistemática y constitucionalizada del régimen procesal y del sistema de recursos resulta indispensable para salvaguardar los derechos de las partes, particularmente en procesos de desalojo y recuperación de bienes, donde se encuentran en tensión el derecho de propiedad y las garantías procesales de quienes ocupan el inmueble (Falcón, 2022; Malpartida, 2022).

#### **b) Derecho constitucional**

Por otro lado, el presente informe tiene especial consideración en el marco axiológico y normativo dirigido a la seguridad de los derechos fundamentales vertidos en el presente conflicto. Por ello, aquellos derechos reales, la efectividad de la tutela y el debido proceso se configuran como aspectos constitucionales que deben orientar y delimitar la actuación de los órganos jurisdiccionales en el conocimiento y resolución de los procesos judiciales. Por lo que, en función a ello, se puede sintetizar que la constitución no solo cumple su función de supremacía normativa, sino también una función hermenéutica, al imponer a los operadores jurídico el deber de interpretar y aplicar las disposiciones legales de manera compatible con los derechos fundamentales.

Tolentino (2024), Murga y Franco (2025) subrayan que el control constitucional no solo permite la protección efectiva de los derechos fundamentales, sino que también contribuye a la uniformidad y coherencia en la aplicación de los principios constitucionales por parte del Poder Judicial, en donde se ha destacado la función de control que cumple esta rama del derecho en la garantía de decisiones judiciales razonables, proporcionales y respetuosas del Estado de Derecho.

### **1.2. Justificación de la elección del expediente**

La selección del expediente (Civil)–Desalojo, Exp. N.º 07386-2014-268-278, se sustenta en su significativa pertinencia académica, práctica y jurídica, en la medida en que constituye un caso representativo para el análisis integral de diversos institutos fundamentales del derecho civil, procesal civil y constitucional, particularmente aquellos vinculados a la protección del derecho de propiedad, la posesión y la validez de los

contratos de arrendamiento. Por lo que, el estudio del presente expediente presenta una significativa relevancia pues permitirá examinar la aplicación de los principios jurídicos fundamentales, tales como la tutela jurisdiccional efectiva, la seguridad jurídica y el debido proceso, así como aquellas principales doctrinas que orientan la actuación del órgano jurisdiccional en la resolución de conflictos de naturaleza patrimonial.

Asimismo, el caso permite comprender los criterios interpretativos actualmente predominantes en la judicatura, así como el rol que desempeña la jurisprudencia en la delimitación y protección de los derechos reales y obligacionales, aportando claridad respecto de la manera en que los jueces ponderan la validez de los títulos posesorios y la procedencia del proceso de desalojo en supuestos concretos. De este modo, el expediente seleccionado no cumple únicamente una función ilustrativa, sino que se erige como una herramienta de análisis crítico que fortalece la reflexión académica y el entendimiento práctico del funcionamiento del sistema de justicia civil.

Ahora bien, en la parte práctica, el estudio de este expediente aporta insumos relevantes para la adecuada gestión de los conflictos sometidos al sistema de administración de justicia, en la medida en que posibilita examinar de forma detallada las diversas interpretaciones y aplicaciones normativas vinculadas a la ocupación de bienes inmuebles, los procedimientos de desalojo y la validez de los títulos posesorios. Por lo que, la experiencia derivada del análisis de casos concretos como el presente contribuye a la optimización de los procesos judiciales, en tanto permite identificar criterios interpretativos consistentes, prevenir la reiteración de conflictos similares y fortalecer la predictibilidad de las decisiones jurisdiccionales (Arauco, 2023).

Por otro lado, jurídicamente el expediente pone en manifiesto la trascendencia de una adecuada motivación y fundamentación de las resoluciones judiciales, particularmente lo referido a la interpretación y aplicación adecuada del artículo 1669 del Código Civil, norma que condiciona la validez del contrato de arrendamiento celebrado por uno de los copropietarios a la existencia de una ratificación expresa o tácita por parte de los demás. Por ello, la correcta comprensión de esta disposición resulta esencial, en la medida en que se articula directamente con los principios que rigen el derecho real de propiedad y el régimen de copropiedad, los cuales exigen una actuación coherente con la naturaleza colectiva del derecho y con los límites derivados de la titularidad compartida.

Por lo que, del impacto en la seguridad jurídica y en la protección del patrimonio, este expediente reviste especial interés para el análisis de la jurisprudencia en materia de desalojos y de valoración del título posesorio, en tanto contribuye. Ello resulta

esencial para promover una administración de justicia más previsible, transparente y confiable, acorde con las exigencias de un Estado de derecho contemporáneo. La temática abordada presenta, además, una notable relevancia práctica, pues incide directamente en la correcta gestión de los casos de ocupación precaria, reforzando la necesaria protección del derecho fundamental a la propiedad y a la vivienda digna, y promoviendo una cultura jurídica orientada a la salvaguarda de los derechos sociales y económicos de los ciudadanos a fortalecer la coherencia doctrinal y la uniformidad de las decisiones judiciales.

## **2. Hechos relevantes del expediente**

### **2.1. Presentación cronológica de los hechos**

#### **Con fecha 15 de diciembre 1992:**

Octavia Fuentes Ortiz, viuda de Rivera, otorga el bien materia de litis inmueble en propiedad, a sus herederos, constituyéndolos en copropietario del bien, según escritura pública.

#### **Con fecha 3 de julio 2013:**

José Oscar Manrique Fuentes, en calidad de copropietario, celebra un contrato de arrendamiento con la demandada, Elny Patricia Huamani Gutiérrez, para el inmueble ubicado en Calle Bolívar 409-A, por la mensualidad de S/ 250. Se certifica la existencia del contrato y la posesión del inmueble por parte de la arrendataria

#### **Con fecha 21 de octubre de 2013:**

Notificación y certificación de la copia del contrato de arrendamiento ante notario, acreditando la existencia del mismo.

#### **Con fecha 25 de agosto 2014**

Arturo Leonardo Rivera Fuentes interpone demanda de desalojo y restitución del inmueble, argumentando que la ocupación de la demandada es precaria y que no tiene autorización de todos los copropietarios, pues el contrato de arrendamiento fue con un solo copropietario y sin consentimiento de los demás.

#### **Con fecha 10 de diciembre 2014**

La parte demandada la Sra. Elny Patricia Huamaní Gutierrez presento su contestación de la demanda de desalojo formulada por Arturo Leonardo Rivera Fuentes argumentado en su escrito lo siguiente, que la demandando desconoce los problemas internos de los copropietarios, respecto al arrendamiento ella señala que celebro un

contrato de arrendamiento con el Sr. José Oscar Manrique Fuentes, validando la posesión y el derecho de ocupar el inmueble.

**Con fecha 30 de junio 2016**

La Primera Instancia Judicial declara infundada la demanda de desalojo, sosteniendo que la existencia del contrato de arrendamiento con uno de los copropietarios justifica la posesión de la demandada.

**Con fecha 13 julio 2016**

La parte demandante interpone el recurso de apelación contra la sentencia de Primera instancia, solicitando que se rechace la pretensión de la demandada y se restituya la posesión del inmueble.

**Con fecha 27 de octubre 2016:**

La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa revoca la decisión de primera instancia y declara fundada la demanda de desalojo, ordenando a la demandada la desocupación y restitución del inmueble

**Con fecha 09 de enero de 2017:**

La demandada, Elny Patricia Huamani Gutiérrez, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, argumentando irregularidades procesales a normas constitucionales, problemas en la valoración del contrato y la aplicación del precedente judicial.

**Con fecha 11 de mayo de 2017**

La Corte Suprema de Justicia, declarara procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada, señalando las infracciones y errores de la valoración del título de posesión y en la interpretación del contrato de arrendamiento.

**Con fecha 27 de octubre de 2017**

La Corte Suprema de Justicia, en instancia de casación, resuelve declarar, infundado el recurso de casación por parte de la demandada, confirmando la decisión de la Sala Civil que ordena la restitución del inmueble.

## **2.2. Documentos y actos procesales relevantes**

### **2.2.1. *Demanda de desalojo (06 de octubre de 2014)***

A través del escrito de fecha 25 de agosto de 2014 el copropietario demandante, Arturo Leonardo Rivera Fuentes, interpone una demanda de desalojo por ocupación precaria contra la demandada Elny Patricia Huamani Gutiérrez, teniendo como petitorio

que el juzgado ordene la desocupación y restitución del inmueble ubicado en la Calle Bolíva N° 409- A Distrito de Cercado Provincia y Departamento de, Arequipa. Fundamentando su petición con los siguientes argumentos:

Que la demanda Sra. Elny Patricia Huamani Gutierrez, no cuenta con un ningún título que legitime la posesión del bien materia de Litis; puesto contrato de alquiler que suscribo con su hermano y copropietario el Sr. José Oscar Manrique Fuentes, no es legal puesto que el no participo del mismo.

Así mismo, señala que le ha cursado una carta notarial informándole que es copropietario junto con su hermano, quien fue quien arrendo el bien, solicitándole la devolución del bien en un plazo de 24 horas.

Adjuntando los siguientes medios probatorios:

- Acta de conciliación de fecha 23 de abril del 2014, donde se le invito a la demandada a participar en la conciliación en dos fechas, la primera el 14 de abril y la segunda 23 de abril del mismo año. En dicho documento se deja constancia que ambas ocasiones asistieron el Sr. Arturo Leonardo Rivera Fuentes y German Hernan Nicolas Rivera Fuentes, por su parte la señora Elny Patricia Huamani Gutiérrez no acudió a ninguna de las convocatorias.
- Carta notarial de fecha 18 de setiembre del 2014, a través de este documento, realizado mediante escritura notarial, donde la parte demandante Arturo Leonardo Rivera Fuentes comunica de manera formal a la demandada Elny Patricia Huamani Gutierrez, que, debido a los pedidos de desocupación, no logro concluirlo y procederá a imponer una demanda de desalojo en su contra.
- Copia del certificado literal expedido por los registros públicos que acredita propiedad, este documento demuestra la titularidad del inmueble a favor de Arturo Leonardo Rivera Fuentes y sus familiares, este certificado literal contiene detalles de la inscripción en registros públicos y del inmueble

### ***2.2.2. Contestación de la parte demandada (10 de diciembre de 2014)***

La demandada presenta su defensa, argumentando que la ocupación está respaldada por un contrato de alquiler de bien inmueble celebrado con el Sr. José Oscar Manrique Fuentes, que suscribe dicho contrato como copropietario con fecha 03 de julio del 2013, acreditando su calidad de copropietario y posesionario con un certificado municipal. Así mismo refiérela demandada desconocía que existían problemas entre los copropietarios referentes a la propiedad.

Argumenta que su contrato fue celebrado de buena fe, y su duración es hasta que se efectuó la partición del bien, indica que no asistió al Centro de Conciliación por que el motivo de conciliación es el mismo del presente proceso, no se siente aludida ya que posee el bien en virtud de un contrato de arrendamiento y que este le provee legalidad para ocupar dicho inmueble.

Presenta los siguientes medios probatorios:

- Copia de contrato de Arrendamiento, con la finalidad de probar la existencia de un vínculo contractual y la posesión del inmueble por parte de la demandada, así como su condición de arrendataria y el cumplimiento de las condiciones pactadas en el acuerdo firmado.
- Copia de certificación Municipal N° 20-2013-MPA/GDU/SGAHC, con la finalidad de probar las características y naturaleza del inmueble, así como la constatación municipal competente para certificar sobre la ocupación y este del bien inmueble mencionado.

### **2.2.3. Sentencia de primera instancia (30 de junio de 2016)**

La Corte de Primera instancia declara infundada la demanda interpuesta por el Sr. Arturo Rivera Fuentes, declarando legal el contrato de arrendamiento, justificando su posesión, y que en consecuencia no tiene calidad de ocupante precaria, manteniendo la ocupación de la demandada, fundando su resolución en los siguientes argumentos:

#### **a) La demandada requiere acreditar que la ocupante es precaria, es decir, que ocupa sin título o que el título ha fenecido:**

En la sentencia de primera instancia, el juzgado parte del análisis del derecho que invoca la parte demandante sobre el inmueble materia de controversia. Para ello, valora principalmente los documentos presentados, como el título de propiedad u otros instrumentos legales que acreditan su condición de propietario o titular del derecho de posesión. El juez concluye que dichos medios probatorios resultan idóneos y suficientes para demostrar que el demandante ostenta un derecho legítimo y vigente sobre el bien.

Asimismo, el órgano jurisdiccional considera que este derecho no ha sido desvirtuado por la parte demandada, por lo que se establece que el demandante cuenta con un mejor derecho a la posesión. El juez sustenta su decisión en lo dispuesto por el artículo 911° del Código Civil, norma que define la posesión precaria como aquella que se ejerce sin la existencia de título alguno que la legitime o, en su defecto, cuando el título que inicialmente justificaba la posesión ha perdido su eficacia jurídica por vencimiento, resolución o cualquier otra causa prevista por el ordenamiento. Esta

disposición resulta fundamental para delimitar el ámbito de aplicación del proceso de desalojo por ocupación precaria, en tanto establece los presupuestos objetivos que permiten calificar la situación posesoria del demandado como contraria a derecho.

En concordancia con ello, el órgano jurisdiccional enfatiza que la sola ocupación material del bien no genera, por sí misma, un derecho oponible frente al titular legítimo, siendo indispensable la existencia de un título válido y vigente que ampare dicha posesión. Asimismo, el juez remarca que la jurisprudencia reiterada de la Corte Suprema ha consolidado un criterio uniforme conforme al cual, para que proceda el desalojo por precario, corresponde al demandante acreditar que el demandado carece absolutamente de título que justifique su posesión o, en su defecto, que el título invocado ha fenecido, ha sido resuelto o carece de eficacia jurídica.

#### **b) La parte demandada demostró tener un título válido para la ocupación**

Otro argumento central desarrollado por el juzgado es la situación jurídica del demandado respecto al inmueble. La sentencia sostiene que el demandado ocupa el bien sin contar con un título válido que justifique su permanencia, o que, en su defecto, el título que en algún momento pudo haber existido ha perdido vigencia. Esta circunstancia permite calificar su posesión como precaria, conforme a lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil.

El juez señala expresamente que en autos obran medios probatorios idóneos que acreditan la existencia de un título válido y vigente que legitima la posesión ejercida por la parte demandada sobre el inmueble materia de controversia. En particular, se hace referencia a un contrato de arrendamiento debidamente formalizado y legalizado, así como a una certificación emitida por la autoridad municipal competente, documentos que, valorados de manera conjunta y razonada, permiten concluir que la demandada cuenta con un derecho legítimo para ocupar el bien. Dichos elementos probatorios resultan determinantes para descartar la configuración de la posesión precaria, en la medida en que desvirtúan la inexistencia o extinción del título exigida por el artículo 911° del Código Civil.

Asimismo, el órgano jurisdiccional fundamenta su análisis en el artículo 586° del Código Procesal Civil, norma que reconoce expresamente la legitimidad para obrar de quienes ostentan un título que les faculta a ejercer acciones vinculadas a la restitución o al desalojo de un bien inmueble, lo cual refuerza la relevancia jurídica del título posesorio en este tipo de procesos. En tal sentido, la presencia de un contrato de arrendamiento vigente impide calificar la ocupación como precaria, pues la posesión se encuentra amparada en una relación jurídica válida y reconocida por el ordenamiento.

**c) El principio de legitimidad registral y la carga de la prueba:**

El órgano jurisdiccional complementa su razonamiento apoyándose en el artículo 2013° del Código Civil, el cual consagra el principio de legitimación registral al establecer la presunción de exactitud y validez de los asientos inscritos, salvo prueba en contrario. Este principio otorga seguridad jurídica a las relaciones patrimoniales y exige que quien cuestione la titularidad o el derecho inscrito asuma la carga de desvirtuar dicha presunción mediante prueba suficiente y pertinente. En concordancia con ello, el juez invoca los artículos 196° y 197° del Código Procesal Civil, disposiciones que regulan de manera expresa la carga de la prueba y la valoración probatoria, señalando que corresponde a las partes acreditar los hechos que afirman como fundamento de su pretensión o de su contradicción, así como aportar los medios probatorios necesarios para generar convicción en el juzgador. Desde esta perspectiva, el análisis probatorio efectuado evidencia que la parte actora no cumplió con su carga procesal de demostrar la inexistencia, invalidez o extinción del título invocado por la demandada, limitándose a formular alegaciones que no fueron respaldadas con elementos probatorios idóneos.

Por lo que, al no haberse logrado desvirtuar la presunción de legitimidad que ampara el derecho de la demandada ni acreditar la precariedad alegada, el juez concluye que la pretensión de desalojo carece de sustento fáctico y jurídico suficiente. Este razonamiento pone de manifiesto la aplicación coherente de los principios probatorios y registrales, reafirmando que la tutela jurisdiccional efectiva no solo exige el acceso a la justicia, sino también el cumplimiento riguroso de las cargas procesales y la observancia de los estándares probatorios establecidos por el ordenamiento jurídico (campos, 2023).

**d) La jurisprudencia vinculante establece que si el ocupante tiene un título eficaz no es precario:**

El juez refuerza su decisión mediante la invocación de reiterada jurisprudencia emitida por la Corte Suprema de Justicia, destacando de manera especial la Casación N.º 2195-2011, la cual ha establecido un criterio interpretativo uniforme en materia de desalojo por ocupación precaria. Conforme a lo desarrollado en dicho pronunciamiento, no puede ser considerado ocupante precario quien detenta la posesión de un inmueble en virtud de un título válido y eficaz, como lo es un contrato de arrendamiento vigente, toda vez que su situación posesoria se encuentra jurídicamente justificada y amparada por el ordenamiento (Esteveez, 2022). Este criterio jurisprudencial resulta particularmente relevante, en tanto delimita con claridad el concepto de precariedad,

excluyendo de su ámbito a aquellos supuestos en los que existe una relación jurídica que legitima la ocupación del bien.

En tal sentido, la Corte Suprema ha precisado que la figura del ocupante precario se configura únicamente cuando la posesión carece absolutamente de título o cuando este ha fenecido, mas no cuando subsiste un vínculo contractual que autoriza el uso del inmueble. A partir de esta doctrina jurisprudencial, el juez concluye que la demandada no puede ser calificada como ocupante precaria, pues su posesión se encuentra respaldada por un contrato de arrendamiento válido, circunstancia que impide la procedencia de la pretensión de desalojo. De este modo, la aplicación del precedente casatorio no solo refuerza la motivación de la resolución judicial, sino que también garantiza la coherencia y predictibilidad en la interpretación de las normas civiles y procesales, en consonancia con los principios de seguridad jurídica y respeto al debido proceso.

**e) La demanda de desalojo por ocupación precaria debe ser declarada infundada:**

En atención a que la parte actora no logró acreditar que la demandada se encontrara en posesión del inmueble sin la existencia de un título que la legitime, ni que el título invocado hubiera fenecido, perdido eficacia jurídica o careciera de validez, el juez arriba a la conclusión de que no se configuran los presupuestos legales exigidos para la procedencia del desalojo por ocupación precaria. Este razonamiento se sustenta no solo en la insuficiencia probatoria de la parte demandante, sino también en la correcta aplicación de las normas civiles y procesales pertinentes, así como en la doctrina jurisprudencial consolidada por la Corte Suprema, la cual reconoce que la posesión amparada en un título válido constituye un ejercicio legítimo del derecho y, por ende, excluye la precariedad (Farfan y Aguilar, 2023).

En este sentido, el órgano jurisdiccional pondera de manera sistemática el marco normativo y jurisprudencial aplicable, concluyendo que la demandada ostenta un derecho de posesión legítimo que goza de protección jurídica. En consecuencia, al no existir fundamento legal ni fáctico suficiente que justifique la restitución del inmueble por la vía del desalojo, el juez determina que la demandada no puede ser calificada como ocupante precaria y, por tanto, corresponde declarar infundada la demanda. Esta decisión refleja una adecuada motivación judicial y una aplicación coherente de los principios de legalidad, seguridad jurídica y debido proceso, asegurando que la resolución adoptada se encuentre plenamente ajustada a derecho.

#### **2.2.4. Presentación del recurso de apelación (demandante Rivera Fuente, Arturo Leonardo)**

No conforme con la decisión con la sentencia emitida por la primera instancia, las partes interesadas pueden plantear el recurso de apelación correspondiente por el término de los plazos estipulados, siendo en este el plazo de 3 días consignado en el artículo 556 del Código Procesal Civil. Por ende, el demandante apela la sentencia y, con cumplimiento de la pluralidad de instancias, formula la apelación en el plazo correspondiente.

##### **a) Error en la Validación del Contrato de Arrendamiento de Bien Indiviso**

El demandante alega que el juez incurrió en una "total inobservancia a la norma sustantiva" al considerar que el contrato de arrendamiento suscrito únicamente con un copropietario autoriza a la demandada a ejercer posesión y justifica su permanencia, negando su condición de precaria.

##### **b) Contravención al Artículo 1669° del Código Civil**

Se argumenta que el juez contravino directamente el Artículo 1669° del Código Civil, el cual establece claramente: "El copropietario de un bien indiviso no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes".

- Puesto que el demandante no consintió ni ratificó el acto de arrendamiento, el contrato no puede oponérsele, y por ende, el título de la demandada no es válido frente a él.

##### **c) Contravención al Artículo 971° del Código Civil (Unanimidad para Arrendar)**

Se refuerza el argumento anterior citando el Artículo 971°, inciso 1, del Código Civil, que exige la unanimidad de los copropietarios para decisiones sobre el bien común, específicamente para "arrendar el bien".

- El demandante sostiene que el derecho no ampara el abuso, y no se puede permitir que un solo copropietario arriende el bien sin el consentimiento de los demás, lo que generaría un "estado caótico".

##### **d) Error en la Aplicación de la Doctrina del Pleno Casatorio Civil**

El demandante señala que el juez citó la Casación N° 2195-2011-UCAYALI (Cuarto Pleno Casatorio Civil), que define al precario como aquel cuyo título "no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante".

- El demandante cuestiona cómo es posible que, habiendo citado esta casación, el juez haya concluido que un contrato no consentido por todos los copropietarios pueda tener efectos frente a ellos.
- Para el demandante, el contrato carece de legitimidad y no es legal, lo que califica la posesión como precaria.

**e) Conocimiento de la Indivisión (Mala Fe de la Demandada)**

Se afirma que la demandada conocía o debía conocer la condición de indivisión del inmueble al momento de suscribir el contrato, en virtud del Artículo 2012° del Código Civil (presunción de conocimiento del contenido de las inscripciones registrales).

- Además, el contrato mismo indicaba que su duración era hasta que se definiera la partición del inmueble, evidenciando que la demandada era consciente de la limitación del arrendador.

**f) Agravio y Falta de Motivación**

El demandante sostiene que la Sentencia le causa agravio al declarar INFUNDADA la demanda, afectando su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso, debido a que la sentencia "carece de motivación debida y se ha apartado de lo establecido en norma legal expresa".

**2.2.5. Sentencia de segunda instancia (27 de octubre de 2016)**

A través de la Resolución N° 25 de fecha 27-10-2016 La Corte Superior de Justicia de Arequipa Segunda Sala civil declara fundada la demanda, ordenando la restitución del inmueble y la desocupación por parte de la demandada. Fundamentando su resolución en los siguientes argumentos:

- El contrato de arrendamiento suscrito por solo uno de los copropietarios no es válido y necesita el consentimiento de todos, conforme a lo establecido en el artículo 971, inciso 1º, y el artículo 1669 del Código Civil, dado que se trata de un bien indiviso.
- La ocupación de la demandada es precaria, puesto que carece de título que lo justifique, al ser el contrato de arrendamiento celebrado unilateralmente un acto nulo
- La demandada sabía que la propiedad tenía la condición de copropiedad y no realizó gestión alguna para que los demás copropietarios ratificaran el contrato expresa o tácitamente, lo cual fue reconocido incluso en su contestación de demanda

- El dicho contrato de arrendamiento no justifica un título suficiente para constituir posesión, ya que fue celebrado sin el consentimiento de los demás copropietarios.

### **2.2.6. Recurso de casación (09 de enero de 2017)**

La demandada, Elny Patricia Huamani Gutiérrez, al ser notificada con la sentencia de vista que declara fundada la demanda y en consecuencia ordena que restituya y desocupe el inmueble, interpone el recurso de casación contra la sentencia expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, pidiendo la revocación de dicha sentencia argumentando los siguientes fundamentos:

#### **a) Infracción de normas procesales y apartamiento del precedente judicial (debido proceso y motivación de sentencias):**

- Infracción del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y artículo 122 del Código Procesal Civil, así como el Apartamiento Inmotivado del precedente judicial Casación 2195-2011-UCAYALI.
- Argumento: Alegó que la sentencia de vista contenía una motivación aparente, ya que invocó el IV Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011-Ucayali) sobre la facultad de valorar la invalidez absoluta y evidente del título posesorio para declarar fundada o infundada únicamente la demanda de desalojo.
- Sostuvo que la Sala de Vista se arrogó una facultad que no le correspondía ejercer y recortó el derecho a la doble instancia, privando al justiciable de acceder a una instancia superior para debatir este argumento.
- Preciso que la Sala no explicó la "ratio decidendi" que la llevó a reformar la sentencia de primera instancia (A Quo).
- Argumentó que, si la Sala disientía de la posición inferior (Juez de mérito), que tiene la facultad de analizar la validez del título posesorio (contrato de arrendamiento), debió anular la sentencia para que el Juez se pronunciara nuevamente, y no revocarla directamente.

#### **b) Infracción de norma material (ratificación tácita del contrato de arrendamiento):**

- Infracción del artículo 1669 del Código Civil.
- Argumento: Alegó que no se aplicó adecuadamente el artículo 1669 del Código Civil, que establece que el arrendamiento realizado por un copropietario es válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente.

- Sostuvo que, habiéndose celebrado el contrato de alquiler entre ella y uno de los copropietarios el 3 de julio de 2013, y habiéndose interpuesto la demanda en octubre de 2014 (más de un año después), había operado la ratificación tácita del demandante copropietario por el transcurso prudencial del tiempo sin haberlo controvertido legalmente, al igual que el otro copropietario que no demandó.

Concluyó que todas las infracciones normativas afectaban el debido proceso e incidían directamente en la decisión, por lo que solicitó la nulidad de la sentencia de vista a fin de que se expida una nueva conforme a ley.

### ***2.2.7. Decisión de la corte suprema (no casaron)***

La Corte Suprema de Justicia de la Republica Sala Civil Transitoria revisa el recurso de casación de la demandada admitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, y mediante la cual revoca la sentencia apelada de fecha 30 de junio del 2016 que declara infundada la demanda de desalojo por Ocupación Precaria y reformándola, la declara Fundada ordenando que la demandada desocupe y restituya el inmueble, por dicho motivo la corte Suprema evalúa dicha casación y con resolución confirmatoria, rechaza las argumentaciones de la demandada y mantiene la orden de desocupación y restitución del inmueble bajo los siguientes fundamentos:

La sentencia está correctamente motivada y los fundamentos jurídicos y probatorios justifican la decisión de declarar fundada la demanda de desalojo.

La Corte Suprema determinó que la sentencia de vista (la que declaró fundada la demanda de desalojo) se encontraba debidamente motivada.

El núcleo de la motivación de la Sala Superior fue el análisis del título posesorio de la demandada (el contrato de arrendamiento) a la luz de las normas de copropiedad. La Sala de Vista concluyó que, dado que el inmueble era un bien indiviso, el arrendamiento solo podía realizarse con el consentimiento de todos los copropietarios (artículo 971, inciso 1, y 1669 del Código Civil). Como el contrato fue celebrado unilateralmente por solo uno de los copropietarios, José Oscar Manrique Fuentes, sin el consentimiento expreso o tácito de los demás, el contrato fue considerado inválido.

Al ser el contrato inválido, la demandada carecía de un título que justificara su posesión, lo que le otorgaba la condición de ocupante precaria. Esta justificación jurídica y fáctica permitió a la Sala revocar la sentencia de primera instancia y declarar fundada la demanda de desalojo.

La aplicación del IV Pleno Casatorio Civil, fue correcta y conforme a la normativa vigente.

El recurso de casación denunció una aplicación incorrecta del IV Pleno Casatorio (Casación 2195-2011-Ucayali), argumentando que la Sala de Vista se arrogó facultades al valorar la invalidez del título y que esto vulneraba la doble instancia.

La Corte Suprema desestimó esta denuncia. Señaló que la sentencia de vista hizo un análisis correcto del Considerando 5.3 del Pleno Casatorio Civil, el cual establece que, en el trámite de un proceso de desalojo, el juez tiene la facultad de advertir la invalidez absoluta y evidente del título posesorio en la parte considerativa de la sentencia y, con base en ello, declarar fundada o infundada la demanda.

Por lo tanto, el Colegiado Supremo consideró que la instancia de mérito estaba facultada para realizar dicho análisis y no apreció una aplicación incorrecta del precedente casatorio, validando así la decisión de la Sala Superior de examinar la validez del contrato de arrendamiento.

La interpretación del artículo 1669 del Código Civil sobre el contrato de arrendamiento es adecuada. La demandada alegó que, según el artículo 1669 del Código Civil, el contrato se había convalidado tácitamente porque había pasado más de un año desde su celebración sin que fuera controvertido por el demandante.

La Corte Suprema desestimó este argumento, señalando que, si bien la norma prevé la posibilidad de ratificación tácita, debe ser concordada con los artículos 971 (requisitos para adoptar decisiones sobre el bien común) y 973 (administración de hecho del bien común) del Código Civil.

Al aplicar este marco normativo integrado, la Corte determinó que José Oscar Manrique Fuentes no se encontraba dentro de ninguno de los supuestos regulados para tomar decisiones sobre el bien común o ser considerado administrador de hecho. En consecuencia, arrendó el bien de forma unilateral, sin el consentimiento expreso o tácito de los demás copropietarios.

Por lo tanto, la interpretación adecuada fue que, al no cumplirse las condiciones de administración legal o de hecho, el acto unilateral de arrendamiento por un copropietario era inválido y la supuesta "ratificación tácita" alegada por la demandada no podía operar en este caso para justificar su posesión.

No hubo vulneración del debido proceso, ya que la sentencia fue debidamente motivada y se valoraron adecuadamente las pruebas y se respetaron los derechos constitucionales y procesales de las partes.

El debido proceso (incluido el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, art. 139 inc. 5 de la Constitución) tiene la función de asegurar los derechos fundamentales de las partes, garantizando la oportunidad de defensa, producción de prueba y la obtención de una sentencia motivada.

La Corte Suprema concluyó que no hubo vulneración al debido proceso porque:

- **Motivación Suficiente:** La sentencia de vista empleó de forma suficiente los fundamentos que sirvieron de base para revocar la apelada y declarar fundada la demanda.
- **Análisis de Fondo Permitido:** La Sala de Vista actuó conforme a su facultad jurisdiccional y al precedente vinculante (IV Pleno Casatorio) al analizar la invalidez del título posesorio.
- **Aplicación Normativa Correcta:** La resolución se basó en una interpretación correcta y concordada de los artículos 1669, 971 y 973 del Código Civil.

En suma, la Corte determinó que la instancia de mérito cumplió con exponer las razones jurídicas y fácticas para su decisión, sin vulnerar los derechos de la demandada a un proceso justo.

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia declaró INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por Elny Patricia Huamaní Gutiérrez. El sustento de esta decisión radicó en que el contrato de arrendamiento, celebrado unilateralmente por un copropietario (José Oscar Manrique Fuentes) sin el consentimiento de los demás, fue correctamente determinado como inválido por la Sala de Vista, de acuerdo con los artículos 971, 973 y 1669 del Código Civil.

La Sala Suprema confirmó que la sentencia de vista cumplió con el estándar de motivación exigido y que la valoración de la invalidez del título se realizó conforme a las facultades otorgadas por el IV Pleno Casatorio Civil, sin vulnerar el debido proceso o el derecho a la doble instancia. La demandada, al poseer un título inválido, fue correctamente calificada como ocupante precaria, justificando la decisión de ordenar el desalojo.

### **3. Identificación y análisis de los principales problemas jurídicos del expediente**

#### **3.1. Identificación de los problemas principales**

Del análisis y estudio del presente expediente se han identificado dos problemas jurídicos relacionados con temas esenciales de derecho como el debido proceso, el apartamiento inmotivado de los precedentes jurisprudenciales y la discusión sobre la titularidad de derechos posesorios.

Asimismo, estos problemas evidencian una posible vulneración del derecho al debido proceso por parte del órgano jurisdiccional, que al no fundamentar debidamente su decisión y al apartarse sin justificación adecuada de los precedentes jurisprudenciales vinculantes, afectó los derechos de las partes y la correcta aplicación del derecho en materia de derechos posesorios y procesos de desalojo los mismos que serán resueltos a continuación:

- a) ¿La celebración del contrato de arrendamiento por un solo copropietario sin autorización expresa o tácita de los demás puede considerarse un título válido para justificar la posesión en un proceso de desalojo?**
- b) ¿De qué manera la sentencia de primera instancia, al declarar que la demandada no es ocupante precaria, vulneró el debido proceso al no aplicar correctamente el artículo 1669 del código civil?**

#### **3.2. Análisis de los problemas jurídicos**

- a) ¿La celebración del contrato de arrendamiento por un solo copropietario sin autorización expresa o tácita de los demás puede considerarse un título válido para justificar la posesión en un proceso de desalojo?**

Para poder resolver el presente problema jurídico planteado es relevante iniciar desarrollando conceptos básicos y normativos que permitan una mejor comprensión clara y que conduzca a un análisis sustentado sobre el tema en particular en relación al contrato de arrendamiento, su validez en caso de copropiedad y su efecto en procesos de desalojo que nos lleve a una respuesta adecuada.

##### **A – Contrato de arrendamiento**

##### **Concepto y regulación**

El contrato de arrendamiento se configura como un acuerdo jurídico de naturaleza bilateral y onerosa, mediante el cual una de las partes, denominada

arrendador, se obliga a ceder temporalmente el uso y disfrute de un bien determinado, mientras que la otra parte, el arrendatario, asume la obligación de pagar una contraprestación periódica previamente convenida. Así, esta figura contractual cumple una función esencial dentro del tráfico jurídico, en tanto permite regular de manera ordenada y previsible las relaciones entre el propietario del bien y quien lo utiliza, estableciendo derechos y obligaciones recíprocas que encuentran sustento en la normativa vigente (Laurel y Vasquez, 2023).

Por otro lado, el contrato de arrendamiento es entendido, tanto desde la doctrina como desde el ámbito normativo, como un acuerdo de medios y de derecho, en la medida en que no asegura la obtención de un resultado determinado, sino únicamente el cumplimiento diligente de las obligaciones asumidas por las partes conforme al ordenamiento jurídico aplicable. En tal sentido, dicha sujeción normativa resulta esencial para garantizar la validez, eficacia y oponibilidad del contrato frente a terceros, así como para delimitar de manera precisa los derechos y deberes que corresponden tanto al arrendador como al arrendatario.

De igual forma, en el contexto de la legislación contemporánea, el contrato de arrendamiento se caracteriza por su naturaleza consensual, bilateral y onerosa, configurándose como un acto jurídico que nace del acuerdo de voluntades entre las partes y que genera obligaciones recíprocas claramente determinadas. Y, en concordancia, el arrendamiento se perfecciona por el solo consentimiento, sin perjuicio de las formalidades que la ley exija para determinados supuestos; mientras que su bilateralidad supone la existencia de prestaciones correlativas, en cuanto el arrendador se obliga a conceder el uso y disfrute temporal del bien, y el arrendatario asume la obligación de pagar la renta pactada (Martin, 2022).

En tal sentido, el régimen jurídico del arrendamiento presta particular atención a las prerrogativas y obligaciones de las partes, estableciendo límites, garantías y mecanismos de protección dentro del derecho contractual, a fin de asegurar un equilibrio razonable entre los intereses del propietario y del usuario, así como una adecuada seguridad jurídica en la ejecución y eventual extinción de la relación arrendaticia. Esta sujeción normativa resulta indispensable para asegurar la validez, eficacia y oponibilidad del contrato frente a terceros, así como para delimitar con claridad los derechos y deberes que corresponden tanto al arrendador como al arrendatario (Cutipa, 2024).

### **Elementos de validez del contrato en general**

En el contexto peruano, esta figura está regulada principalmente por el Código Civil, en particular por los artículos 1669 y siguientes. El artículo 1669 señala que "e/

*arrendamiento de un bien será válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente*" (Congreso de la República del Perú, 1984). Dicho precepto confirma que para que un contrato de arrendamiento tenga efectos respecto a la totalidad del bien en copropiedad, es necesaria la ratificación de los demás copropietarios; de lo contrario, el título puede tener efectos limitados sólo respecto a la parte del arrendatario, pero no respecto a la propiedad del bien en su conjunto. Tal regulación de validez se encuentra concebida en el artículo 1261 del Código Civil, el cual señala que *"no hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: 1. Consentimiento de los contratantes, 2. Objeto cierto que sea materia del contrato; y, 3. Causa de la obligación que se establezca"* (Congreso de la República del Perú, 1984).

### **Efectos del contrato de arrendamiento**

El contrato de arrendamiento produce efectos jurídicos obligatorios que vinculan a las partes desde su perfeccionamiento, generando deberes y derechos recíprocos claramente definidos. En tal sentido, el arrendador se encuentra obligado a entregar el bien objeto del contrato en condiciones idóneas para el uso convenido, así como a garantizar el goce pacífico del mismo durante la vigencia de la relación contractual; mientras que el arrendatario asume la obligación principal de pagar la contraprestación pactada en los términos y plazos establecidos (Mayer y Basurco, 2022). Sin embargo, el contrato confiere al arrendatario la facultad de usar y disfrutar temporalmente del inmueble, permitiéndole percibir su aprovechamiento económico o funcional conforme a lo acordado, sin que ello implique la transferencia del derecho de propiedad.

Por otro lado, de arrendamiento produce efectos jurídicos obligatorios para las partes, en tanto confiere al arrendatario el derecho al uso y disfrute del bien objeto del contrato, y reconoce al arrendador la facultad de percibir la renta convenida. En tal sentido, se configura una relación jurídico-contractual que no solo delimita derechos y obligaciones recíprocas, sino que además puede ser invocada como título legítimo de posesión en los procesos de tutela posesoria y desalojo (Cinconega, 2023).

#### **A.1 – Contrato de arrendamiento de copropietarios**

**Concepto** El contrato de arrendamiento es aquel por el cual una parte, denominada arrendador, se obliga a conceder a otra, llamada arrendatario, el **uso y disfrute temporal de un bien**, sea mueble o inmueble, a cambio del pago de una **renta determinada**. Este contrato es de carácter consensual, bilateral y oneroso, y genera obligaciones recíprocas, como la entrega del bien en condiciones adecuadas y el pago puntual de la renta convenida.

La regulación del contrato de arrendamiento en copropiedad en el ordenamiento peruano está contenida en el artículo 1669 del Código Civil, que establece que “el arrendamiento de un bien será válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente” (Congreso de la República del Perú, 1984). Esto implica que un arrendamiento unilateral por un solo copropietario, sin la ratificación de los demás, no puede considerarse un título completo que justifique la posesión en nombre de la copropiedad, sino sólo respecto a la parte del copropietario que lo celebra.

Adicionalmente, la jurisprudencia ha señalado que el acto de arrendamiento realizado sin la autorización de todos los copropietarios no genera efectos jurídicos vinculantes frente al otro copropietario respecto a la propiedad del bien en total. Solo puede considerarse válido respecto a la parte del inmueble que corresponde al copropietario que celebra el contrato (Casación 2195-2011, Ucayali, 2012).

### **Validez de los contratos en caso de copropiedad**

Como consecuencia de la manifestación expresa de voluntad de las partes al celebrar un contrato o acuerdo jurídico, surge para estas la obligación de cumplir estrictamente con los compromisos asumidos, en atención al principio de obligatoriedad contractual que rige en el ordenamiento jurídico. Dicho cumplimiento debe producirse con la participación directa de las partes contratantes o, en su defecto, de aquellos sujetos que cuenten con la debida autorización legal o convencional para intervenir en la ejecución, modificación o adecuación del vínculo contractual.

En este sentido, cualquier alteración de las condiciones originalmente pactadas, así como la adquisición de nuevos bienes muebles o inmuebles que incidan en la relación jurídica existente, debe realizarse dentro de los márgenes establecidos por la autonomía de la voluntad y conforme a las formalidades previstas por la ley. Esta exigencia resulta especialmente relevante en el ámbito de los contratos de arrendamiento, en los que la correcta armonización de las prestaciones y obligaciones de las partes requiere que toda modificación o ajuste responda a un consentimiento válido y debidamente expresado.

A ello debe añadirse una precisión relevante en relación con la concurrencia de bienes indivisos, los cuales se encuentran sujetos al régimen jurídico de la copropiedad, entendido como aquella situación en la que un mismo bien pertenece simultáneamente a dos o más personas, ya sean naturales o jurídicas, quienes adquieren la condición de copropietarios sobre la totalidad del bien, sin que exista una división material de sus cuotas (Piquer, 2022). En este escenario jurídico, las decisiones que recaen sobre el bien común, ya sea para su administración, disposición o modificación de las

condiciones que lo afectan, se encuentran sujetas a reglas específicas destinadas a salvaguardar los intereses concurrentes de todos los copropietarios.

En particular, la ratificación de actos jurídicos relacionados con el bien indiviso, entendida como la manifestación de voluntad mediante la cual se confirman, aceptan o producen efectos jurídicos respecto de actos previamente realizados, exige la observancia de los criterios de decisión establecidos por el ordenamiento. Así, dicha ratificación puede generarse válidamente mediante el acuerdo unánime de los copropietarios o, en los supuestos legalmente previstos, a través de la mayoría absoluta de las cuotas de participación.

### **Supuestos de validez**

En los supuestos de copropiedad, la validez de los contratos depende del alcance del derecho que ejerce cada copropietario. Conforme a la doctrina civil, cada copropietario puede celebrar válidamente actos de administración y uso sobre el bien común, siempre que no afecte los derechos de los demás; sin embargo, los actos de disposición (como la venta, hipoteca o arrendamiento total del bien) requieren el consentimiento de todos los copropietarios, pues de lo contrario el contrato será ineficaz respecto de quienes no prestaron su voluntad.

En cuanto a los efectos, cuando un contrato es celebrado por un solo copropietario sin autorización de los demás:

- El contrato no es nulo, pero solo produce efectos respecto de la cuota ideal del copropietario que lo celebró.
- Los demás copropietarios pueden desconocer el contrato o solicitar su inoponibilidad.
- El tercero contratante asume el riesgo de contratar sin verificar la totalidad de los consentimientos requeridos.

Por el contrario, cuando el contrato cuenta con el consentimiento unánime de los copropietarios, este es plenamente válido y eficaz, obligando a todos en igualdad de condiciones.

### **A.2 – La posesión**

La posesión se configura como una situación jurídica de naturaleza compleja que trasciende la mera detentación material de un bien, al integrar de manera concurrente un elemento objetivo y un elemento subjetivo. Así, el primero se manifiesta en la tenencia efectiva y en el ejercicio de un poder de hecho sobre el bien, que permite al sujeto disponer materialmente de este y aprovechar sus utilidades conforme a su destino

económico o social. El segundo elemento, tradicionalmente identificado como *animus domini*, se expresa en la voluntad de comportarse como titular del derecho, es decir, en la intención de ejercer sobre el bien facultades propias del propietario, aun cuando no se ostente formalmente la titularidad del dominio. Esta concepción permite comprender la posesión como una institución autónoma respecto del derecho de propiedad, en tanto puede existir con independencia de que el poseedor sea o no el legítimo propietario del bien (Ferrari, 2024).

Ahora bien, respecto a la posesión y la detentación, esta última se caracteriza por la tenencia material del bien desprovista del ánimo de señor y dueño, lo que impide atribuirle los efectos jurídicos propios de la posesión, por lo que, la posesión se erige como una institución jurídica autónoma dentro del sistema normativo, dotada de una relevancia propia que trasciende su dimensión fáctica y justifica una tutela específica por parte del ordenamiento. Por ello, la posesión destaca su función como un hecho jurídico productor de efectos normativos, sino también como un instrumento orientado a la consolidación y estabilidad de los derechos reales, en la medida que reconoce y tutela situaciones de aprovechamiento efectivo y continuado de los bienes.

Por otro lado, los efectos jurídicos derivados de la posesión se proyectan de manera relevante tanto en el ámbito sustantivo como en el procesal, en la medida en que el ordenamiento jurídico reconoce al poseedor un conjunto de facultades y mecanismos de tutela. Entre los efectos, destaca la posibilidad de adquirir el derecho de propiedad a través de la usucapión o prescripción adquisitiva, siempre que la posesión se haya ejercido de manera continua pacífica y pública durante el plazo previsto por la ley (Lama, 2023).

Además, la legislación vigente reconocer expresamente la relevancia de la posesión como un elemento fundamental para la seguridad jurídica, en tanto proporciona una tutela efectiva al poseedor legítimo y garantiza la protección de las situaciones posesorias ejercidas conforme a derecho (Tigasi y Verdezoto, 2024). Dicha tutela no se limita a la defensa inmediata frente a perturbaciones o despojos indebidos, sino que cumple también una función estructural dentro del ordenamiento jurídico, al facilitar la regularización y posterior consolidación de los derechos reales. De igual modo, su protección contribuye a reforzar la confianza en las relaciones patrimoniales, al dotar de previsibilidad y continuidad al ejercicio de los derechos sobre los bienes.

### **Efectos de la posesión**

La posesión produce relevantes efectos jurídicos que el ordenamiento reconoce con la finalidad de preservar la estabilidad de las relaciones sociales y patrimoniales,

así como de evitar la resolución de los conflictos mediante vías de hecho. En primer término, la posesión genera un efecto eminentemente protector, en tanto confiere al poseedor la facultad de defender su situación posesoria frente a perturbaciones, amenazas o despojos ilegítimos, con independencia de que ostente o no el derecho de propiedad sobre el bien. Esta protección se materializa, principalmente, a través de los denominados interdictos posesorios, los cuales constituyen mecanismos procesales expeditivos orientados a restablecer el statu quo alterado y a garantizar la continuidad pacífica del ejercicio de la posesión (Esquén, 2025). En este contexto, el poseedor puede oponer su situación incluso frente al propietario, sin necesidad de acreditar título de dominio, bastando la demostración del ejercicio efectivo y legítimo del poder de hecho sobre el bien.

En segundo lugar, la posesión produce un efecto presuntivo de especial relevancia dentro del sistema jurídico, en la medida en que el ordenamiento presume que quien ejerce la posesión lo hace de buena fe mientras no se demuestre lo contrario, atribuyéndole, además, la condición de poseedor en concepto de propietario. Esta presunción legal cumple una función fundamental al simplificar la carga probatoria del poseedor, quien no se ve obligado a acreditar de manera inmediata la legitimidad de su situación posesoria ni la existencia de un título de dominio, bastando la demostración del ejercicio efectivo y continuo del poder de hecho sobre el bien (Zavaleta, 2022). En este sentido, la presunción de buena fe facilita la tutela jurídica del poseedor frente a terceros y contribuye a la estabilidad de las relaciones patrimoniales, al dotar de certeza y previsibilidad a las situaciones de posesión que se desarrollan en el tráfico jurídico.

Además, la posesión despliega un efecto adquisitivo de particular trascendencia jurídica, en tanto el ejercicio continuo, pacífico y público del poder de hecho sobre un bien, mantenido durante el plazo establecido por la ley, puede conducir a la adquisición del derecho de propiedad mediante la figura de la prescripción adquisitiva o usucapión (Girón y Mallqui, 2022). Este efecto se sustenta en la necesidad de otorgar estabilidad y certeza a las situaciones jurídicas prolongadas en el tiempo, privilegiando la realidad del uso y aprovechamiento efectivo del bien frente a la inactividad del titular registral o formal. No obstante, para que la posesión produzca dicho efecto adquisitivo, resulta indispensable el cumplimiento estricto de los requisitos legales previstos por el ordenamiento, tales como la continuidad de la posesión, su ejercicio sin violencia ni clandestinidad y, en los supuestos que así lo exijan, la concurrencia de la buena fe y de un justo título.

## **B – La validez del contrato para justificar la posesión**

La validez del contrato constituye un elemento fundamental para justificar la posesión en el ámbito del derecho civil, especialmente cuando esta se origina a partir de un acto jurídico que reconoce, transmite o confiere derechos sobre un bien determinada, y, por lo tanto, cuando la posesión tiene como fuente un contrato, su legitimidad se encuentra directamente vinculada a la validez de dicho acto jurídico, en tanto este actúa como un título que explica y respalda el ejercicio del poder de hecho sobre el bien (Luna, 2022). Ahora bien, un contrato válido constituye un fundamento jurídico de la posesión, siempre que reúna los requisitos esenciales exigidos por el ordenamiento, tales como la existencia del acto jurídico, la capacidad de las partes, la manifestación libre y consciente del consentimiento, así como la licitud del objeto y de la finalidad perseguida.

Por ello, la concurrencia de estos elementos esenciales permite dotar a la posesión de un sólido sustento normativo, diferenciándola claramente de aquellas situaciones meramente fácticas, precarias o arbitrarias que carecen de reconocimiento jurídico. Por lo tanto, cuando la posesión se encuentra respaldada por un contrato válido, deja de configurarse como una simple relación de hecho para convertirse en una situación jurídicamente relevantes, amparada por el ordenamiento y susceptible de tutela efectiva. De este modo, la existencia de un contrato válido no solo legitima la posesión frente a terceros, sino que además fortalece la posesión jurídica del poseedor ante eventuales reclamaciones de otros interesados, al proporcionar un fundamento objetivo y verificable del ejercicio del poder de hecho sobre el bien (Gutierrez, 2024).

Por otro lado, posesión sustentada en una relación contractual contribuye de manera significativa a convalidar la duración y continuidad de la tenencia del bien, lo que redundará en un fortalecimiento adicional de la situación jurídica del poseedor. En tal sentido, se destaca que el contrato no solo explica el origen legítimo de la posesión, sino que también proporciona un marco jurídico que permite acreditar su ejercicio regular y sostenido en el tiempo.

No obstante, no toda posesión originada en una relación contractual resulta, por ese solo hecho, jurídicamente válida ni oponible frente a terceros al propio ordenamiento jurídico. Para que un contrato constituya un título idóneo que legitime la posesión, es indispensable que haya sido celebrado conforme a las exigencias sustantivas y formales previstas por la ley y que se encuentre libre de vicios que afecten su validez, tales como la ilicitud del objeto, la falta de capacidad de las partes o la ausencia de una manifestación válida de voluntad (Viego y Gayone, 2023). Para que justifique la posesión, el contrato debe ser legítimo y producido en cumplimiento de los requisitos legales, sin vicios o nulidades que puedan afectar su validez. La existencia de un

contrato nulo, por ejemplo, no puede servir como base legítima para justificar la posesión, ya que carece de efectos jurídicos.

Así las cosas, la doctrina especializada ha señalado de manera uniforme que el contrato nulo carece de toda aptitud para producir efectos jurídicos, razón por la cual no puede constituirse en un fundamento válido ni legítimo de la posesión, en tanto su invalidez radical priva al acto de eficacia desde su origen. Por lo que, la nulidad contractual supone la inexistencia jurídica del negocio, lo que impide que de él se desprendan derechos, obligaciones o situaciones jurídicas protegidas por el ordenamiento, incluyendo aquellas vinculadas a la detentación material de un bien (Jiayuan, 2023). Bajo esta premisa, la posesión que se pretende amparar en un contrato nulo se encuentra desprovista de sustento normativo, pues no puede reconocerse como jurídicamente relevante una situación fáctica derivada de un acto que el derecho considera ineficaz *ab initio*.

Por último, a relación jurídica de naturaleza contractual puede proyectarse como un elemento justificatorio relevante en la protección de la posesión, en la medida en que dicha relación se encuentre plenamente alineada con el ordenamiento jurídico y no contravenga normas de orden público ni principios fundamentales de carácter moral y social.

### **C. – Proceso de desalojo**

El proceso de desalojo constituye un procedimiento judicial de naturaleza especial y carácter sumario, orientado a la restitución de la posesión de un bien inmueble cuando quien lo ocupa carecer de un título jurídico que legitime dicha ocupación, o cuando el título que inicialmente la sustentada ha perdido eficacia como consecuencia de su extinción, resolución o del vencimiento del plazo pactado (Herrera, 2022). Por lo que, su configuración responde a la necesidad de brindar una tutela jurisdiccional rápida y eficaz al poseedor legítimo, evitando que la permanencia indebida del ocupante genere un menoscabo prolongado de su derecho de posesión.

En ese sentido, la finalidad primordial del proceso de desalojo no radica en dilucidar controversias complejas relativas a la propiedad o a la titularidad dominical del bien, sino en garantizar la pronta recuperación de la posesión mediante un trámite célere y concentrado, sustentado en la verificación de la inexistencia o extinción del título que ampara la ocupación. Precisamente por su carácter sumario, este proceso se encuentra diseñado para prescindir del análisis exhaustivo de cuestiones de fondo que requieren una actividad probatoria amplia y un debate más profundo, las cuales deben ser ventiladas en procesos de cognición plena u ordinaria (Rosales y Jara, 2023).

Asimismo, el proceso de desalojo se configura como un mecanismo jurisdiccional ágil y eficaz, destinado a asegurar la restitución efectiva y oportuna del bien inmueble a favor del propietario o poseedor legítimo frente a situaciones de ocupación carentes de sustento jurídico (Mondalgo, 2023). Por ello, su diseño procesal responde a la necesidad de impedir que la permanencia indebida del ocupante se prolongue de manera injustificada en el tiempo, generando una afectación continua al derecho de posesión y comprometiendo la seguridad jurídica.

A su vez, el proceso de desalojo se distingue por su naturaleza eminentemente sumaria y por el ámbito restringido de cognición que se tribuye al órgano jurisdiccional, lo cual delimita con precisión las materias susceptibles de análisis dentro de este tipo de procedimiento (Echaccaya, 2022). Por lo que, el juzgado no se encuentra habilitado para examinar controversias complejas ni cuestiones de fondo que excedan el objeto inmediato del proceso, tales como la determinación definitiva del derecho de propiedad u otros derechos reales que demanden un debate probatorio amplio. Por el contrario, la función jurisdiccional se circunscribe a la constatación de la existencia, vigencia o inexistencia de un título posesorio que legitime la ocupación del inmueble por parte del demandado.

Según los efectos principales del proceso de desalojo son:

- La obtención de la sentencia que ordena la desocupación del inmueble, que puede ejecutarse en caso de incumplimiento por parte del ocupante.
- La pérdida del derecho de permanencia del ocupante en el inmueble, si no cuenta con un título válido que justifique su posesión.
- La protección del derecho de posesión del demandante, garantizando la recuperación del bien en el menor tiempo posible.
- Además, si el proceso resulta favorable al solicitante, se produce la ejecución forzada, que implica la desocupación efectiva del inmueble por parte del ocupante ilegal o precario (Perú, Corte Suprema, 2017)

### **Regulación del proceso de desalojo por ocupación precaria**

El proceso de desalojo por ocupación precaria está regulado por el Código Procesal Civil y se caracteriza por ser un proceso sumario cuyo objetivo es la restitución de la posesión de un inmueble.

#### **1. Naturaleza del ocupante precario**

El ocupante precario es aquel que carece de título que justifique su posesión o cuyo título ha fenecido.

En el caso específico de bienes en copropiedad, el documento establece que si un contrato de arrendamiento es celebrado por solo uno de los copropietarios sin el consentimiento expreso o tácito de los demás (Artículo 1669 del Código Civil, concordado con el Artículo 971 del Código Civil), dicho contrato es **inválido**. Consecuentemente, la persona que posee el bien en mérito de ese contrato inválido tiene la condición de **ocupante precario**.

## **2. Facultades del juez y el IV Pleno Casatorio Civil**

Una característica crucial en la regulación del desalojo por precario es la aplicación del IV Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011-Ucayali).

Este precedente vinculante otorga al juez la facultad de analizar la invalidez absoluta y evidente del título posesorio en la parte considerativa de la sentencia, para declarar fundada o infundada la demanda de desalojo. Esta facultad es ejercida por las instancias de mérito (juez y Sala Superior).

## **3. Normativa sustantiva aplicada (copropiedad y arrendamiento)**

Para determinar la validez del título de posesión en casos de copropiedad, se aplican las siguientes normas, DE ACUERDO LA CÓDIGO CIVIL:

- **Artículo 1669 del Código Civil:** Un copropietario de un bien indiviso no puede arrendarlo sin el consentimiento de los demás partícipes. No obstante, el arrendamiento será válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente.
- **Artículo 971 del Código Civil (Decisiones sobre el bien común):** Exige que, tratándose de bienes de cuotas ideales a dos o más personas, se decida por unanimidad si dichos bienes deben ser o no arrendados.
- **Artículo 973 del Código Civil (Administración de hecho):** Se refiere a la figura de la administración de hecho del bien común. Las obligaciones del administrador de hecho serán las del administrador judicial, figura regulada a su vez por el Artículo 776 del Código Procesal Civil.

## **Proceso sumarísimo**

El proceso sumarísimo constituye una vía procesal de carácter especial diseñada para la atención de controversias que, por su naturaleza y urgencia, requieren una respuesta jurisdiccional inmediata y eficaz, a fin de evitar que la prolongación propia de los procesos ordinarios genere una afectación grave o irreparable al derecho invocado (Rivera e Hincapié, 2023). Su configuración se sustenta en principios de celeridad, simplicidad y reducción de formalidades, los cuales permiten optimizar la

actividad jurisdiccional mediante la limitación de etapas procesales, la concentración de actos y el establecimiento de plazos breves y preclusivos. No obstante, dicha simplificación procedimental no implica una renuncia a las garantías fundamentales del debido proceso, sino una adecuación razonable de estas a las exigencias de tutela efectiva y oportuna.

En ese sentido, el proceso sumarísimo se orienta a armonizar la necesidad de una resolución rápida del conflicto con la observancia plena de las garantías procesales esenciales, tales como el derecho de defensa, el principio de contradicción y la debida motivación de las resoluciones judiciales. Esta articulación responde a la exigencia de que la simplificación procedimental y la reducción de plazos no se traduzcan en una restricción indebida de los derechos de las partes, sino que, por el contrario, aseguren condiciones mínimas y suficientes para la adecuada formulación, sustentación y contradicción de las pretensiones planteadas en el proceso (Muñiz y Ccahuana, 2024). En tal sentido, el proceso sumarísimo se configura como una vía idónea para la tutela inmediata de derechos cuya protección no admite dilaciones injustificadas, en tanto permite una respuesta jurisdiccional eficaz y oportuna frente a situaciones que requieren una pronta intervención del órgano judicial.

Este tipo de proceso se encuentra reservado exclusivamente para aquellas materias expresamente previstas por el legislador, atendiendo a la especial naturaleza de los derechos en controversia y a la necesidad de una tutela jurisdiccional oportuna y eficaz. En consecuencia, su ámbito de aplicación comprende supuestos específicos como los procesos de alimentos, los interdictos y el desalojo por ocupación precaria, entre otros casos análogos determinados de manera taxativa por la normativa vigente (Picardo, 2023). En estas materias, la urgencia inherente al derecho discutido y las consecuencias que podría generar su postergación justifican la adopción de una tramitación más breve, directa y simplificada, sin que ello implique una merma de las garantías fundamentales del debido proceso.

De este modo, el proceso sumarísimo se erige como un mecanismo de carácter excepcional dentro del sistema procesal civil, cuya procedencia no se encuentra sujeta a la voluntad discrecional de las partes, sino al cumplimiento estricto de los supuestos objetiva y expresamente previstos por el ordenamiento jurídico. Esta configuración normativa responde a la necesidad de garantizar el respeto del principio de legalidad procesal, en la medida en que delimita con precisión los casos en los que resulta legítimo apartarse de las formas ordinarias del proceso, evitando interpretaciones extensivas o aplicaciones arbitrarias de esta vía procedimental (Granados, 2023). En tal sentido, la excepcionalidad del proceso sumarísimo no obedece únicamente a criterios de

celeridad, sino también a la naturaleza del derecho material comprometido, cuya protección efectiva exige una respuesta jurisdiccional inmediata.

Asimismo, el proceso sumarísimo se fundamenta en los principios de economía procesal y celeridad, los cuales orientan su diseño normativo hacia la supresión de actuaciones innecesarias y la optimización del tiempo y de los recursos empleados en la tramitación del proceso. Dichos principios persiguen como finalidad evitar dilaciones indebidas que puedan afectar la eficacia de la tutela jurisdiccional, especialmente en aquellos supuestos en los que la demora judicial podría traducirse en la desprotección material del derecho reclamado.

Finalmente, la finalidad del proceso sumarísimo es asegurar una tutela judicial efectiva, permitiendo que los derechos de especial relevancia social o urgencia sean protegidos de manera inmediata, sin sacrificar la legalidad ni el respeto a los derechos fundamentales de las partes.

**b) ¿De qué manera la sentencia de primera instancia, al declarar que la demandada no es ocupante precaria, vulneró el debido proceso al no aplicar correctamente la norma contenida en el artículo 1669 del código civil?**

El problema jurídico planteado consiste en determinar de qué manera la sentencia de primera instancia, al declarar que la demandada no es ocupante precaria, pudo haber vulnerado el debido proceso, específicamente en relación con la correcta aplicación del derecho objetivo.

El proceso implica, entre otros aspectos, que las partes tengan la oportunidad de ser oídas y de probar sus alegatos, así como que las decisiones judiciales se fundamenten en normas de derecho aplicables. El artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Perú establece que el debido y en la valoración racional de la prueba. El artículo 122 del Código Procesal Civil complementa este principio, señalando que la sentencia debe motivar sus fundamentos de hecho y de derecho, garantizando así la transparencia y la legalidad en la resolución del conflicto. La vulneración del debido proceso sucede cuando la autoridad judicial incurre en errores en la aplicación del derecho objetivo, que afectan derechos constitucionales de las partes, como el derecho a la defensa y a un proceso justo para:

Por otro lado, el ocupante precario se define como aquella persona que detenta la posesión de un bien inmueble sin contar con un título jurídico válido que legitime dicha situación, o cuando el título que en algún momento amparó su posesión ha perdido vigencia, ha sido resuelto o carece de eficacia jurídica conforme al ordenamiento legal.

En estos supuestos, la posesión se ejerce de manera ilegítima frente al propietario o frente a quien ostenta un mejor derecho de posesión, configurándose así una situación de precariedad que excluye cualquier expectativa razonable de permanencia en el bien. La ausencia de un título o la ineficacia del mismo determina que el ocupante no pueda oponer un derecho jurídicamente protegido frente al titular legítimo, quien ve afectado su derecho de propiedad o de posesión pacífica. En tal contexto, el ordenamiento jurídico habilita la interposición del proceso de desalojo por ocupación precaria como el mecanismo procesal idóneo para restituir el bien inmueble a su legítimo titular (Llaza, 2025).

A su vez, puede sostenerse que el ocupante precario es una persona que, en determinados supuestos, actúa con pleno conocimiento de la precariedad de su situación jurídica al detentar la posesión de un bien inmueble que no le pertenece ni le corresponde legítimamente. Ello ocurre, por ejemplo, cuando el ocupante es consciente del vencimiento del contrato que originalmente justificaba su posesión, o cuando tiene conocimiento expreso de la resolución y/o rescisión del vínculo jurídico que le permitía el uso del inmueble, y pese a ello decide permanecer en el bien sin contar con autorización alguna del propietario o poseedor legítimo. Esta conducta revela una voluntad deliberada de continuar ejerciendo la posesión sin respaldo jurídico, lo que permite identificar un componente subjetivo relevante en su accionar, caracterizado por el conocimiento de la ilicitud de su permanencia. En tal sentido, la precariedad no solo se manifiesta en la ausencia objetiva de un título válido, sino también en la conciencia del ocupante respecto de la falta de legitimidad de su situación posesoria (Álvarez, 2022).

A raíz de ello, en la Casación N.º 1544-2020, Ventanilla, emitida por la Corte Suprema de Justicia de la República, se aborda de manera expresa la figura del desalojo por ocupación precaria, precisándose con claridad el alcance y la correcta aplicación del artículo 911 del Código Civil. En dicha resolución, el máximo órgano jurisdiccional establece que la posesión precaria se configura cuando una persona ejerce la posesión de un bien inmueble sin contar con un justo título que la legitime, o cuando el título que inicialmente amparó dicha posesión ha fenecido, ya sea por vencimiento del plazo, resolución del contrato u otra causa que determine la pérdida de su eficacia jurídica. Esta jurisprudencia resulta relevante en la medida en que reafirma que la precariedad posesoria no exige la acreditación de una conducta adicional distinta a la ausencia o ineficacia del título, bastando la constatación objetiva de dicha situación para que se configure la ocupación precaria. Asimismo, la Corte Suprema precisa que, en los supuestos en los que el bien inmueble fue otorgado en arrendamiento, la sola

acreditación del derecho de propiedad por parte del demandante resulta suficiente para sustentar la pretensión de desalojo, siempre que se verifique que el vínculo contractual ha concluido y que el ocupante carece de un título válido que justifique su permanencia en el inmueble.

Además, el debido proceso constituye un derecho fundamental de carácter transversal que garantiza a toda persona el acceso a un procedimiento justo, imparcial y previamente establecido por la ley, en el cual se asegure el respeto irrestricto de sus derechos y garantías mínimas frente a cualquier actuación del Estado. Por lo que, este principio no solo se configura como un límite al ejercicio del poder estatal, sino también como una garantía esencial para la protección de la dignidad humana y la tutela efectiva de los derechos subjetivos (Condor, 2022).

Por otro lado, este derecho asegura que ninguna persona pueda ser privada de sus derechos sin haber sido previamente oída y juzgada conforme a las reglas del procedimiento legalmente establecido, lo que implica la observancia de un conjunto de formas y garantías procesales mínimas orientadas a garantizar una decisión justa, razonable y conforme al ordenamiento jurídico. Es por eso que, la exigencia de tales garantías no responde a un formalismo excesivo, sino a la necesidad de preservar el equilibrio entre las partes y de prevenir actuaciones arbitrarias por parte de los órganos del Estado.

Asimismo, el debido proceso se configura como un derecho fundamental en la medida en que integra y garantiza un conjunto articulado de derechos, principios y garantías procesales orientados a asegurar la justicia, la legalidad y la razonabilidad de toda actuación estatal que incida en la esfera jurídica de las personas. Su contenido no se agota en una garantía aislada o específica, sino que comprende un entramado normativo destinado a proteger al justiciable frente a decisiones arbitrarias o carentes de sustento jurídico. En este contexto, el debido proceso opera como un marco de protección integral que posibilita el ejercicio efectivo de garantías mínimas, tales como el derecho de defensa, la contradicción, la imparcialidad del juzgador, la motivación de las resoluciones y el respeto de las formas procesales previamente establecidas por la ley, las cuales adquieren especial relevancia frente a actuaciones estatales susceptibles de afectar derechos fundamentales (Balvin, 2022).

Por otro lado, el debido proceso se erige como un principio fundamental que exige que toda decisión judicial se encuentre debidamente sustentada en normas jurídicas claras y previamente establecidas, aplicadas conforme a criterios de razonabilidad y legalidad, así como en una valoración adecuada, objetiva y motivada de

los medios probatorios incorporados al proceso. Esta exigencia constituye una garantía esencial frente a la arbitrariedad judicial, en tanto obliga al órgano jurisdiccional a exteriorizar las razones fácticas y jurídicas que justifican el sentido de su decisión, permitiendo a las partes comprender el razonamiento seguido y, en su caso, ejercer de manera efectiva los mecanismos de impugnación correspondientes.

Ahora bien, la omisión en la adecuada valoración de los medios probatorios y en la correcta aplicación de las normas jurídicas sustantivas constituye una vulneración directa al derecho al debido proceso, en tanto compromete la garantía de tutela jurisdiccional efectiva y el principio de motivación de las resoluciones judiciales. En efecto, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha establecido de manera reiterada que la actividad probatoria del órgano jurisdiccional debe ser exhaustiva, razonada y debidamente fundamentada, de modo que permita evidenciar el nexo lógico entre los hechos acreditados en el proceso y las conclusiones jurídicas a las que se arriba. En ese sentido, la Casación N.º 912-2017, Arequipa (2017), precisa que tanto la inaplicación de normas sustantivas pertinentes como su interpretación errónea constituyen infracciones que afectan el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, al impedir que la controversia sea resuelta conforme al ordenamiento jurídico vigente.

Cuando una sentencia prescinde de una valoración integral de la prueba o aplica incorrectamente el derecho objetivo, se priva a las partes de un proceso legal justo, pues se desnaturaliza la función jurisdiccional y se genera un pronunciamiento carente de legitimidad. Por ello, estas deficiencias no solo lesionan los derechos procesales de los justiciables, sino que además erosionan la seguridad jurídica y afectan la confianza ciudadana en la administración de justicia, pilares esenciales para el adecuado funcionamiento de un Estado constitucional de derecho.

### **El derecho objetivo**

El derecho objetivo se define como el sistema normativo vigente, organizado y jerárquicamente estructurado, compuesto por normas jurídicas de carácter general, abstracto y obligatorio, emanadas de la autoridad competente del Estado, cuya finalidad es regular la convivencia social mediante el establecimiento de derechos, deberes y principios que garantizan el orden, la seguridad jurídica y la justicia. Este conjunto normativo constituye el marco jurídico dentro del cual se desarrollan las relaciones sociales, económicas y políticas, orientando la conducta de los individuos conforme a parámetros de legalidad, racionalidad y previsibilidad (Coronel, 2022).

Desde una perspectiva axiológica y funcional, el derecho objetivo no se limita a prescribir conductas permitidas o prohibidas, sino que incorpora y proyecta los valores

fundamentales que informan el ordenamiento jurídico, tales como la equidad, la justicia y el respeto a la dignidad de la persona humana. En este sentido, el derecho objetivo cumple una función estructurante del sistema jurídico, en tanto establece criterios normativos claros y coherentes que permiten asegurar la estabilidad de las relaciones jurídicas y prevenir la arbitrariedad en el ejercicio del poder estatal.

Asimismo, el derecho objetivo se caracteriza por su naturaleza externa, bilateral y coercible, cualidades que le permiten imponer deberes jurídicos y reconocer facultades exigibles frente a terceros. Estas características lo convierten en el fundamento normativo de los derechos subjetivos y de las obligaciones correlativas, al fijar los presupuestos jurídicos que habilitan a los sujetos de derecho a exigir determinadas conductas o abstenciones jurídicamente relevantes (García, 2022).

Finalmente, el derecho objetivo cumple una función esencial en la solución institucionalizada de los conflictos sociales, al proporcionar mecanismos normativos y procesales que canalizan las controversias de manera ordenada, legítima y racional. Su eficacia se sustenta en la coercibilidad inherente al ordenamiento jurídico, la cual garantiza su observancia y permite a los individuos conocer anticipadamente las consecuencias jurídicas de sus actos. De este modo, la existencia de un ordenamiento jurídico coherente y eficaz se erige como un presupuesto indispensable para la consolidación de la seguridad jurídica, la confianza en las instituciones y la vigencia del Estado constitucional de derecho (Tantalean, 2022)

En su razonamiento, el máximo órgano jurisdiccional concluyó que la posesión ejercida sobre el inmueble carecía de un título jurídico válido que la legitimara, configurándose de manera objetiva una situación de ocupación precaria conforme a los parámetros establecidos por el ordenamiento civil. Por lo que, la Corte Suprema confirmó la decisión de las instancias inferiores, ratificando la procedencia del desalojo y la obligación de la demandada de desocupar el bien y restituirlo al demandante, en su condición de titular del derecho correspondiente.

La decisión final adoptada por la Corte Suprema se sustentó en la conclusión de que el contrato de arrendamiento presentado por la parte demandada no constituía un título jurídico válido capaz de justificar la posesión del inmueble. Ello debido a que dicho contrato fue celebrado de manera unilateral por uno solo de los copropietarios, sin contar con el consentimiento expreso ni tácito de los demás, quienes también ostentaban derechos sobre el bien. En ese sentido, el máximo tribunal determinó que el copropietario que suscribió el contrato carecía de legitimidad suficiente para disponer

del inmueble en su totalidad mediante un acto de arrendamiento, conforme a las reglas que regulan la copropiedad en el ordenamiento civil.

Asimismo, la Corte rechazó el argumento referido a una supuesta ratificación tácita del contrato por el mero transcurso del tiempo, precisando que la inacción de los demás copropietarios no puede interpretarse, por sí sola, como una manifestación inequívoca de voluntad destinada a convalidar un acto celebrado sin la debida representación. Adicionalmente, la Suprema consideró que la sentencia emitida por la Sala Superior se encontraba debidamente motivada, al haber expuesto de forma clara y razonada los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentaron su decisión, sin incurrir en infracción normativa alguna. En particular, destacó la correcta aplicación del precedente jurisprudencial que faculta a los jueces del proceso de desalojo a examinar la invalidez manifiesta del título invocado por el ocupante, cuando esta resulta evidente, reafirmando así la legitimidad de la decisión adoptada y la observancia de las garantías propias del debido proceso.

#### **4. Posición fundamentada sobre cada problema jurídico identificado**

**a) ¿La celebración del contrato de arrendamiento por un solo copropietario sin autorización expresa o tácita de los demás puede considerarse un título válido para justificar la posesión en un proceso de desalojo?**

En los procesos de desalojo por ocupación precaria resulta recurrente que la parte demandada invoque la existencia de un contrato de arrendamiento como supuesto título habilitante de su posesión sobre el bien inmueble materia de controversia. No obstante, dicha alegación adquiere especial complejidad cuando el inmueble pertenece a varios copropietarios y el contrato ha sido celebrado únicamente por uno de ellos, sin que exista autorización expresa ni manifestación inequívoca de consentimiento, siquiera tácito, por parte de los demás titulares del derecho de copropiedad. En estos casos, se genera una controversia jurídica relevante en torno a la validez y eficacia del acto jurídico frente a los copropietarios que no intervinieron en su celebración, en tanto se pone en tensión la facultad de disposición individual de cada copropietario con los límites que impone el régimen de copropiedad respecto de los actos que afectan el uso y goce del bien común.

La sentencia objeto de análisis se pronuncia de manera expresa sobre este supuesto, examinando si el contrato de arrendamiento invocado por el demandado resulta jurídicamente suficiente para enervar la acción de desalojo interpuesta por los demás copropietarios que no otorgaron su consentimiento. Para ello, el órgano

jurisdiccional evalúa la legitimidad del título presentado a la luz de las normas civiles que regulan la copropiedad, así como de los criterios jurisprudenciales aplicables al proceso de desalojo por ocupación precaria, determinando si la posesión del demandado se encuentra o no amparada por un derecho válido y oponible frente a quienes ostentan un mejor derecho sobre el inmueble.

Aproblema jurídico central que se plantea radica en determinar si un contrato de arrendamiento celebrado de manera unilateral por uno solo de los copropietarios, sin la autorización expresa ni tácita de los demás, puede constituir un título jurídico válido y eficaz que legitime la posesión del arrendatario frente a la totalidad de los titulares del bien inmueble. En otros términos, se trata de establecer si dicho acto jurídico es susceptible de generar un derecho de posesión legítimo y jurídicamente oponible respecto de aquellos copropietarios que no participaron en su celebración, a la luz de las normas que regulan el régimen de copropiedad y de los principios que informan el derecho real de propiedad. En este contexto, la sentencia de primera instancia adopta como premisa que la sola existencia formal de un contrato de arrendamiento no resulta suficiente para enervar la pretensión de desalojo, siendo necesario examinar su eficacia jurídica frente a la totalidad de los sujetos que ostentan derechos sobre el bien.

La celebración de un contrato de arrendamiento por uno solo de los copropietarios, sin contar con el consentimiento expreso ni con una manifestación inequívoca de aceptación tácita por parte de los demás titulares del derecho de copropiedad, no puede ser considerada, por regla general, como un título jurídico válido y eficaz para justificar la posesión del arrendatario en el marco de un proceso de desalojo. Ello se debe a que, tratándose de un bien indiviso, los actos que inciden en el uso y goce del inmueble requieren, en principio, la concurrencia de la voluntad de todos los copropietarios o, cuando menos, el otorgamiento de una representación legítima que habilite a uno de ellos a disponer del bien común frente a terceros. En ausencia de dicho consentimiento, el contrato celebrado de manera unilateral carece de eficacia jurídica respecto de los copropietarios no intervinientes, quienes no pueden verse obligados por un acto que no expresaron voluntad de celebrar.

Esta posición se sustenta en la propia naturaleza jurídica de la copropiedad y en la regla de la unanimidad que rige para la realización de actos de disposición o de administración que revisten especial relevancia sobre el bien común, conforme a lo dispuesto por el Código Civil peruano, particularmente en sus artículos 971 y 1669. Dichas normas establecen límites claros a la actuación individual de cada copropietario, en la medida en que ningún titular puede, por sí solo y sin el consentimiento de los demás, celebrar actos que comprometan el uso, goce o disposición del bien indiviso

frente a terceros. Este criterio normativo ha sido reforzado y consolidado por la jurisprudencia nacional, destacando de manera especial el Cuarto Pleno Casatorio Civil, cuyo fundamento y orientación interpretativa continúan vigentes en la doctrina legal actual, al reafirmar la necesidad de preservar el equilibrio entre los derechos de los copropietarios y la seguridad jurídica en las relaciones contractuales.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 911 del Código Civil y con la interpretación adoptada en la sentencia materia de análisis, se considera ocupante precario a quien ejerce la posesión de un bien inmueble sin contar con un título válido que la justifique o cuando el título que en algún momento tuvo carece de eficacia jurídica frente al titular del derecho. En el caso concreto, el órgano jurisdiccional concluye que el demandado no ostenta un título oponible a la totalidad de los copropietarios, en tanto el contrato de arrendamiento invocado fue celebrado de manera unilateral y sin el consentimiento de los demás.

Además, el contrato de arrendamiento es un acto de administración del bien inmueble, conforme al régimen de la copropiedad, los actos de administración requieren el consentimiento de la mayoría de los copropietarios, salvo disposición distinta. La sentencia enfatiza que un copropietario, de manera individual, no puede otorgar válidamente el uso exclusivo del bien común en perjuicio de los demás sin su autorización expresa o tácita. La razón principal es que, al ser el bien indiviso, el copropietario individual carece de facultades para arrendar la totalidad del bien sin el asentimiento de la comunidad, lo que convierte el título en inoponible o ineficaz frente a los demás condóminos. Si el título de posesión es inválido o ineficaz frente al demandante (el copropietario que busca el desalojo), el poseedor (arrendatario) carece de una justificación legal para su permanencia, adquiriendo la condición de ocupante precario.

Del expediente de estudio se evidencia que el conflicto entre las partes surge a raíz de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble en copropiedad, suscrito únicamente por uno de los copropietarios (José Oscar Manrique Fuentes), lo cual generó la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por el copropietario Arturo Leonardo Rivera Fuentes.

La demandada (ElNy Patricia Huamaní Gutiérrez) alegó que su posesión estaba justificada por dicho contrato de arrendamiento, celebrado con José Oscar Manrique Fuentes, quien era copropietario y actuó como arrendador. El contrato preveía una duración hasta que se definiera la partición del inmueble. Sin embargo, el demandante y la Sala Civil Transitoria consideraron que, dado que el inmueble era de copropiedad

(incluso del demandante Arturo Leonardo Rivera Fuentes) y el contrato fue celebrado de forma unilateral y sin el consentimiento expreso o tácito de los demás partícipes, dicho Contrato de Arrendamiento no era válido conforme a los artículos 971 inciso 1 y 1669 del Código Civil. Por lo tanto, la demandada poseía el bien con un título inválido o ineficaz, lo que le confería la condición de ocupante precaria.

Asimismo, el Tribunal Supremo de Justicia de Chile, en sentencia reciente, afirmó que el acto de arrendamiento por un copropietario sin consentimiento de los demás no genera, por sí solo, un título de posesión justificado para efectos de un proceso de desalojo, dado que la propiedad de la comunidad requiere del acuerdo unánime o, al menos, la ratificación tácita de todos los copropietarios (Suprema, 2019).

Por lo tanto, en cuanto a la validez del contrato como título justificatorio en un proceso de desalojo, la postura mayoritaria y la doctrina coinciden en que el contrato suscrito sin autorización de todos los copropietarios no produce efectos respecto a terceros en el contexto de un proceso de desalojo, pues no implica un título legítimo de posesión. En consecuencia, no puede ser considerado un título válido para justificar la posesión en tales procesos, siendo necesario contar con el consentimiento expreso o tácito de la comunidad copropietaria.

**b) ¿De qué manera la sentencia de primera instancia al declarar que la demandada no es ocupante precaria, vulneró el debido proceso al no aplicar correctamente alguna norma de derecho objetivo?**

La sentencia de primera instancia, al declarar infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria y sostener que el contrato de arrendamiento suscrito por un solo copropietario constituía un título que justificaba la posesión de la demandada, vulneró indirectamente el debido proceso (artículo 139, inciso 3 de la Constitución Política del Perú) al incurrir en un vicio de motivación jurídica por la incorrecta aplicación e interpretación de normas de derecho objetivo referentes a la copropiedad y el arrendamiento de bienes indivisos.

La vulneración al debido proceso se materializa cuando las decisiones judiciales se basan en interpretaciones legales erróneas que resultan en una "motivación aparente o defectuosa", impactando directamente en la justicia de la decisión. La incorrecta aplicación se centró en los siguientes aspectos normativos materiales:

El principal error de la sentencia de primera instancia fue otorgar la validez y eficacia al "Contrato de Arrendamiento de Local Comercial" celebrado por la demandada Elny Patricia Huamaní Gutiérrez únicamente con José Oscar Manrique Fuentes, sin el consentimiento de los demás copropietarios.

El régimen de copropiedad establece límites claros a la disposición y administración del bien común:

- **Artículo 971, inciso 1 del Código Civil:** Dispone que para tomar decisiones sobre la disposición, gravamen o arrendamiento del bien común se requiere la unanimidad de los copropietarios.
- **Artículo 1669 del Código Civil:** Establece categóricamente que "el copropietario de un bien indiviso no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes."

La sentencia de primera instancia, al considerar el contrato como título válido, contravino directamente estas normas de derecho objetivo. Doctrinariamente, esta contravención constituye una infracción normativa material susceptible de ser corregida vía casación, ya que la validez del título es esencial en los procesos de desalojo por precario (V Pleno Casatorio Civil). Ahora bien, la facultad de arrendar un bien indiviso es un acto de administración que excede la mera conservación y, por ende, requiere el consenso de todos los copropietarios. La ausencia de este consentimiento expreso o tácito convierte al acto jurídico de arrendamiento en inoponible o, en el contexto del desalojo, en un título inválido o ineficaz (en la línea del Cuarto Pleno Casatorio), lo que retrotrae la situación del poseedor a la de ocupante precario.

La demandada alegó que, dado que el contrato se firmó en julio de 2013 y la demanda se interpuso recién en octubre de 2014, había operado una ratificación tácita del arrendamiento por parte del demandante por el transcurso del tiempo.

Si bien el artículo 1669 del Código Civil, en su parte in fine, admite la posibilidad de que el arrendamiento sea válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente, la posición de la Sala Suprema fue que no existió tal ratificación.

La jurisprudencia y doctrina exigen que la ratificación tácita no sea una mera pasividad o desconocimiento, sino que implique actos inequívocos del copropietario afectado que evidencien su voluntad de asumir el contrato celebrado por el tercero. El mero transcurso del tiempo sin haber iniciado acciones legales inmediatamente no configura per se la ratificación, especialmente si el copropietario afectado no recibió los beneficios del arrendamiento o no tuvo un conocimiento pleno e inequívoco de sus términos.

Al no haberse acreditado la ratificación tácita, la base jurídica para justificar la posesión de la demandada se desvaneció, quedando la sentencia de primera instancia

sin sustento legal válido y configurando la infracción normativa material del artículo 1669 del Código Civil.

La vulneración al debido proceso (principio de motivación jurídica de las resoluciones) por parte de la sentencia de primera instancia ocurrió al aplicar de forma errónea las normas materiales (Artículos 971.1 y 1669 C.C.). Por ello se sostiene que una decisión judicial que ignora o aplica incorrectamente una norma sustantiva esencial para la resolución del conflicto (como lo es la regulación del arrendamiento de bienes indivisos) se equipara a una falta de motivación, ya que el sustento fáctico no se conecta adecuadamente con el marco normativo pertinente. Por lo tanto, el error material de derecho se transformó en un vicio procesal, lo que llevó a la Sala Superior a revocar la decisión inicial y declarar fundada la demanda de desalojo.

## **5. Valoración jurídica personal de las resoluciones emitidas por la autoridad competente**

### **5.1. Sentencia de primera instancia (juzgado)**

#### ***5.1.1. Análisis de forma (análisis de la actividad y medios probatorios, congruencia, motivación)***

En la sentencia de primera instancia, el órgano jurisdiccional efectúa una valoración preliminar de carácter formal, orientada a verificar la regularidad del proceso y el cumplimiento de los presupuestos procesales exigidos por el ordenamiento jurídico para la válida tramitación de la causa. En dicho análisis, se constata que la demanda ha sido interpuesta por un sujeto debidamente legitimado para obrar, en tanto ostenta un derecho jurídicamente protegido respecto del bien cuya restitución se solicita, así como que el petitorio formulado resulta claro, concreto y jurídicamente posible.

De igual modo, el órgano jurisdiccional verifica que, durante el desarrollo del proceso, se han respetado las garantías mínimas del debido proceso, en particular que las partes han sido debidamente emplazadas y han contado con una oportunidad real y efectiva para ejercer su derecho de defensa. En tal sentido, se constata la inexistencia de vicios procesales susceptibles de generar nulidad, así como la ausencia de afectaciones al principio de contradicción o a la igualdad procesal de las partes. Este control formal permite afirmar que el proceso se ha desarrollado conforme a las exigencias legales y constitucionales, habilitando al juzgador a ingresar al análisis de fondo de la controversia con plena validez y legitimidad procesal.

### **5.1.2. Valoración de fondo**

En cuanto al análisis de fondo, la sentencia se orienta a examinar el derecho sustantivo invocado por la parte demandante, así como la situación jurídica que ostenta la parte demandada respecto del inmueble objeto de controversia. En este marco, el órgano jurisdiccional considera debidamente acreditado el derecho de propiedad o, en su caso, el mejor derecho de posesión legítima del demandante, a partir de la valoración de los medios probatorios incorporados al proceso y de la aplicación de la normativa civil pertinente. De manera paralela, el juzgado evalúa la situación jurídica del demandado y concluye que este no cuenta con un título jurídico válido y eficaz que justifique su permanencia en el bien inmueble, circunstancia que resulta determinante para la resolución del conflicto planteado.

De forma específica, la sentencia realiza un análisis detallado del contrato de arrendamiento invocado por el demandado como fundamento de su posesión, concluyendo que dicho instrumento carece de eficacia jurídica frente a los demás copropietarios, por haber sido celebrado de manera unilateral por uno solo de ellos, sin contar con la autorización expresa ni tácita de los restantes titulares del derecho de copropiedad. En consecuencia, el juez determina que el demandado ostenta la condición de ocupante precario conforme a lo previsto en el artículo 911 del Código Civil. Sobre la base de estas consideraciones, el órgano jurisdiccional declara fundada la demanda de desalojo.

El artículo 971, inciso 1, y el artículo 1669 del Código Civil establecen de manera expresa la exigencia del consentimiento unánime de los copropietarios para la celebración de actos de arrendamiento que recaen sobre el bien común. Esta exigencia normativa responde a la necesidad de salvaguardar los derechos de todos los titulares del bien indiviso y de evitar que uno de ellos comprometa, sin legitimación suficiente, el uso y goce del inmueble frente a terceros.

Al soslayar esta exigencia legal y otorgar validez al contrato invocado por el demandado, el órgano jurisdiccional de primera instancia aplicó de manera incorrecta las normas sustantivas que regulan la copropiedad y desnaturalizó la figura de la ocupación precaria prevista en el artículo 911 del Código Civil. Al considerar erróneamente que el demandado contaba con un título jurídico eficaz, el juez A quo dejó de advertir la ausencia de un derecho oponible frente a los demás copropietarios, lo que condujo a una indebida valoración de la situación posesoria. Por lo tanto, la revocatoria de la decisión inicial se sustenta en la correcta aplicación del derecho objetivo y en la necesidad de restablecer una interpretación coherente y uniforme de la normativa civil,

en concordancia con los principios de legalidad, seguridad jurídica y tutela jurisdiccional efectiva.

## **5.2. Sentencia de segunda instancia (Sala superior)**

### **5.2.1. Valoración de forma**

La Sala Superior, al conocer el recurso de apelación interpuesto, procede a efectuar una nueva revisión de carácter formal del proceso, orientada principalmente al examen de los agravios formulados por la parte apelante y a la verificación del respeto de las garantías procesales durante la tramitación de la causa. En este análisis, el órgano colegiado constata que la sentencia de primera instancia se encuentra debidamente motivada, en tanto expone de manera clara, coherente y razonada los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentan la decisión adoptada. Asimismo, verifica que no se ha configurado vulneración alguna al debido proceso ni al derecho de defensa, toda vez que las partes han contado con una oportunidad real y efectiva para ejercer sus facultades procesales y contradecir las alegaciones y los medios probatorios incorporados al proceso.

De igual modo, la Sala Superior evalúa la actividad probatoria desarrollada en la primera instancia y concluye que el juzgado ha valorado los medios probatorios conforme a las reglas de la sana crítica, atendiendo a criterios de razonabilidad, lógica y experiencia, sin incurrir en arbitrariedad ni en omisiones relevantes. En tal sentido, la segunda instancia determina que no existen defectos procesales ni vicios sustanciales que justifiquen la declaración de nulidad de la sentencia apelada, ratificando la corrección formal tanto del trámite procesal como del pronunciamiento emitido. Esta conclusión permite afirmar que el proceso se ha desarrollado dentro de los márgenes constitucionales y legales exigidos, habilitando al órgano jurisdiccional a centrar su análisis en los aspectos sustantivos de la controversia sin que se vea comprometida la validez del procedimiento seguido.

Por otro lado, la parte demandada alegó la infracción del artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Perú, referido al deber de motivación de las resoluciones judiciales, sosteniendo que la sentencia de vista adolecía de una motivación aparente. Asimismo, argumentó que la Sala Superior se habría arrogado indebidamente una facultad que no le correspondía al efectuar un análisis sobre la invalidez del título invocado, lo cual, a su juicio, implicaba una restricción indebida del derecho a la doble instancia. Dichos agravios se sustentaron en la presunta aplicación incorrecta del precedente establecido en el IV Pleno Casatorio Civil, correspondiente a la Casación

N.º 2195-2011-UCAYALI, alegándose una vulneración de las garantías propias del debido proceso.

En cuanto al cuestionamiento relativo a la aplicación del IV Pleno Casatorio Civil, el máximo tribunal determinó que la Sala Superior sí se encontraba facultada para advertir y analizar la invalidez absoluta y manifiesta del título posesorio invocado por la demandada, siempre que dicho examen se realice en la parte considerativa de la resolución y resulte evidente a partir de los propios actuados. En tal sentido, la Corte Suprema precisó que este análisis no constituye una infracción procesal ni una afectación al derecho a la doble instancia, sino una correcta aplicación del criterio jurisprudencial vigente, orientada a evitar que títulos ostensiblemente inválidos enerven indebidamente la pretensión de desalojo por ocupación precaria.

### **5.2.2. Valoración de fondo**

En cuanto al análisis de fondo, la Sala Superior ratifica el razonamiento jurídico desarrollado por el juez de segunda, al concluir que el contrato de arrendamiento invocado por la parte demandada no resulta oponible frente a los demás copropietarios que no intervinieron en su celebración. En ese sentido, el órgano colegiado reafirma que dicho contrato carece de eficacia jurídica para justificar la posesión del inmueble frente al demandante, en tanto no reúne los requisitos necesarios para ser considerado un título válido dentro del régimen de copropiedad. Esta conclusión se sustenta en la ausencia de consentimiento de los demás titulares del bien, lo que impide atribuir al contrato efectos jurídicos vinculantes respecto de ellos.

Asimismo, la Sala Superior enfatiza que, en los procesos de desalojo por ocupación precaria, no resulta suficiente la mera existencia formal de un contrato para enervar la pretensión restitutoria, sino que es indispensable que dicho instrumento sea jurídicamente eficaz y oponible frente a quien solicita la restitución del bien. Bajo esta premisa, el órgano jurisdiccional concluye que la parte demandada no ha logrado desvirtuar su condición de ocupante precario, conforme a lo previsto en el artículo 911 del Código Civil. Por lo tanto, se confirma la sentencia que declara fundada la demanda de desalojo, al verificarse que la posesión ejercida carece de sustento jurídico válido frente al titular del derecho, reafirmandose así la correcta aplicación del derecho sustantivo y procesal al caso concreto.

La Sala Superior sustentó su decisión en el principio jurídico conforme al cual el arrendamiento de un bien indiviso exige, de manera obligatoria, el consentimiento unánime de todos los copropietarios, tal como lo disponen expresamente el artículo 971, inciso 1, y el artículo 1669 del Código Civil. Estas disposiciones normativas establecen

límites claros a la actuación individual de cada copropietario, en la medida en que ningún titular puede, de forma unilateral, celebrar actos que comprometan el uso y goce del bien común frente a terceros sin contar con la voluntad concurrente de los demás. En el caso concreto, el órgano colegiado verificó que el contrato de arrendamiento fue celebrado únicamente por uno de los copropietarios, José Oscar Manrique Fuentes, sin que existiera consentimiento expreso ni manifestación inequívoca de consentimiento tácito por parte de los demás titulares del derecho de copropiedad. Por lo tanto, la Sala concluyó que dicho contrato carecía de validez y eficacia jurídica frente a los restantes copropietarios, razón por la cual no podía ser considerado un título oponible que justificara la posesión del demandado, reafirmandose así la configuración de la ocupación precaria conforme al ordenamiento civil vigente.

### **5.3. Sentencia de la Corte Suprema (Casación 912-2017 Arequipa)**

#### **5.3.1. Análisis de forma**

En relación con las infracciones procesales de forma denunciadas en el recurso de casación, la Corte Suprema de Justicia de la República concluye que no se ha acreditado vulneración alguna al derecho al debido proceso ni al deber constitucional de motivación de las resoluciones judiciales. Es decir, el Tribunal observa que la sentencia emitida por el juez de primera instancia como la resolución expedida por la Sala Superior contienen una exposición detallada y coherente de los fundamentos fácticos y jurídicos que fundamentan las decisiones adoptadas, permitiendo identificar con precisión el razonamiento seguido por los órganos jurisdiccionales.

Esta conclusión refuerza la legitimidad de las decisiones adoptadas en las instancias precedentes y consolida el criterio según el cual la sola disconformidad de la parte recurrente con el sentido de la resolución no constituye, por sí misma, una vulneración al debido proceso ni a la debida motivación, cuando el pronunciamiento judicial se encuentra debidamente fundamentado y ajustado al ordenamiento jurídico.

Además, la Corte Suprema desestimó la denuncia referida a la supuesta falta de motivación y al apartamiento inmotivado de los criterios establecidos en el IV Pleno Casatorio. En tal sentido, ratificó que la Sentencia de Vista se encuentra debidamente motivada, al exponer de manera clara y razonada los fundamentos jurídicos que sustentan la decisión adoptada. Asimismo, precisó que la facultad de examinar la invalidez absoluta y manifiesta del título invocado corresponde a las instancias de mérito en los procesos de desalojo, conforme a lo establecido por el referido Pleno Casatorio.

### **5.3.2. Análisis de fondo**

La demandada alegó la infracción del artículo 1669 del Código Civil, sosteniendo que el contrato de arrendamiento habría sido ratificado tácitamente por el demandante, en atención al transcurso de más de un año sin que este lo hubiera controvertido. No obstante, la Corte Suprema desestimó dicho argumento. Si bien reconoció que el artículo 1669 del Código Civil admite la posibilidad de ratificación, precisó que su aplicación debe realizarse de manera sistemática y concordada con los artículos 971, relativo a las decisiones sobre el bien común, y 973, referido a la administración de hecho. En ese sentido, el Supremo Tribunal concluyó que José Oscar Manrique Fuentes no se encontraba comprendido en ninguno de los supuestos que habilitan la adopción de decisiones sobre el bien común ni la actuación como administrador de hecho, razón por la cual el arrendamiento fue celebrado de manera unilateral y sin el consentimiento de los demás copropietarios, careciendo, en consecuencia, de validez jurídica.

Asimismo, el Supremo Tribunal reafirmó que admitir que un solo copropietario pueda otorgar válidamente el uso exclusivo del bien común, sin el consentimiento de los demás, implicaría una afectación indebida del derecho de propiedad de estos últimos. Por lo que, declaró infundado el recurso de casación interpuesto y consolidó el criterio jurisprudencial conforme al cual la ocupación sustentada en un contrato de arrendamiento celebrado unilateralmente en contextos de copropiedad configura un supuesto de ocupación precaria.

## **6. Conclusiones y recomendaciones**

**PRIMERA:** Se concluye de manera general que la ocupación precaria constituye un mecanismo usual y recurrente en personas que niegan la entrega de los bienes dados a su esfera de posesión por los contratos. Ello con la finalidad de ser los poseedores aparentes de la propiedad del propietario original.

**SEGUNDA:** Por otro lado, la celebración de un contrato de arrendamiento por uno solo de los copropietarios, sin contar con la autorización expresa ni tácita de los demás, no puede ser considerada un título válido ni eficaz para justificar la posesión del arrendatario en un proceso de desalojo. Ello se debe a que, conforme el artículo 1669 del Código Civil, la validez y oponibilidad de dicho contrato se encuentran condicionadas a la ratificación de los demás copropietarios, en atención a la naturaleza colectiva del derecho de copropiedad.

**TERCERA:** Se vulnera el debido proceso, específicamente el deber constitucional de debida motivación de las resoluciones judiciales, al declarar que una de la o el demandado en un proceso de desalojo no ostentaba la condición de ocupante

precario sin efectuar una correcta interpretación y aplicación del artículo 1669 del Código Civil.

## RECOMENDACIONES

Es recomendable que los contratos sobre bienes en copropiedad aseguren el consentimiento de todos los condóminos para evitar la invalidez del título. Los justiciables y abogados deben ser conscientes de que los jueces en procesos de desalojo están facultados para evaluar la invalidez evidente del título posesorio conforme al IV Pleno Casatorio. Debe verificarse siempre el cumplimiento del régimen de copropiedad para la administración del bien, superando la mera alegación de ratificación tácita. Para una posesión legítima, el ocupante debe contar con un título que cumpla rigurosamente con las exigencias legales respecto a la pluralidad de propietarios.

## 7. Referencias bibliográficas

- Álvarez, E.I. (2022). *Caracterización del proceso sobre desalojo por ocupante precario, expediente N° 00109-2015-0-0904-JR-CI-02; distrito judicial de Lima Norte-Lima, 2021.* <https://hdl.handle.net/20.500.13032/28190>
- Arauco, A. A. (2023). El Cuarto Pleno Casatorio Civil vs. los Plenos Jurisdiccionales: Desencuentros, contradicciones e incertidumbre. Necesitamos un nuevo pleno casatorio sobre la posesión precaria. *IUS ET VERITAS*, 66, 194-214. <https://doi.org/10.18800/iusetveritas.202301.013>
- Balvin, L.G. (2022). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupante precario, en el expediente N° 00116-2014-0-0801-JR-CI-01, del distrito judicial de Cañete – Cañete 2022.* <https://hdl.handle.net/20.500.13032/30743>
- Campos, E. E. (2023). El derecho a que un proceso concluya en un plazo razonable obliga al legislador a fijar un plazo determinado del proceso. *Ius vocatio*, 6(8), 51-93. <https://doi.org/10.35292/iusVocatio.v6i8.842>
- Cinconega, V. R. (2023). *Determinación de criterios para la procedencia del desalojo por ocupante precario entre familiares como mecanismo de tutela jurisdiccional Efectiva – Huacho 2020.* <https://repositorio.unjfsc.edu.pe/handle/20.500.14067/7533>
- Condor, R. Y. (2022). *Caracterización del proceso sobre desalojo por ocupante precario; expediente N° 00042-2015-0-0801-JM-CI-01; Primer Juzgado Mixto, distrito judicial de Cañete-Lima. 2020.* <https://hdl.handle.net/20.500.13032/27566>

- Coronel, L. S. (2022). La cuantificación de daños morales: el correcto significado de la prudencia prescrita en el artículo 2232 del Código Civil ecuatoriano. *USFQ Law Review*, 9(2). <https://doi.org/10.18272/ulr.v9i2.2742>
- Cutipa, K. N. (2024). *Incremento de los contratos de arrendamiento inmueble en el Distrito de Juliaca, 2022—2023*. <https://repositorio.uancv.edu.pe/handle/UANCV/3690>
- Echaccaya, K. R. (2022). *Caracterización del proceso sobre desalojo por ocupación precaria, expediente N° 00415-2011-0-0801-JR-CI-01 de la corte de justicia de Cañete- Cañete, Perú, 2019*. <https://hdl.handle.net/20.500.13032/30785>
- Estevez, J. (2022). *Incumplimiento de los contratos de arrendamiento por causas vinculadas al coronavirus y el principio de buena fe en Huancavelica 2020*. <https://hdl.handle.net/20.500.14597/5174>
- Esquén, J. D. (2025). *La redefinición de la posesión precaria y del título posesorio del demandado en la justicia civil Lambayecana en el periodo 2020-2024*. <https://hdl.handle.net/20.500.12893/15594>
- Falcon, A. F. (2022). *Derecho Civil: (Desalojo por ocupación precaria)*. <https://repositorio.uap.edu.pe/xmlui/handle/20.500.12990/13808>
- Farfan, M. I., & Aguilar, N. (2023). Inejecuciones de los contratos de arrendamiento a consecuencia del aislamiento social obligatorio, en Lima Metropolitana. *AUTONOMA*. <http://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/2364>
- Ferrari, E. (2024). La posesión como variante del relato de fantasmas: la atención a la víctima como propuesta estética y política de Mariana Enriquez. *Castilla. Estudios De Literatura*, 15, 308-331. <https://doi.org/10.24197/cel.15.2024.308-331>
- García, L. (2022). La Agenda 2030 y el desarrollo sostenible: Reflexiones en torno a su naturaleza jurídica y aplicación en el derecho internacional por parte de los Estados y las empresas. *Revista iberoamericana de estudios de desarrollo = Iberoamerican journal of development studies*, 11(2), 126-142. [https://doi.org/10.26754/ojs\\_ried/ijds.689](https://doi.org/10.26754/ojs_ried/ijds.689)
- Girón, S. P., & Mallqui, A. I. G. (2022). *Factibilidad de la prescripción adquisitiva de dominio y la viabilidad de herencia de la posesión, Huacho (2021)*. <https://repositorio.unifsc.edu.pe/handle/20.500.14067/7128>
- Granados, H. J. (2023). *La sumariedad en el proceso de desalojo por cláusula de allanamiento a futuro*. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/25244>

- Gutierrez, J. C. (2024). *Las constancia de posesión emitidos por la Municipalidad Distrital de Samegua y la vulneración al derecho de propiedad privada en el distrito de Samegua año 2021*. <https://hdl.handle.net/20.500.12819/2366>
- Herrera, J. A. (2022). *Caracterización del proceso sobre desalojo por ocupante precario, en el expediente N° 00049-2014-0-01207JM-CI-01, distrito judicial de Huánuco, 2019*. <https://hdl.handle.net/20.500.13032/26867>
- Jiayuan, D. (2023). Los efectos de la inscripción y la entrega en las transacciones de bienes inmuebles en el Derecho civil chino. *CUADERNOS DE DERECHO TRANSNACIONAL*, 15(1), 879-897. <https://doi.org/10.20318/cdt.2023.7567>
- Lama, H. E. (2023). El efecto del emplazamiento judicial al poseedor en la usucapión. *THEMIS Revista De Derecho*, (83), 203–213. <https://doi.org/10.18800/themis.202301.011>
- Laurel, E. A., & Vasquez, I. (2023). Una visión a la eficiencia de la cláusula de allanamiento futuro en los contratos de arrendamiento. *AUTONOMA*. <http://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/2753>
- Lipe, C. I. (2022). *Derecho Civil: (Desalojo por ocupante precario)*. <https://repositorio.uap.edu.pe/xmlui/handle/20.500.12990/13850>
- Llaza, E. A. (2025). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupante precario; expediente N° 08283-2018-0-1801-JR-CI-32; distrito judicial de lima. 2025*. <https://hdl.handle.net/20.500.13032/40511>
- Malpartida, M. I. (2022). *Derecho Civil: (Desalojo por ocupación precaria), Derecho Penal: (Violación sexual de menor de edad)* . <https://repositorio.uap.edu.pe/xmlui/handle/20.500.12990/13822>
- Martin, J. C. (2022). Reconocimiento de activos en los contratos de arrendamientos financieros: Tratamiento desde el punto de vista del arrendatario. *Proyecciones*, no. 16. <https://doi.org/10.24215/26185474e021>
- Mayer, N. B., & Basurco, D. G. (2022). El delito de omisión de asistencia familiar: Análisis del tipo objetivo. *Revista Oficial del Poder Judicial*, 14(18), 173-214. <https://doi.org/10.35292/ropj.v14i18.82>
- Mondalgo, M. (2023). *Caracterización del proceso sobre desalojo por ocupación precaria; expediente N° 01006-2012-0-2501-JR-CI-05; quinto juzgado civil; del distrito judicial Santa – Chimbote. 2021*. <https://hdl.handle.net/20.500.13032/32942>

- Muñiz, K. A. y Ccahuana, A. A. (2024). *Aplicación de nulidad de oficio de acto jurídico en los procesos de desalojo por ocupante precario en el juzgado civil de Tambopata año 2021-2022*. <http://hdl.handle.net/20.500.14070/1094>
- Murga, N. M., & Franco, D. R. (2025). Vulneración al Derecho de Posesión del Ocupante Precario en Uniones de Hecho ante el Desalojo. *Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC)*. <https://repositorioacademico.upc.edu.pe/handle/10757/686402>
- Picardo, S. (2023). El interrogatorio de parte en el proceso civil. *Revista De Derecho*, 22(43), 83-98. <https://doi.org/10.47274/DERUM/43.5>
- Piquer, I. M. (2022). El contrato de arrendamiento financiero inmobiliario: Regulación, efectos y problemática en sede concursal. *CEFLegal. Revista práctica de derecho*, 33-58. <https://doi.org/10.51302/ceflegal.2022.9163>
- Rivera, S. y Hincapié, C. (2023). *Publicación: Análisis de los procesos verbal y verbal sumario en el código general del proceso: fortalezas, falencias y propuestas*. <https://hdl.handle.net/10784/32557>
- Ronald, L. P. (2022). *Hermenéutica de la posesión mínima no punible de más de una clase de droga en Puno al año 2022*. <http://repositorio.upsc.edu.pe/handle/UPSC/383>
- Rosales, K. S., & Jara, D. D. (2023). Análisis del proceso de desalojo por ocupación precaria y la nulidad de actos jurídico en el proceso sumarísimo. *Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC)*. <https://repositorioacademico.upc.edu.pe/handle/10757/671722>
- Sosa, S. C. (2022). *Derecho Civil: (Desalojo de ocupante precario)*. <https://repositorio.uap.edu.pe/xmlui/handle/20.500.12990/13857>
- Suárez, C., & María, L. (2022). *La modernización del lenguaje jurídico en español y su efecto en la traducción: Propuesta comparativa de traducción de un contrato de arrendamiento británico del inglés al español*. <https://acedacris.ulpgc.es/jspui/handle/10553/117135>
- Tantalean, I. O. (2022). La naturaleza de la empresa Su teleología desde los Ciencias de la Administración, el Derecho y la Economía. *Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, 52(136), 262-287. <https://doi.org/10.18566/rfdcp.v52n136.a11>
- Tigasi, E. J., & Verdezoto, J. F. (2024). Análisis Jurídico De Violaciones Al Debido Proceso En Sumarios Administrativos Dentro Del Ministerio De Educación.

*Revista Veritas de Difusão Científica*, 5(1), 87-113.

<https://doi.org/10.61616/rvdc.v5i1.62>

Tolentino, M. C. (2024). *La posibilidad de discusión de derecho de alimentos en un proceso de desalojo por ocupante precario entre familiares.*

<http://hdl.handle.net/20.500.12404/27301>

Torres, A. C., & Duque, L. C. (2025). Cláusulas Ambiguas en los Contratos de Arrendamiento: Análisis de Problemas Comunes y Propuestas de Solución en el Ámbito Civil. *Revista Científica de Salud y Desarrollo Humano*, 6(1), 203-215.

<https://doi.org/10.61368/r.s.d.h.v6i1.476>

Viego, V., & Gayone, M. (2023). El camino a la escuela: distancias entre hogares y unidades educativas en distintos estratos sociales. *Revista Latinoamericana De Políticas Y Administración De La Educación*, (18), 93-109.

<http://revistas.untref.edu.ar/index.php/relapae/article/view/1630>

Zavaleta, A. O. (2022). *Informe sobre expediente de relevancia jurídica N° 50749-2009, demanda por posesión precaria iniciada por Victor Antonio Glenny Bocanegra Contra Elsa Esperanza Gálvez Vásquez y otros.*

<http://hdl.handle.net/20.500.12404/23650>

## **8. Anexos**

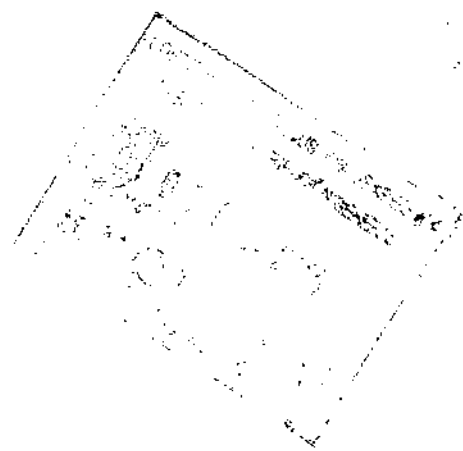
EXPEDIENTE Nro. :

ESPECIALISTA :

ESCRITO Nro. : 01

CUADERNO : Principal

SUMILLA : Demanda de Desalojo



DVA

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA.

DANTE EDILBERTO GOMEZ MEDINA, identificada con DNI. Nro. 29227636, con dirección domiciliaria en la Urbanización Pedro Diez Canseco Manzana "L" 8 segundo Piso, Distrito de José Luís Bustamante y Rivero, Provincia y Departamento de Arequipa, y señalando domicilio procesal en la calle Colón 313 Oficina 4 Sótano del Edificio San Francisco, Cercado, Provincia y Departamento de Arequipa, en calidad de apoderado del señor Arturo Leonardo Rivera Fuentes, con dirección domiciliaria en Tierra Prometida, Las Mercedes H 13, Margen Derecha, Distrito de Cerro Colorado, Provincia y Departamento de Arequipa, a usted con el debido respeto me presento y expongo:

APERSONAMIENTO

Que en mérito al poder por Escritura Pública, otorgado por ante la Notaría Pública del Doctor Gorky Oviedo Alarcón, a mi favor por el señor Arturo Leonardo Rivera Fuentes, me apersono al presente como apoderado de mi poderdante, a fin de que se me notifique con todas las providencias que expida su despacho en el domicilio procesal que señalo en el exordio de mi escrito de demanda.

92  
net

### DEMANDADO Y DOMICILIO

La presente Demanda deberá entenderse con la señora **ELNY PATRICIA HUAMANI GUTIERREZ**, con dirección domiciliaria en la calle España Nro. 212, Distrito de Alto Selva Alegre,, Provincia y Departamento de Arequipa.

Además deberá de notificársele en el inmueble sito en la calle Bolivar Nro. 409-A, del Distrito del Cercado, inmueble que ocupa precariamente la demandada, y que es objeto dela presente demanda.

### PETITORIO

Que acudo a su Despacho, en ejercicio a la tutela jurisdiccional efectiva, y en vía de proceso Sumarísimo a fin de interponer Demanda de **DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**, en contra de la demandada, señora **ELNY PATRICIA HUAMANI GUTIERREZ**, a fin de por intermedio de su despacho se ordene la desocupación y restitución del inmueble sito en la calle Bolivar Nro. 409-A, del Distrito del Cercado, Provincia y Departamento de Arequipa, que deberá de hacer la demandada a nuestra parte, por la condición de precaria, ya que en ningún momento la persona de mi poderdante ha autorizado que ocupe dicho inmueble, con expresa condena de costos y costas del proceso.

### FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA.

1.- Que, por Escritura Pública de fecha, 15 de Diciembre del año 1992, otorgada por ante la Notaría Pública del Doctor César Fernández Dávila, doña Octavia Fuentes Ortiz Viuda de Rivera, otorgo Testamento a favor de mi poderdante y mis otros dos hermanos llamados Nicolás Germán Rivera Fuentes y el señor José Oscar Manrique Fuentes, otorgándonos en propiedad el inmueble objeto de la presente demanda, esto referente al cincuenta por ciento que le pertenecía a su señora madre, siendo que el otro cincuenta por ciento pertenece a mi poderdante como a su hermano Germán Rivera por haberlo recibido de su señor padre.

*Autu*

2.- Que a la fecha no obstante mi poderdante de ser el titular del derecho real de propiedad del inmueble sito en la calle Bolivar Nro. 409-A del Distrito del Cercado, por lo que la estoy demandando por ocupación precaria, ya que no tienen título, ni contrato firmado con mi poderdante, ni tenemos pendiente de algún acto jurídico, ni tampoco se ha facultado a ninguna persona, ni mucho menos a la demandante para que ocupe dicho inmueble.

2.- Debemos de hacer presente, que hemos tratado de llegar a un buen acuerdo con la demandada, habiéndola citado al Centro de Conciliación y Mediación Integral, invitación a la que no ha concurrido, por lo que con dicha actitud, ha demostrado la mala fé con la que viene actuando, conducta que deberá valorarse en el momento oportuno por su despacho, y que funcione la presunción legal relativa respecto de los hechos.

3.- Hacemos, presente que también se le ha remitido carta notarial, agotando los medios, para recuperar el inmueble de propiedad de mi poderdante, a la que tampoco ha dado contestación.

4.- Y teniendo en consideración que el propietario o alguno de ellos, puede solicitar la restitución de su inmueble, por tener esa condición, precisamente es que lo solicitamos mediante la interposición de la presente demanda, ya que la norma procesal nos otorga esa legitimidad e interés para obrar, lo que pruebo con la carta notarial girada a la ocupante precaria del inmueble materia de demanda, que adjunto como medio probatorio. Y además que se le procedió a citar a la audiencia de conciliación y que se tramitó en el Expediente Nro. 52-03-14, tal como fluye del acta certificada que también la ofrecemos como medio probatorio.

### MEDIOS PROBATORIOS

Ofrezco los siguientes:

1.- Acta de Conciliación en el Expediente Nro. 52-03-14.

2.- Carta Notarial de fecha... 18.09.2014

3.- Copia de los Registros Públicos que acredita la propiedad de mi poderdante.

4.- Poder que por Escritura Pública me ha otorgado mi poderdante señor Arturo Rivera Fuentes, con el cual acredito mi representación legal en este proceso

### MONTO DEL PETITORIO

Por la naturaleza de la pretensión es inapreciable en dinero.

### FUNDAMENTACION JURIDICA

Fundo la presente en lo prescrito en el Art. 923 del Código Civil y demás arts. Que reconocen el derecho de nuestra propiedad, en concordancia con el art. 954 del precitado cuerpo legal, que a su vez establece lo que se debe considerar como propiedad predial. Acá se trasluce el derecho de propiedad que ostentamos mas los documentos que lo acreditan para iniciar las acciones correspondientes, para que legalmente de protejan nuestros derechos.

a) En cuanto al Desalojo Por Precario, amparo mi demandado en lo previsto en el Art. 911 del C.C., norma que prescribe que la persona precaria, es la que se ejerce sin título alguno, o cuando se tenía ha fenecido.

Dicha norma se refiere a la pretensión de Desalojo de un ocupante que no cuenta con ningún documento que acredite la ocupación. Al respecto el tratadista Lino Palacios establece que: " Debe tenerse en cuenta que en el proceso de desalojo. Sólo es admisible cuando medie una relación jurídica entre las partes, en cuya virtud el demandado se encuentra obligado a restituir el bien a requerimiento del actor, sino también en el caso de que sin existir vinculación contractual alguna es un ocupante netamente circunstancial o transitoria que no inspira el ejercicio de la posesión.

Come bien precisa precisan Alvarez Tulio, Neuss y Wagner, " el juicio de desalojo es un proceso especial que sustanciándose por el procedimiento establecido para el juicio sumarísimo(.....), tiene por objeto recuperar el uso y goce – tenencia de un inmueble

22  
Arturo

que se encuentre ocupado por quien no tiene derecho a permanecer en él, y sin pretensiones a la posesión.

Asimismo señalo el amparo procesal que esta previsto en los arts. 585, 586 del C.P.C., y demás que sean pertinentes a este proceso.

Arts. 424, y 425 del C.P.C, normas que prescriben los requisitos y anexos de toda demanda.

Art. 593 del C.P.C.; Norma adjetiva que establece la forma de lanzamiento una vez consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda.

### VIA PROCEDIMENTAL

A la presente demanda, le corresponde la vía del proceso Sumarísimo, y siendo usted el Juez competente en atención a lo prescrito en el art. 547 del C.P.C. de su conocimiento

### **POR LO EXPUESTO:**

**A USTED**, ruego dar por admitida la presente demanda, y dictar el mandato ejecutivo.

### ANEXOS

Adjunto a la presente los siguientes anexos:

1-A; Copia del Documenta Nacional de Identidad de la recurrente.

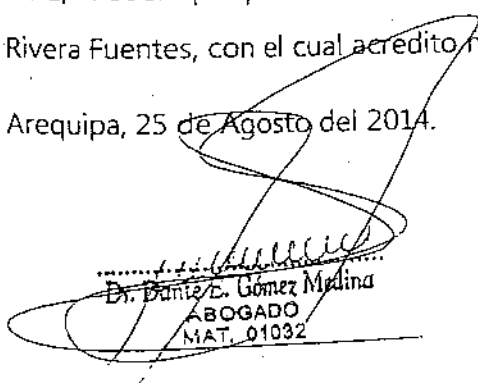
1-B, 1.- Carta Notarial de fecha... 09-2014

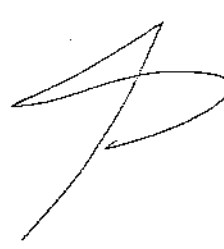
1-C; Acta de Conciliación en el Expediente Nro. 52-03-14.

1-D; Copia de los Registros Públicos que acredita la propiedad de mi poderdante.

1-E; Poder que por Escritura Pública me ha otorgado mi poderdante señor Arturo Rivera Fuentes, con el cual acredito mi representación legal en este proceso

Arequipa, 25 de Agosto del 2014.

  
Dr. Danilo E. Gomez Medina  
ABOGADO  
MAT. 01032



23  
C. J. J.

70  
petentes

Especialista: Dra. Acabana J.  
Exp : 7386 - 2014  
Cuaderno : Principal  
Escrito : 01  
Sumilla : Contesto demanda

CORTE SUPERIORE JUSTICIA  
CENTRO DE EJECUCION PENITENCIARIA  
10 DIC. 2013  
RECIBIDO  
VALLEJO

SEÑOR JUEZ DEL OCTAVO JUZGADO ESPECIALIZADO  
EN LO CIVIL

ELNY PATRICIA HUAMANÍ  
GUTIERREZ, debidamente identificada con D.N.I. N°29548210, con  
dirección domiciliaria en la Av. España 212 Alto Selva Alegre, Provincia y  
Departamento de Arequipa, señalando domicilio procesal en la Av. San  
Martín 127 Vallecito del Cercado de Arequipa, en el proceso sobre  
Desalojo por Precario seguido por Dante Edilberto Gómez Medina, a Ud.  
respetuosamente digo:

1. PETITORIO.

Solicito se tenga por contestada la demanda sobre Desalojo por Precario  
seguido por Dante Edilberto Gómez Medina, en los términos que se expone  
y en mérito de los fundamentos de hecho y de derecho que a continuación  
paso a exponer.

2. RESPECTO DE LOS HECHOS  
FORMULADOS POR EL DEMANDANTE.

Es falsa la afirmación que la recurrente no tiene contrato alguno de  
arrendamiento, ya que el mismo fue celebrado con la persona de José Oscar  
Manrique Fuentes, identificado con DNI N° 29312040, quien figura como  
copropietario del bien y acreditó su derecho adicionalmente con la  
Certificación Municipal N° 20-2013-MPA/GDU/SGAHC, que es un  
Certificado de Posesión.

3. ARGUMENTOS DE DEFENSA:

3.1 La recurrente desconoce los problemas internos de los hermanos del  
arrendatario con él, y simplemente celebró un contrato de arrendamiento en  
Julio del 2013, al amparo de la norma contenida en el Art. 973 del Código

la  
quie  
req  
con  
ADM  
ANEX  
Se ad  
DIREC  
DESTR  
DEM  
MATEF  
JUEZ  
EXPEC

Civil, en la cual se especifica que cualquiera de los copropietarios puede asumir la administración del bien.

491  
Actuado  
ms

3.2 El demandante obviamente desconoce que en virtud de tal norma, cualquier cuestionamiento deberán hacerlo al arrendatario, puesto que mi contrato fue celebrado de buena fe, e inclusive se prevee su duración hasta que se efectúe la partición del bien.

3.3 Que obviamente no acudí al Centro de Conciliación puesto que la materia a conciliar era la misma del presente proceso, materia a la cual no me siento aludida en absoluto.

#### 4. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Amparo mi contestación en lo establecido en los Arts. 442 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles, ya que como puede apreciarse la contestación se hace dentro de los términos de Ley

Art. 973 del Código Civil "Cualquiera de los copropietarios puede asumir la administración y emprender los trabajos para la explotación normal del bien, si no está establecida la administración convencional o judicial y mientras no sea solicitada alguna de ellas. En este caso las obligaciones del administrador serán las del administrador judicial. Sus servicios serán retribuidos con una parte de la utilidad, fijada por el juez y observando el trámite de los incidentes"

Art.1667 del Código Civil "Puede dar en arrendamiento el que tenga esta facultad respecto de los bienes que administra."

Art.196 CPC :Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.

## 5. ANEXOS

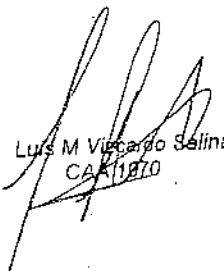
- 1 - A: Copia del documento de identidad del recurrente
- 1 - B: Copia del Contrato de Arrendamiento
- 1 - C: Copia de Certificación Municipal N° 20-2013-MPA/GDU/SGAHC

*82  
revisado  
do*

### POR LO EXPUESTO :

A Ud. Señor Juez se tenga por contestada la Demanda en los términos que se expone y en su oportunidad resolver de acuerdo a Ley.

Arequipa, 10 de Diciembre de 2014

  
Luis M. Viccardo Salinas  
CAJ 11870



8° Juzgado Civil  
EXPEDIENTE : 07386-2014-0-0401-JR-CI-08  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : DEL CARPIO MEDINA OMAR ALEJANDRO  
ESPECIALISTA : ACABANA MAMANI JANETH.  
DEMANDADO : HUAMANI GUTIERREZ, ELYN PATRICIA  
DEMANDANTE : RIVERA FUENTES, ARTURO LEONARDO

1  
Acuña  
Werner  
www

Resolución Nro. 18

SENTENCIA N° 049-2016

Arequipa, treinta de junio del dos mil dieciséis.

**VISTA:** La demanda de fojas diecinueve y siguientes, subsanada a fojas cuarenta y cinco, interpuesta por ARTURO LEONARDO RIVERA FUENTES en contra de ELYN PATRICIA HUAMANI GUTIERREZ, sobre Desalojo por ocupación precaria.

**ANTECEDENTES:**

**PRIMERO:** (Demanda) Se interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, a fin de que se ordene la desocupación y restitución del inmueble sito en la calle Bolívar Nro. 409-A, del Distrito del Cercado, Provincia y Departamento de Arequipa, inmueble que se encuentra inscrito en la Ficha 00109527, y Partida Nro. 01130569 de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa, y el inmueble objeto de Desalojo tiene un área de 199.00 Mts<sup>2</sup>, el mismo que consta de cinco ambientes consistentes en dos habitaciones largas, dos baños y un patio; desocupación y restitución que deberá de hacer la demandada a su favor, por la condición de precaria, ya que en ningún momento la persona de su poderdante ha autorizado que ocupe dicho inmueble, con expresa condena de costos y costas del proceso.

**SEGUNDO:** Alega el demandante: 1) Que, por Escritura Pública de fecha 15 de Diciembre del año 1992, otorgada por ante la Notaria Pública del Doctor Cesar Fernández Dávila, doña Octavia Fuentes Ortiz Viuda de Rivera, otorgo

Arturo Leonar...  
Secretaría Judicial  
Octavo Juzgado Especializado Civil

Testamento a favor de mi poderdante y mis otros dos hermanos llamados Nicolás Germán Rivera Fuentes, y el señor José Oscar Manrique Fuentes, otorgándonos en propiedad el inmueble objeto de la presente demanda, esto referente al cincuenta por ciento que le pertenecía a su señora madre, siendo que el otro cincuenta por ciento le pertenece a mi poderdante como a su hermano Germán Rivera por haberlo recibido de su señor padre. El otro cincuenta por ciento del inmueble objeto de desalojo es de propiedad exclusiva de mi poderdante señor Arturo Rivera Fuentes y de su hermano Germán Rivera Fuentes conforme aparece en forma clara, del certificado literal de dominio que se adjunta a la presente, con la cual acreditamos nuestra calidad de legítimos propietarios. 2) Que, a la fecha no obstante mi poderdante de ser el titular del derecho real de propiedad del inmueble sito en la Calle Bolívar Nro. 409-A del Distrito del Cercado, Provincia y Departamento de Arequipa, inmueble que se encuentra inscrito en la Ficha 00109527, y Partida Nro. 01130569 de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa, y el Inmueble objeto de Desalojo tiene un área de 199.00 Mts<sup>2</sup>, el mismo que consta de cinco ambientes consistentes en dos habitaciones largas, dos baños y un patio, no puede ser uso ni disfrute de lo que legalmente le pertenece, por tal razón y teniendo legitimidad para actuar, mediante la presente estoy demandando por ocupación precaria, ya que la demandada no tiene título, ni contrato firmado alguno, con mi poderdante, ni tenemos pendiente de algún acto jurídico, ni tampoco se ha facultado a ninguna persona, ni mucho menos a la demandante para que ocupe dicho inmueble. 3) Que, debemos de hacer presente que hemos tratado de llegar a un buen acuerdo con la demandada, habiéndola citado al Centro de Conciliación y Mediación Integral, invitación a la que no ha concurrido, por lo con dicha actitud, ha demostrado la mala fe con la que viene actuando, conducta que deberá valorarse en el momento oportuno, y que funcione la presunción legal relativa respecto de los hechos. 4) Que, hacemos presente que también se le ha remitido carta notarial, agotando los medios, para recuperar el inmueble de propiedad de mi poderdante, a la que tampoco ha dado contestación. 5) Que, teniendo en consideración que el propietario o alguno de ellos, puede solicitar la restitución de su inmueble, por tener esa condición, precisamente es que lo solicitamos mediante la interposición de la presente demanda, ya que la norma procesal nos otorga esa legitimidad e

150  
cent  
unidades

Corte Superior

Arturo Rivera Fuentes

interés para obrar, lo que pruebo con la carta notarial girada a la ocupante precaria del inmueble materia de demanda, que adjunto como medio probatorio. Y además que se le procedió a citar a la audiencia de conciliación y que se tramita en el Expediente Nro. 52-03-14, tal como fluye del acta certificada que también la ofrecemos como medio probatorio.

15  
Acta  
v

TERCERO: (Admisión) A fojas cincuenta y uno, mediante Resolución Nro. 02, se resuelve admitir la demanda en la vía del Proceso Sumarísimo y se corre traslado a la parte demandada.

CUARTO: (Contestación) A fojas setenta, contesta la demandada Elny Patricia Huamaní Gutiérrez, alegando lo siguiente: 1) Que, la recurrente desconoce los problemas internos de los hermanos, del arrendamiento con él, y simplemente celebró un contrato de arrendamiento en Julio del 2013, al amparo de la norma contenida en el Art. 973 del Código Civil. 2) Que, en virtud de tal norma cualquier cuestionamiento deberán hacerlo al arrendatario, puesto que mi contrato fue celebrado de buena fe, e inclusive se prevee su duración hasta que se efectuó la partición del bien. 3) Que, obviamente no acudí al Centro de Conciliación puesto que la materia a conciliar era la misma del presente proceso, materia a la cual no se siente aludida en absoluto.

QUINTO: (Saneamiento y Fijación de Puntos Controvertidos) A fojas ochenta y ocho, mediante resolución N° 07 se resuelve declarar la existencia de una relación jurídico procesal válida entre las partes y por Saneado el proceso. Además a fojas ochenta y ocho se fijan los siguientes Puntos Controvertidos: 1) Determinar la calidad o derecho que ostenta el demandante respecto del inmueble ubicado en la Calle Bolívar número 409-A del cercado de Arequipa, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la ficha número 00109527 y partida registral número 01130569; 2) Determinar si la demandada ocupa el bien inmueble descrito en el primer punto controvertido, y el título con el cual ejerce dicha posesión, y si esta es precaria; 3) Determinar si como consecuencia de los anteriores puntos controvertidos, la demandada está obligada a restituir la posesión del inmueble descrito en el primer punto controvertido a favor del demandante. Habiéndose admitido y actuado los medios probatorios; por lo que no existiendo incidencias pendientes de atención, es el estado del proceso el de emitir sentencia; y,

Acta de Conciliación  
[Firma]

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: PRETENSIÓN:** Que, como se desprende de la demanda de fojas diecinueve y siguientes, subsanada a fojas cuarenta y cinco, el actor interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, a fin de que se ordene la desocupación y restitución del inmueble sito en la calle Bolívar Nro. 409-A, del Distrito del Cercado, Provincia y Departamento de Arequipa, inmueble que se encuentra inscrito en la Ficha 00109527, y Partida Nro. 01130569 de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa, y que tiene un área de 199.00 Mts<sup>2</sup>, el mismo que consta de cinco ambientes consistentes en dos habitaciones largas, dos baños y un patio; desocupación y restitución que deberá de hacer la demandada a su favor; con expresa condena de costos y costas del proceso.

**SEGUNDO: PUNTOS CONTROVERTIDOS:** A fojas ochenta y ocho se fijan los siguientes Puntos Controvertidos: 1) Determinar la calidad o derecho que ostenta el demandante respecto del inmueble ubicado en la Calle Bolívar número 409-A del cercado de Arequipa, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la ficha número 00109527 y partida registral número 01130569; 2) Determinar si la demandada ocupa el bien inmueble descrito en el primer punto controvertido, y el título con el cual ejerce dicha posesión, y si esta es precaria; 3) Determinar si como consecuencia de los anteriores puntos controvertidos, la demandada está obligada a restituir la posesión del inmueble descrito en el primer punto controvertido a favor del demandante.

**TERCERO: MARCO JURÍDICO:** (1) Que, siendo materia de autos el desalojo por ocupación precaria, se tiene que la posesión precaria está señalada en el artículo 911° del Código Civil estableciendo que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, igualmente la Corte Suprema de la Republica ha establecido como condiciones de procedencia de una demanda de desalojo por precario que el demandante debe tener la calidad de propietario del bien, según se ha señalado en la

Corte Superior de Justicia de Arequipa

*[Firma]*  
Sistema Judicial  
Corte de Juizado Especializado Civil



laudo firme. Al respecto se tiene que: <sup>3</sup>"En virtud del principio de legitimidad registral los asientos del registro se presumen exactos y veraces produciendo todos sus efectos, cabe indicar que dicho principio es inherente a toda inscripción registral, como puede ser el registro de la propiedad inmueble, el vehicular, el personal entre otros, estableciendo de esta manera una presunción legal de exactitud entre la realidad y lo que publica el registro". (6) Que, sobre el poseedor precario la jurisprudencia además ha señalado: <sup>4</sup>"La acción de desalojo por poseedor precario requiere dos condiciones copulativas: 1. Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende y que la parte emplazada ocupe el bien sin título o cuando título ha fenecido, el título al que se refiere la segunda condición es que él emane de un acto jurídico por el que se otorga al presunto poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie y otros." (el resaltado es nuestro). (7) Que, la Sentencia dictada por el Cuarto Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación N° 2195-2011-UCAYALI ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente: <sup>5</sup>"1. 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. 2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer (...)" (El resaltado es nuestro). (8) Que, estando a lo establecido en los artículos 188°, 196° y 197° del TUO del Código Procesal Civil, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones; siendo que la carga de probar corresponde a

<sup>3</sup> Casación N° 1803-96.

<sup>4</sup> Casación número 2646-2006 Lima publicada en El Peruano 04 de abril 2007, Diálogo con la Jurisprudencia número 148, enero 2011, pp 137.

<sup>5</sup> Cas. N° 2195-2011- Ucayali, El Peruano, 14-08-2013, Pág. 6976.

quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos, salvo disposición legal diferente y que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

**CUARTO: VALORACIÓN Y ANÁLISIS:** Que, a fin de expedir un pronunciamiento válido y congruente, a continuación se procederán a resolver cada uno de los puntos fijados en autos como controvertidos:

**Primer Punto Controvertido:** Determinar la calidad o derecho que ostenta el demandante respecto del inmueble ubicado en la Calle Bolívar número 409-A del cercado de Arequipa, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la ficha número 00109527 y partida registral número 01130569.

(1) Que, debe tenerse en cuenta que <sup>6</sup>“La demanda es un acto procesal postulatorio que contiene la pretensión procesal, y aún cuando dicho acto *requiere como requisito de admisibilidad que en el petitorio (objeto de la pretensión) debe comprenderse la determinación clara y concreta de lo que se pide*, ocurre que la demanda (como mero acto de iniciación procesal) y la pretensión procesal (como objeto del proceso) constituyen un todo, que deben ser interpretados en conjunto, ya que ésta última categoría procesal se compone de los siguientes elementos: sujetos (actor y demandado), objeto (petitorio) y causa (fundamentación fáctica y jurídica) de ahí que el juzgador debe examinar la existencia de la pretensión desde el contexto de sus elementos afirmados en la demanda a efecto de fallar congruentemente con ella”. (2) Que, como se desprende la demanda de fojas diecinueve y siguientes, subsanada a fojas cuarenta y cinco, el demandante Arturo Leonardo Rivera Fuentes interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, a fin de que se ordene la desocupación y restitución del inmueble sito en la calle Bolívar Nro. 409-A, del Distrito del Cercado, Provincia y Departamento de Arequipa, inmueble que se encuentra inscrito en la Ficha 00109527, y Partida Nro. 01130569 de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa, y que tiene un área de 199.00 metros cuadrados, el mismo que consta de cinco

<sup>6</sup> Cas. N° 379-99- Cono Norte, El Peruano, 28-09-1999, Pág.3608

ambientes consistentes en dos habitaciones largas, dos baños y un patio; desocupación y restitución que deberá de hacer la demandada a su favor. Al respecto el actor señala que por Escritura Pública de fecha 15 de Diciembre del año 1992, otorgada por ante la Notaria Pública del Doctor Cesar Fernández Dávila, doña Octavia Fuentes Ortiz Viuda de Rivera, otorgo Testamento a su favor y de otros dos hermanos llamados Nicolás Germán Rivera Fuentes y José Oscar Manrique Fuentes, otorgándoles en propiedad el inmueble objeto de la presente demanda, esto referente al cincuenta por ciento que le pertenecía a su señora madre, siendo que el otro cincuenta por ciento le pertenece tanto a él como a su hermano Germán Rivera por haberlo recibido de su señor padre. (3) Que, obra en autos -de fojas veintiocho a cuarenta y cuatro- copia certificada de la Partida Registral Número 01130569 (Ficha 00109527) correspondiente al inmueble ubicado en la calle Bolívar Número 407 y 409-A, Arequipa, conforme aparece del asiento B00002 -obrante en copia certificada a fojas cuarenta y cuatro- y que además pertenecería al demandante en copropiedad con Nicolás Germán Rivera Fuentes y José Oscar Manrique Fuentes en mérito al traslado de dominio vía sucesión testamentaria, habiendo adquirido los derechos que sobre dicho inmueble le pertenecían a Octavia Fuentes Ortiz por haber sido declarados sus herederos, según la escritura Pública de fecha 15 de diciembre de 1992, todo lo que se desprende del asiento C00002 de la precitada partida registral, obrante en copia certificada a fojas cuarenta y tres, verificándose así el derecho de propiedad que tiene el demandante respecto del citado inmueble, siendo copropietario del mismo, por lo que la legitimidad para obrar activa estaría claramente determinada, más aún si se tiene en cuenta lo señalado por el precitado artículo 2013° del Código Civil respecto a que el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. (4) Que, por tanto tal como se desprende de la Copia Certificada de la precitada Partida N° 01130569, en su asiento C00002 -que obra en autos a fojas cuarenta y tres- el derecho de propiedad del demandante sobre el inmueble antes citado se encuentra inscrito en Registros Públicos, siendo copropietario conjuntamente con Nicolás Germán Rivera Fuentes y José Oscar Manrique Fuentes, por lo

que el contenido de dicho asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos; en consecuencia se tiene por acreditado el derecho de propiedad del demandantes, determinándose por tanto su calidad de copropietario respecto del inmueble, materia del proceso, ubicado en la Calle Bolívar número 409-A del cercado de Arequipa, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la ficha número 00109527, partida registral número 01130569, máxime que la misma no ha sido cuestionada por la parte demandada.

**Segundo Punto Controvertido:** Determinar si la demandada ocupa el bien inmueble descrito en el primer punto controvertido, y el título con el cual ejerce dicha posesión, y si esta es precaria.

(5) Que, respecto a determinar la calidad de ocupante precario de la parte demandada, debemos señalar que es precario quien ocupa un bien sin tener título o cuando el que se tenía ha fenecido, además en un sentido amplio <sup>7</sup> "La precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o de arrendatario, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien". (6) Que, como se desprende de la contestación de fojas setenta, la demandada alegar que se encuentra en posesión del inmueble porque celebró un contrato de arrendamiento con Jose Oscar Manrique Fuentes, obrando en autos a fojas sesenta y seis, copia legalizada del documento denominado "Contrato de Arrendamiento de Local Comercial" que tiene como fecha 03 de julio del 2013 y cuenta con la certificación de la copia de fecha 21 de octubre del 2013, ante notario Fernando Begazo Delgado, documento del cual se desprende que José Oscar Manrique Fuentes como copropietario y arrendador celebra con la ahora demandada Elny Patricia Huamani Gutierrez como arrendataria, el alquiler del inmueble ubicado en calle Bolivar 409-A, por la merced conductiva mensual de S/250.00 (doscientos cincuenta nuevos soles) teniendo como plazo de duración desde su suscripción hasta que se defina la partición del inmueble, tal como se aprecia de su cláusula segunda; además en su cláusula primera se señala que la posesión del arrendador se acredita con la Certificación Municipal N° 20-2013-MPA/GDU/SGAHC, obrando en autos -a

<sup>7</sup> Cas. N° 852-98-Callao, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, El Peruano del 14/10/98, p. 1905.

fojas sesenta y ocho- copia legalizada de la precitada Certificación Municipal N° 20-2013-MPA/GDU/SGAHC otorgada por el Subgerente de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Provincial de Arequipa, de fecha dos de julio del dos mil trece, de la que se desprende que se certifica respecto del predio ubicado en la calle Bolivar No. 407 Int. 1, y 409-A, señalando expresamente que "En cuanto a la conducción de la propiedad de acuerdo a la inspección se ha constatado que en el inmueble, es conducido por Don JOSE OSCAR MANRIQUE FUENTES, (...)". (7) Que, tal como se ha expuesto en el numeral 5 del presente considerando- la precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o de arrendatario, sino que para ser considerado como poseedor precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, lo que no sucedería en el presente caso porque -conforme a lo señalado en el numeral anterior- de los medios probatorios actuados se tiene que la parte demandada tendría la calidad de arrendataria del inmueble sub litis; máxime -tal como se ha expuesto en el numeral 7 del considerando segundo de la presente sentencia- la Corte Suprema de Justicia de la República mediante la Sentencia dictada por el Cuarto Pleno Casatorio Civil en la Casación N° 2195-2011-UCAYALI ha establecido que: <sup>8</sup>"1. 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 (...)" (el resaltado y subrayado es nuestro), lo cual no habría ocurrido en el presente caso, tratándose el precitado contrato de arrendamiento de un acto jurídico que le autorizaría a la parte demandada a ejercer posesión del bien -como lo señala también el precitado pleno casatorio- todo lo que determina que la parte demandada ocupe el bien inmueble en virtud del precitado título que justifica su posesión y en consecuencia no tiene la calidad de ocupante precaria.

Tercer Punto Controvertido: Determinar si como consecuencia de los anteriores puntos controvertidos, la demandada está obligada a restituir la posesión del inmueble descrito en el primer punto controvertido a favor del demandante.

<sup>8</sup> Cas. N° 2195-2011- Ucayali, El Peruano, 14-08-2013, Pág. 6976.

Corte Superior de Justicia de Arequipa

Janeith Acuña  
Secretaría Judicial  
Octavo Juzgado Especializado Civil

(8) Que, conforme al artículo 196° del Código Procesal Civil, la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos; por lo que -conforme a lo expuesto en los numerales 6 y 7 del presente considerando- se concluye que la parte demandante no ha acreditado en forma fehaciente que la demandada tenga la calidad de ocupante precaria respecto del inmueble, materia del proceso, habiéndose acreditado por el contrario que la parte demandada cuenta con título que le permite el ejercicio de la posesión del inmueble cuyo desalojo se demanda, no teniendo por tanto la precitada calidad de ocupante precaria, todo lo que no crea certeza ni forma convicción a este despacho respecto al derecho de poseer a favor de la parte demandante, por lo que no corresponde disponer que la parte demandada haga restitución de dicho bien a la parte demandante; en consecuencia, de lo actuado en el presente proceso y al no haberse acreditado los hechos afirmados en la demanda y que sustentan la pretensión de desalojo del demandante -de conformidad al artículo 200 del Código Procesal Civil- la demanda debe declararse infundada.

159  
Arturo  
Amante  
W...

**QUINTO: COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO:** Que, habiendo sido vencida en juicio la parte demandante, procede el pago de costas y costos del proceso, conforme al artículo 412° del Código Procesal Civil. Por todos estos fundamentos, administrando justicia a nombre de la Nación;

**RESUELVO:** Declarando **INFUNDADA** la demanda de fojas diecinueve y siguientes, subsanada a fojas cuarenta y cinco, interpuesta por **ARTURO LEONARDO RIVERA FUENTES** en contra de **ELNY PATRICIA HUAMANI GUTIERREZ**, sobre Desalojo por ocupación precaria; con costas y costos del proceso a cargo de la parte vencida. Y por esta mi sentencia, así la pronuncio, mando y firmo en la Sala de mi Despacho. Tómesese razón y hágase saber.-

Corte Superior de Justicia de Cochabamba  
Jefe de Sala de lo Civil  
Arturo Leonardo Rivera Fuentes



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
SEGUNDA SALA CIVIL**

*2014  
desalojo  
etc*

2014-7386-2SC/BJC/Del Carpio/Acebana/Desalojo

1 de 7

Demandante: Arturo Leonardo Rivera Fuentes  
Demandado: Ely Patricia Huamani Gutiérrez  
Materia: Desalojo  
Juez: Omar del Carpio Medina

**CAUSA N° 7386-2014-0-0401-JR-CI-08**

SENTENCIA DE VISTA NRO. 526-2015-2SC

RESOLUCION N° 25 (CINCO)

Arequipa, del dos mil dieciséis  
Octubre veintisiete.-

*[Handwritten mark]*  
VISTOS: En Audiencia Pública, el expediente de la referencia. -----

Es materia de apelación la Sentencia N° 049-2016, del treinta de junio del dos mil dieciséis, de fojas ciento cuarenta y nueve y siguientes, que resuelve declarar infundada la demanda de fojas diecinueve y siguientes, subsanada a fojas cuarenta y cinco, interpuesta por Arturo Leonardo Rivera Fuentes, en contra de Ely Patricia Huamani Gutiérrez, sobre desalojo por ocupación precaria; con costas y costos del proceso a cargo de la parte vencida. -----

El recurso de apelación interpuesto por Arturo Leonardo Rivera Fuentes, de fojas ciento sesenta y ocho y cuatrocientos sesenta y uno, sustenta: Que, la resolución apelada no está debidamente motivada, ya que considera como un acto jurídico válido el contrato de arrendamiento

Corte de Justicia de Arequipa

*[Handwritten signature]*  
Alvarez Urbina  
Secretaría



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
SEGUNDA SALA CIVIL**

*205  
desahucio  
10 con*

2014-7386-2SC/BJC Del Carpio/Acabana/Desalojo

2 de 7

firmado por uno de los copropietarios. Que, el demandante es co-propietario del inmueble ubicado en la calle Bolívar N° 409-A, cercado-Arequipa, conforme a la ficha N° 00109527 y partida registral N° 01130569. Que, el copropietario José Oscar Manrique Fuentes, celebra con la demandada Patricia Huamani Gutiérrez un contrato de alquiler del inmueble materia de desalojo por la suma de doscientos cincuenta soles (S/. 250.00), hasta que se defina la partición del inmueble. Que la demandada tenía conocimiento de que estaba alquilando el inmueble de un solo copropietario y no de todos. Que, según la inspección realizada se constató que el inmueble es conducido por José Oscar Manrique Fuentes. Que, en la materia del proceso, es indiviso por tanto el arrendamiento es ilegal porque se celebró sin consentimiento de los demás copropietarios conforme al artículo 1669 del Código Civil; y, -----

**CONSIDERANDO: -----**

**Primero. - Antecedentes del caso. -----**

1.1. En el caso materia de análisis, tenemos, que con fecha seis de octubre del dos mil catorce, subsanada el veinticuatro del mismo mes y año, don Arturo Leonardo Rivera Fuentes, mediante su apoderado, don Dante Edilberto Gómez Medina, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria en contra de doña Elny Patricia Huamani Gutiérrez, a fin de que se ordene la desocupación y restitución del inmueble sito en la calle Bolívar N°

Senior de Justicia de Arequipa

Luzys M. Alvarez Urbina  
Secretaria  
Segunda Sala Civil



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
SEGUNDA SALA CIVIL**

206  
Huanca  
pm

2014-7386-2SC/RJC/Del Carpio/Acabana/Desalojo

3 de 7

409-A del cercado, provincia y departamento de Arequipa, señalando que es copropietario del bien materia de la demanda y que la demandada lo posee sin tener título alguno que justifique su posesión. Que antes de interponer su demanda, la había invitado a una conciliación y le cursó una carta notarial para agotar extrajudicialmente los medios para recuperar el inmueble de su propiedad y que no obtuvo respuesta alguna de la demandada. -----

1.2. Al contestar la demanda a fojas setenta y siguientes, la demandada, señala que no es precaria porque posee en virtud del contrato de arrendamiento del tres de julio del dos mil trece celebrado con don José Oscar Manrique Fuentes, co-propietario del bien y desconoce los problemas internos de su arrendatario con sus hermanos. Su contrato tiene vigencia hasta que se produzca la partición del bien. Presenta el contrato con firmas legalizadas notarialmente de fojas sesenta y seis y sesenta y siete. -----

1.3. El juez en la recurrida ha considerado que el contrato de arrendamiento presentado por la demandada es un acto jurídico que le autorizaría a ejercer posesión del bien (sic); es decir, considera que dicho contrato de arrendamiento es título que justifica su posesión y por tanto, no tiene la calidad de ocupante precaria. -----

Segundo. - Análisis del caso. -----

Corte de Justicia de Arequipa

M. Alvarez Urbina  
Secretaría  
Segunda Sala Civil



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
SEGUNDA SALA CIVIL**

2014  
Causa  
Pena

2014-7386-2SC/BJC/Del Causo/Acabana/Desalojo

4 de 7

2.1. Con los documentos de fojas cuarenta y tres y cuarenta y cuatro, queda acreditado sin lugar a dudas y conforme al artículo 2013 del Código Civil<sup>1</sup>, que el demandante es co-propietario del bien materia del proceso, junto a Nicolás Germán Rivera Fuentes y José Oscar Manrique Fuentes. Sobre este extremo, no ha existido cuestionamiento alguno de la parte demandada. Al contrario, reconoce tal calidad al firmar el contrato de arrendamiento con sólo uno de los co-propietarios y al contestar la demanda. -----

2.2. También ha quedado probado, que la demandada posee el bien en virtud del denominado, "contrato de arrendamiento", celebrado en documento privado con firmas legalizadas de fojas sesenta y seis y sesenta y siete, suscrito por el co-propietario José Oscar Manrique Fuentes. -----

2.3. En el IV Pleno Casatorio Civil<sup>2</sup>, aprobado por las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, se ha establecido con carácter vinculante,

2.3. Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 226° del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia -sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico-, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es

<sup>1</sup> "Artículo 2013 del Código Civil. Principio de legitimación. "El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudum firme"...

<sup>2</sup> Casación N° 2195 - 2011-Ucayali

Corte Superior de Justicia de Arequipa

Kays T. Álvarez Urbina  
Secretaría  
Segunda Sala Civil



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
SEGUNDA SALA CIVIL**

208  
Decreto  
2014

2014-7386-2SC/BJC/Del Cario/Acabana/Desalojo

5 de 7

el que adolece de nulidad manifiesta". -----

2.4. Determinación de la materia controvertida. En virtud del pleno casatorio citado en el fundamento anterior, los hechos establecidos, así como la sentencia recurrida y los fundamentos del recurso de apelación, corresponde a la Sala superior, determinar si el denominado contrato de arrendamiento referido en el fundamento 2.2., constituye título que justifica la posesión de la demandada. -----

2.5. Ahora bien, tratándose de bienes que pertenecen por cuotas ideales a dos o más personas, (como es el caso de autos), corresponde a éstas decidir por unanimidad si dichos bienes deben ser o no arrendados, conforme establece el inciso 1° del artículo 971 del Código Civil. Según el artículo 1669 del texto legal citado, el copropietario de un bien indiviso no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes, prescribe además, "Sin embargo, si lo hace, el arrendamiento es válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente". -----

2.6. En este caso, uno de los co-propietarios, don José Oscar Manrique Fuentes, arrendó el bien materia del proceso en forma unilateral y sin que conozcan sus copropietarios y como se aprecia del propio documento privado de fojas sesenta y seis y sesenta y siete, sin contar con el consentimiento, expreso o tácito de los otros co-propietarios, por lo que, dicho contrato de arrendamiento no es válido; en consecuencia, la persona que posee el referido bien a mérito de dicho contrato de

Corte Superior de Justicia de Arequipa

Ludys T. Alvarez Urbina  
Secretaría  
Segunda Sala Civil



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
SEGUNDA SALA CIVIL**

209  
decreto  
nro

2014-7385-2SC/BJC/Del Carpio/Acabana/Desalajo

6 de 7

arrendamiento inválido, tiene la condición de ocupante precario, porque carece de título que justifique su posesión. -----

2.7. En el sentido indicado en el fundamento anterior, no es correcto lo sostenido por el Juez de primera instancia, en el sentido de que el contrato de arrendamiento suscrito solo por uno de los condóminos es título que justifica la posesión de la demandada; más aún, que en este caso, la demandada sabía plenamente al momento de suscribir el contrato tantas veces referido, que el bien pertenecía a varios co-propietarios y no realizó gestión alguna para que los demás lo ratifiquen expresa o tácitamente. Así lo ha expresado en su contestación de demanda. -----

Tercero.- El pago de las costas y costos del proceso, es de cargo de la parte vencida en el proceso y no es necesario siquiera demandarlo. En este caso, se ha declarado fundada la demanda en todos sus extremos, la demandada no tiene ninguna razón para que se le exonere del pago de dichos conceptos, por lo que conforme al artículo 412 del Código Procesal Civil, debe imponérsele el pago de dichos conceptos. -----

REVOCARON: La Sentencia N° 049-2016, del treinta de junio del dos mil dieciséis, de fojas ciento cuarenta y nueve y siguientes, que declara infundada la demanda de fojas diecinueve y siguientes, subsanada a fojas cuarenta y cinco, interpuesta por Arturo Leonardo Rivera Fuentes, en

Senor de Justicia de Arequipa

T. Alvarez Urbina  
Secretaria  
Segunda Sala Civil



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA  
SEGUNDA SALA CIVIL**

2014-7386-28C EJG/Del Caspio/Acabana/Desalojo

7 de 7

210  
decretado  
by

contra de Elny Patricia Huamani Gutiérrez, sobre desalojo por ocupación precaria; con costas y costos del proceso a cargo de la parte vencida. REFORMANDOLA: DECLARARON: FUNDADA, la demanda de fojas diecinueve y siguientes, subsanada a fojas cuarenta y cinco, interpuesta por Arturo Leonardo Rivera Fuentes, en contra de Elny Patricia Huamani Gutiérrez, sobre desalojo por ocupación precaria; en consecuencia, ORDENARON: Que consentida o ejecutoriada sea la presente, cumpla la demandada con desocupar y restituir al demandante a favor del demandante, el inmueble ubicado en la calle Bolívar N° 409-A, del mercado-Arequipa, conforme a la ficha N° 00109527 y partida registral N° 01130569, del registro de la propiedad inmueble de los registros públicos de Arequipa, que ha sido objeto de la demanda. Con costas y costos del proceso. En los seguidos por Arturo Leonardo Rivera Fuentes, en contra de Elny Patricia Huamani Gutiérrez, sobre desalojo. Tómese razón y hágase saber. Juez Superior Ponente: Marroquín Mogrovejo.

SS.

Marroquín Mogrovejo  
Valencia Dongo Cárdenas  
Cervantes López

Devuelto por Relatoría  
Hoy: 15. NOV. 2016

Corte Superior de Justicia de Arequipa

Gludys T. Alvarez Urbina  
Secretaria  
Segunda Sala Civil

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 912-2017  
AREQUIPA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**SUMILLA:** Es de apreciarse que José Oscar Manrique Fuentes no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos regulados para adoptar decisiones sobre el bien común, así como del artículo 973 Código Civil, referido a la figura jurídica de la administración de hecho del bien común la cual a su vez en su parte in fine establece que las obligaciones del administrador de hecho serán las del administrador judicial, figura ésta última regulada por el artículo 776 del Código Procesal Civil.

Lima, treinta de octubre  
de dos mil diecisiete

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número novecientos doce – dos mil diecisiete; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

**1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:** -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Elny Patricia Huamaní Gutiérrez a fojas doscientos treinta y ocho, contra la sentencia de vista de fojas doscientos cuatro, de fecha veintisiete de octubre de dos mil dieciséis, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que revoca la sentencia apelada de fojas ciento cuarenta y nueve, de fecha treinta de junio de dos mil dieciséis, que declara infundada la demanda sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y reformándola declara fundada la misma; en consecuencia, ordenaron que la demandada cumpla con desocupar y restituir al demandante el inmueble ubicado en la Calle Bolívar número 409-A del Cercado - Arequipa. -----

**2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN:** -----

Por resolución de fecha once de mayo de dos mil diecisiete, corriente a fojas cuarenta y nueve del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso de su propósito, por las siguientes causales denunciadas: A) Infracción de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 122 del Código Procesal Civil, así como el Apartamiento Inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio (Casación 2195-2011-Ucayali): se alega que la sentencia de vista contiene una motivación aparente, en tanto en el considerando segundo invoca el IV Pleno Casatorio Civil, referido a la facultad de valorar la invalidez absoluta y evidente del

252

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 912-2017**  
**AREQUIPA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

título posesorio para declarar fundada o infundada únicamente sobre el desalojo, habiéndose arrogado una facultad que no le corresponde ejercer y recortando el derecho a la doble instancia que tiene raigambre constitucional, pues estaría privando al justiciable de acceder a una instancia superior para debatir o discutir jurídicamente este argumento. Precisa que no explica la "ratio decidendi" a que lleva a reforma la sentencia del *A quo*, que no es objeto de análisis riguroso. Además, constituye una indebida aplicación del precedente vinculante citado, pues el juez de mérito es quien tiene la facultad de analizar en la parte considerativa la validez del título posesorio, que en este caso se trata de un Contrato de Arrendamiento de bien inmueble, por lo que la Sala al disentir de la posición inferior debió anular la sentencia para que el Juez se pronuncie nuevamente; B) **Infracción del artículo 1669 del Código Civil:** Arguye que no ha existido una adecuada aplicación del artículo en mención, pues la norma sustantiva en su parte *in fine* refiere que: "...el arrendamiento es válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente". La aplicación correcta es que habiéndose celebrado el contrato de alquiler entre la casante y uno de los copropietarios con fecha tres de julio de dos mil trece y la demanda se interpuso en octubre del año dos mil catorce, es decir, más de un año de suscrito el contrato, había operado la **ratificación tácita** del demandante copropietario por el transcurso prudencial del tiempo sin haberlo controvertido de acuerdo a ley, al igual que el otro copropietario que no ha demandado. Precisa que, todas las infracciones normativas producidas por la recurrida, afectan el debido proceso y en tal virtud inciden directamente en la decisión contenida en la misma; por lo que solicita se declare la nulidad de la sentencia de vista a fin que expida nueva sentencia acorde a ley. -----

3. **ANTECEDENTES:** -----

Previamente a la absolución de las denuncias formuladas por la recurrente, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso:

- 3.1 El seis de octubre de dos mil catorce, Arturo Leonardo Rivera Fuentes interpone una demanda contra Elny Patricia Huamani Gutiérrez sobre Desalojo por Ocupación Precaria, a fin que se ordene la desocupación y restitución del inmueble sito en la Calle Bolívar número 409-A, del distrito del Cercado, provincia y departamento de Arequipa, inmueble inscrito en los

28

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 912-2017**  
**AREQUIPA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Registros Públicos de Arequipa y que cuenta con un área de ciento noventa y nueve metros cuadrados (199.00 m<sup>2</sup>). La desocupación y restitución deberá hacerla la demandada a su favor, por la condición de precaria, ya que en ningún momento la persona de su poderdante ha autorizado que ocupe dicho inmueble, con expresa condena de costos y costas del proceso. -----

Por otro parte, el demandante alega lo siguiente: i) Por Escritura Pública de fecha quince de diciembre de mil novecientos noventa y dos, Octavia Fuentes Ortiz Viuda de Rivera, otorgó, mediante testamento a favor de la demandante y sus otros dos hermanos, el inmueble en propiedad, objeto de la presente demanda, es decir el cincuenta por ciento que le pertenecía al poderdante como a su hermano Nicolás Germán Rivera Fuentes, por haberlo recibido de su señor padre. El otro cincuenta por ciento del inmueble objeto de desalojo es de propiedad exclusiva del demandante Arturo Leonardo Rivera Fuentes y de su hermano Nicolás Germán Rivera Fuentes, conforme aparece en forma clara del certificado literal de dominio que se adjunta a la presente, con la cual – sostiene- acredita la calidad de legítimos propietarios; ii) A la fecha, no obstante, el titular del derecho real de propiedad del inmueble sito en la Calle Bolívar número 409-A del distrito del Cercado, provincia y departamento de Arequipa, no puede hacer uso ni disfrute de lo que legalmente le pertenece; iii) Se ha tratado de llegar a un buen acuerdo con la demandada, habiéndola citado al Centro de Conciliación y Mediación Integral, invitación a la que el denunciado no ha concurrido, por lo que con dicha actitud –alega- ha demostrado la mala fe con la que viene actuando. Por último, ha agotado los medios para recuperar el inmueble de su propiedad. -----

Por otro lado, los fundamentos de la contestación de la parte demandada fueron los siguientes: i) La recurrente desconoce los problemas internos de los hermanos sobre el arrendamiento. Por otro lado –señala- simplemente celebró un Contrato de Arrendamiento en julio de dos mil trece, al amparo de la norma contenida en el artículo 973 del Código Civil; ii) En virtud de tal norma, cualquier cuestionamiento deberá hacerlo al arrendatario, puesto que

CASACIÓN 912-2017  
AREQUIPA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

su contrato fue celebrado de buena fe, e inclusive se prevé su duración hasta que se efectúe la partición del bien; iii) No acudió al Centro de Conciliación, puesto que la materia a conciliar era la misma del presente proceso, materia a la cual no se siente aludida en absoluto. -----

3.2 El treinta de junio de dos mil dieciséis, la primera instancia judicial resolvió declarar **infundada** la demanda bajo los siguientes argumentos: i) La demandada alega que se encuentra en posesión del inmueble, puesto que celebró un Contrato de Arrendamiento con José Oscar Manrique Fuentes, con copia legalizada del documento denominado "Contrato de Arrendamiento de Local Comercial" que tiene como fecha tres de julio del dos mil trece y cuenta con la certificación de la copia de fecha veintiuno de octubre de dos mil trece, ante notario Fernando Begazo Delgado, documento del cual se desprende que José Oscar Manrique Fuentes es copropietario y arrendador y celebró con la demandada, como arrendataria, el alquiler del inmueble ubicado en Calle Bolívar 409-A por la merced conductiva mensual de doscientos cincuenta soles (S/250.00) teniendo como plazo de duración desde su suscripción hasta que se defina la partición del inmueble. Además, en su cláusula primera, se señala que la posesión del arrendador se acredita con la Certificación Municipal número 20-2013-MPA/GDU/SGAHC, copia legalizada de la precitada Certificación Municipal, otorgada por el Subgerente de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Provincial de Arequipa, de la que se desprende se certifica respecto del predio ubicado en la Calle Bolívar número 407 interior 1, y 409-A; ii) De los medios probatorios actuados, se tiene que la parte demandada tendría la calidad de arrendataria del inmueble *sub litis*, lo cual no habría ocurrido en el presente caso, tratándose el precitado contrato de arrendamiento de un acto jurídico que le autorizaría a la parte demandada a ejercer posesión del bien; y iii) La parte demandante no ha acreditado en forma fehaciente que la demandada tenga la calidad de ocupante precaria respecto del inmueble, materia del proceso, habiéndose acreditado, por el contrario, que la parte demandada cuenta con título que le permite el ejercicio de la posesión del inmueble cuyo desalojo se demanda, no teniendo, por tanto, la precitada calidad de ocupante precaria, todo lo que

26

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 912-2017**  
**AREQUIPA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

no crea certeza ni forma convicción a este despacho respecto al derecho de poseer a favor de la parte demandante, por lo que no corresponde disponer que la parte demandada haga restitución de dicho bien a la parte demandante. -----

3.3 Apelada la sentencia de primera instancia, se emitió la sentencia de segunda instancia de fecha veintisiete de octubre de dos mil dieciséis, que revoca la sentencia contenida en la Resolución número dieciocho, que falla infundada la demanda, argumentada en lo siguiente: i) Tratándose de bienes como es el caso de cuotas ideales a dos o más personas, corresponde a éstas decidir por unanimidad si dichos bienes deben ser o no arrendados -conforme lo establece el inciso 1 del artículo 971 del Código Civil, según el artículo 1669 del texto legal citado- el copropietario de un bien indiviso no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes. En este caso, uno de los copropietarios, José Oscar Manrique Fuentes, arrendó el bien de forma unilateral y sin que conozcan sus copropietarios y -como se aprecia del propio documento privado- sin contar con el consentimiento, expreso o tácito de los otros copropietarios, por lo que, dicho Contrato de Arrendamiento no es válido. En consecuencia, la persona que posee el referido bien a mérito de dicho Contrato de Arrendamiento inválido, tiene la condición de ocupante precario, porque carece de título que justifique su posesión; ii) Por lo tanto, no es correcto lo sostenido por el Juez de primera instancia que el Contrato de Arrendamiento suscrito solo por uno de los condóminos es título que justifica la posesión de la demandada; más aún, la demandada sabía plenamente, al momento de suscribir el contrato referido, que el bien pertenecía a varios copropietarios y no realizó gestión alguna para que los demás lo ratifique expresa o tácitamente - como lo ha expresado en su contestación de demanda. -----

4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----

PRIMERO.- Que, para los efectos del caso, el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que procede contra las decisiones finales emitidas por la Corte Superior en los casos previstos en la Ley. Este tipo de

9

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 912-2017**  
**AREQUIPA**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

reclamación solo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al Derecho aplicado a los hechos establecidos, así como el incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. En efecto, se trata de una revisión del Derecho aplicado donde la apreciación probatoria queda excluida<sup>1</sup>. ----

SEGUNDO.- Que, previamente al análisis de la causal denunciada consistente en la contravención de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 122 del Código Procesal Civil, así como el Apartamiento Inmotivado del IV Pleno Casatorio Civil, referidos al debido proceso y la motivación de las sentencias, es necesario precisar que el debido proceso tiene por función asegurar los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Perú, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de sus derechos, a través de un procedimiento legal en el que se dé la oportunidad razonable y suficiente de ser oído, ejercer el derecho de defensa, de producir prueba y obtener una sentencia debidamente motivada que decida la causa dentro del plazo preestablecido en la ley procesal. -----

TERCERO.- Que, examinada la sentencia expedida por la Sala de Mérito es de advertirse que ésta se encuentra debidamente motivada, se aprecia de autos que se ha empleado en forma suficiente los fundamentos que le han servido de base para revocar la apelada y reformándola declararla fundada. -----

CUARTO.- Que, respecto a la aplicación incorrecta del IV Pleno Casatorio, no se advierte por parte de este Colegiado Supremo la infracción denunciada en tanto que la Sentencia de Vista hace un análisis del Considerando 5.3 del Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011 – Ucayali) referido a que en el trámite de un proceso de desalojo el juez puede advertir la invalidez absoluta y evidente, asimismo, podrá analizar ello en su parte considerativa de la sentencia y declarar fundada o infundada la demanda; en consecuencia, existe la facultad para dicho

<sup>1</sup> Sánchez- Palacios P (2009). El recurso de casación civil. Editorial Jurista Editores. Pág. 32.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 912-2017  
AREQUIPA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

análisis por parte de la instancia de mérito; no apreciándose una aplicación incorrecta del pleno casatorio en cuestión. -----

QUINTO.- Que, de igual modo deviene en desestimable la infracción normativa del artículo 1669 del Código Civil, en cuanto señala la recurrente que no se ha tomado en cuenta que el Contrato de Arrendamiento sub materia habría sido convalidado de manera tácita por los copropietarios; siendo necesario precisar por parte de este Colegiado Supremo, que si bien la norma en comento posibilita la ratificación, no es menos cierto que la misma debe concordarse con los artículos 971 del Código Civil, referido a los supuestos para adoptar decisiones sobre el bien común y el artículo 973 del mismo cuerpo legal referido a la figura jurídica de la administración de hecho del bien común la cual a su vez en su parte *in fine* establece que las obligaciones del administrador de hecho serán las del administrador judicial, figura ésta última regulada por el artículo 776 del Código Procesal Civil. -----

SEXTO.- Que estando a las normas precedentemente mencionadas, es de apreciarse que José Oscar Manrique Fuentes no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos regulados por las normas en comento, siendo ello así arrendó el bien de manera unilateral sin consentimiento expreso o tácito por parte de los demás copropietarios, por lo que dicho contrato de alquiler tal y conforme lo ha establecido la Sala de Vista no constituye un título que justifique la posesión de la parte demandada. -----

**5. DECISIÓN:** -----

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Elny Patricia Huamaní Gutiérrez a fojas doscientos treinta y ocho; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas doscientos cuatro, de fecha veintisiete de octubre de dos mil dieciséis, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los

# INFORME\_TSP\_ANDREINA ALDAVES.II.docx

 Universidad Wiener

---

## Detalles del documento

**Identificador de la entrega**

**trn:oid::14912:584720348**

**Fecha de entrega**

**29 abr 2026, 8:32 p.m. GMT-4**

**Fecha de descarga**

**30 abr 2026, 11:05 a.m. GMT-4**

**Nombre del archivo**

**INFORME\_TSP\_ANDREINA ALDAVES.II.docx**

**Tamaño del archivo**

**69.7 KB**

**46 páginas**

**17.817 palabras**

**99.316 caracteres**




# 18% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

## Filtrado desde el informe

- ▶ Bibliografía
- ▶ Texto citado
- ▶ Texto mencionado
- ▶ Coincidencias menores (menos de 9 palabras)

## Fuentes principales

- 14%  Fuentes de Internet
- 7%  Publicaciones
- 13%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

## Marcas de integridad

### N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

## Fuentes principales

- 14% Fuentes de Internet
- 7% Publicaciones
- 13% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

## Fuentes principales

Las fuentes con el mayor número de coincidencias dentro de la entrega. Las fuentes superpuestas no se mostrarán.

1	Internet	busquedas.elperuano.pe	3%
2	Internet	www.scribd.com	2%
3	Internet	legis.pe	<1%
4	Internet	qdoc.tips	<1%
5	Internet	www.munizlaw.com	<1%
6	Internet	gacetalaboral.com	<1%
7	Trabajos entregados	Universidad Alas Peruanas on 2024-03-14	<1%
8	Trabajos entregados	Universidad Alas Peruanas on 2023-12-06	<1%
9	Trabajos entregados	Universidad Católica Los Angeles de Chimbote on 2018-08-23	<1%
10	Trabajos entregados	Universidad Alas Peruanas on 2023-12-12	<1%
11	Trabajos entregados	Universidad Católica San Pablo on 2020-12-18	<1%

12	Trabajos entregados	Universidad Católica de Santa María on 2025-09-15	<1%
13	Trabajos entregados	Universidad Wiener on 2026-03-14	<1%
14	Trabajos entregados	Universidad Privada Antenor Orrego 2025 on 2026-02-10	<1%
15	Trabajos entregados	Universidad de Lima on 2021-08-04	<1%
16	Trabajos entregados	Universidad Wiener on 2026-03-14	<1%
17	Trabajos entregados	Universidad Alas Peruanas on 2024-02-28	<1%
18	Internet	lpderecho.pe	<1%
19	Trabajos entregados	Universidad Nacional de Trujillo on 2025-10-13	<1%
20	Internet	blog.pucp.edu.pe	<1%
21	Publicación	de la Fuente, Mónica Cecilia O'Neill. "La Doctrina de los Actos Propios en el Derec...	<1%
22	Internet	gacetajuridica.com.pe	<1%
23	Internet	repositorio.uap.edu.pe	<1%
24	Internet	repositorio.ulasalle.edu.pe	<1%
25	Publicación	Angeludis Tomassini, Cristian Guillermo. "Proceso único de desalojo: propuestas ...	<1%

26	Internet	www.slideshare.net	<1%
27	Publicación	Kare Lilleholt, Anders Victorin, Andreas Fötschl, Berte-Elen R. Konow, Andreas Me...	<1%
28	Trabajos entregados	Universidad Católica de Santa María on 2015-11-05	<1%
29	Trabajos entregados	Universidad Wiener on 2025-11-28	<1%
30	Trabajos entregados	Universidad Peruana de Las Americas on 2019-07-05	<1%
31	Internet	repositorio.uladech.edu.pe	<1%
32	Trabajos entregados	Universidad Católica San Pablo on 2021-04-22	<1%
33	Trabajos entregados	Universidad Privada San Juan Bautista on 2025-10-11	<1%
34	Internet	www.coursehero.com	<1%
35	Internet	livrosdeamor.com.br	<1%
36	Internet	repositorio.ucv.edu.pe	<1%
37	Internet	repositorio.ucp.edu.pe	<1%
38	Internet	spij.minjus.gob.pe	<1%
39	Publicación	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derech...	<1%

40	Trabajos entregados	Pontificia Universidad Catolica del Peru on 2025-01-22	<1%
41	Trabajos entregados	Universidad Andina del Cusco on 2017-10-12	<1%
42	Trabajos entregados	Universidad Nacional Mayor de San Marcos on 2022-12-13	<1%
43	Internet	img.lpderecho.pe	<1%
44	Internet	rcdi.tirant.com	<1%
45	Publicación	Aliaga López, Juan José. "El denominado ausente involuntario en el proceso penal..."	<1%
46	Trabajos entregados	Universidad Alas Peruanas on 2023-12-12	<1%
47	Trabajos entregados	Universidad Privada San Juan Bautista on 2025-07-24	<1%
48	Internet	hdl.handle.net	<1%
49	Trabajos entregados	Universidad Europea de Madrid on 2026-02-19	<1%
50	Publicación	Higa Silva, Cesar Augusto. "Una propuesta metodologica para la motivacion de la..."	<1%
51	Trabajos entregados	Universidad Alas Peruanas on 2024-01-07	<1%
52	Trabajos entregados	Universidad Alas Peruanas on 2024-01-10	<1%
53	Trabajos entregados	Pontificia Universidad Catolica del Peru on 2015-03-02	<1%

54	Trabajos entregados	Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote on 2018-12-18	<1%
55	Trabajos entregados	Universidad Católica de Santa María on 2024-10-28	<1%
56	Trabajos entregados	Universidad Wiener on 2026-03-23	<1%
57	Publicación	Chimpay Prado, Ivan Rafael. "Evaluación de técnicas jurídicas aplicadas en la sent...	<1%
58	Trabajos entregados	Universidad Alas Peruanas on 2024-01-10	<1%
59	Trabajos entregados	Universidad Privada Antenor Orrego 2025 on 2026-02-09	<1%
60	Trabajos entregados	Universidad Wiener on 2025-09-24	<1%
61	Internet	idoc.tips	<1%
62	Publicación	Siguas, Luis Rodolfo Bardales. "La Problematica de la Excusabilidad Como Requisi...	<1%
63	Trabajos entregados	Universidad Alas Peruanas on 2024-02-09	<1%
64	Trabajos entregados	Universidad Jaime Bausate y Meza on 2017-06-03	<1%
65	Trabajos entregados	Universidad Nacional de Trujillo on 2020-09-20	<1%
66	Internet	accounter.co	<1%
67	Internet	bop.depontevedra.es	<1%

68	Internet	www.yocreo.com	<1%
69	Trabajos entregados	Pontificia Universidad Catolica del Peru on 2021-06-08	<1%
70	Trabajos entregados	Universidad Alas Peruanas on 2023-12-06	<1%
71	Trabajos entregados	Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote on 2019-06-09	<1%
72	Trabajos entregados	Universidad Privada San Juan Bautista on 2025-11-29	<1%
73	Trabajos entregados	Universidad de Las Palmas de Gran Canaria on 2021-09-14	<1%
74	Internet	www.marisolqueiruga.com.ar	<1%
75	Publicación	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derech...	<1%
76	Publicación	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derech...	<1%
77	Publicación	Cerna, Karla Paola Albitres. "Técnicas de interpretación aplicadas en la incompati...	<1%
78	Publicación	Chaparro Quispe, Elizabeth Sarita. "Arrendamiento financiero y la responsabilidad...	<1%
79	Publicación	Julca Benancio, Joaquin Nicolas. "Técnicas de interpretación aplicadas en la inco...	<1%
80	Publicación	Marroquin Minaya, Cesar Alecksei. "Dilacion innecesaria que genera la remision i...	<1%
81	Trabajos entregados	Pontificia Universidad Catolica del Peru on 2014-12-17	<1%

82	Trabajos entregados	Universidad Inca Garcilaso de la Vega on 2024-08-28	<1%
83	Trabajos entregados	Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga on 2026-01-03	<1%
84	Trabajos entregados	Universidad Peruana de Las Americas on 2018-04-09	<1%
85	Trabajos entregados	Universidad Privada San Juan Bautista on 2025-11-30	<1%
86	Trabajos entregados	Universidad de Lima on 2022-11-23	<1%
87	Internet	docs.google.com	<1%
88	Internet	prezi.com	<1%
89	Internet	repositorio.pucp.edu.pe	<1%
90	Internet	vbook.pub	<1%
91	Internet	www.instibaerospa.org	<1%
92	Internet	www.rlc.fao.org	<1%
93	Publicación	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derech...	<1%
94	Publicación	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derech...	<1%
95	Publicación	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derech...	<1%

96	Publicación	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derech...	<1%
97	Trabajos entregados	Pontificia Universidad Catolica del Peru on 2026-02-11	<1%
98	Trabajos entregados	Pontificia Universidad Catolica del Peru on 2026-02-16	<1%
99	Trabajos entregados	Universidad Alas Peruanas on 2024-01-17	<1%
100	Trabajos entregados	Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote on 2018-07-16	<1%
101	Trabajos entregados	Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote on 2019-12-11	<1%
102	Trabajos entregados	Universidad Católica de Santa María on 2015-08-27	<1%
103	Trabajos entregados	Universidad Tecnologica del Peru on 2019-08-06	<1%
104	Trabajos entregados	Universidad del Istmo de Panamá on 2025-08-19	<1%
105	Internet	animuscriticandi.wordpress.com	<1%
106	Internet	antiguo.cermi.es	<1%
107	Internet	doku.pub	<1%
108	Internet	issuu.com	<1%
109	Internet	www.docstoc.com	<1%

110

Internet

[www.estade.org](http://www.estade.org)

<1%

---

111

Internet

[www.oacnudh.org.gt](http://www.oacnudh.org.gt)

<1%




# 17% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

## Filtrado desde el informe

- ▶ Bibliografía
- ▶ Texto citado
- ▶ Texto mencionado
- ▶ Coincidencias menores (menos de 9 palabras)

## Fuentes principales

- 14%  Fuentes de Internet
- 6%  Publicaciones
- 12%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

## Marcas de integridad

### N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

## Fuentes principales

- 14% Fuentes de Internet
- 6% Publicaciones
- 12% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

## Fuentes principales

Las fuentes con el mayor número de coincidencias dentro de la entrega. Las fuentes superpuestas no se mostrarán.

1	Internet	busquedas.elperuano.pe	3%
2	Internet	www.scribd.com	2%
3	Internet	legis.pe	<1%
4	Internet	qdoc.tips	<1%
5	Internet	jurisprudenciacivil.com	<1%
6	Trabajos entregados	Universidad Alas Peruanas on 2024-03-14	<1%
7	Internet	gacetalaboral.com	<1%
8	Internet	www.munizlaw.com	<1%
9	Trabajos entregados	Universidad Alas Peruanas on 2023-12-06	<1%
10	Trabajos entregados	Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote on 2018-08-23	<1%
11	Trabajos entregados	Universidad Alas Peruanas on 2023-12-12	<1%