



**Autónoma**  
Universidad Autónoma del Perú

**FACULTAD DE HUMANIDADES**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**  
**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

“ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO NRO. 000438-  
2017/CEB Y EXPEDIENTE JUDICIAL NRO. 00149-2012-0-3004-JM-CI-  
01”

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE**  
ABOGADO

**AUTOR**

LUIS MIGUEL VALENCIA PILLACA

**ASESOR**

DR. HUGO AUGENCIO GONZÁLEZ AGUILAR

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**  
DERECHO ADMINISTRATIVO Y CIVIL

**LIMA, PERÚ, OCTUBRE 2018**

## **DEDICATORIA**

Dedico esta investigación a mi familia, que me apoyo constantemente y me dedicó su cariño, comprensión y paciencia en aquellos momentos en los que por estudiar no pude estar con ellos, pero que, sin embargo, siempre hubo el espacio determinado no total, sino parcial, pero que alberga lo suficiente en el tiempo, para decirnos cuantos nos amamos como familia y como seres humanos. Sé que fue un sacrificio de parte de ellos al inicio de la carrera como al final, sin embargo, con su sola atención hacia mi persona fueron lo suficientemente amables para entender mi pasión de estudiante de derecho.

## **AGRADECIMIENTO**

Expreso mi gratitud y aprecio a: El profesor Hugo Augencio González Aguilar, mi asesor, por su dedicación y apoyo constante. A la plana docente de la Universidad Autónoma del Perú por influir sustancialmente en mi desarrollo profesional y personal. A mi familia por su comprensión y valioso apoyo durante esta etapa de Derecho y como padre de familia de mi hogar. A mi madre por tener esa paciencia y la ilusión de verme convertido en abogado. A mis hermanos, por saber de antemano de mi perseverancia y responsabilidad de las causas hermanas en defensa de la justicia. A mis sobrinos, primos, amigos por tenerme presente en su pensamiento, de mi capacidad como persona, como ser hermano en los avatares de la vida. A mis compadres Flor del Carmen Tamayo Montes, Marcelo Villegas y Familia, por confiar en mi persona. Y en especial a Carmen Rosa del Pilar, una lucecita que nunca dejó de brillar y que aún vive en mis pensamientos y en mi corazón.

## RESUMEN

El presente trabajo de suficiencia profesional titulado “Análisis del expediente administrativo Nro. 000438-2017/CEB y Expediente Judicial Nro. 00149-2012-0-3004-JM-CI-01, se fundamenta en los criterios de razonabilidad y proporcionalidad que han tenido tanto la Administración Pública como el Poder Judicial para resolver los conflictos entre particulares y contra las Entidades del Estado. En el expediente administrativo se discuten derechos fundamentales como es el derecho de petición del administrado que recurre a la Administración Pública pidiendo la visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio, siendo denegada en ambas instancias, lo que obliga a denunciar las barreras burocráticas ante INDECOPI, institución que da la razón y declara fundada la denuncia administrativa. Por otro lado, tenemos el expediente judicial donde se discute el derecho de propiedad y posesión de las partes, siendo que la demandante demanda el desalojo por ocupante precario, lo que es contestado por el demandado alegando que no es precario y que su posesión es legítima, en primer grado se declara fundada la demanda, sin embargo, la Sala Civil revoca la decisión declarando infundada la demanda.

**Palabras clave:** Acto administrativo, barreras burocráticas, derecho de petición, de posesión y de propiedad.

## **ABSTRACT**

This professional proficiency work entitled "Analysis of the Administrative File No. 000438-2017 / CEB and Judicial File No. 00149-2012-0-3004-JM-CI-01, is based on the criteria of reasonableness and proportionality that have had both the Public Administration and the Judicial Power to resolve conflicts between individuals and against State Entities. In the administrative file, fundamental rights are discussed, such as the right of petition of the administration that resorts to the Public Administration requesting the visitation of plans for the acquisition of possession, being denied in both instances, which obliges to denounce the bureaucratic barriers before INDECOPI, institution that gives the reason and declares founded the administrative complaint. On the other hand, we have the judicial file where the right of ownership and possession of the parties is discussed, being that the plaintiff demands the eviction per precarious occupant, which is answered by the defendant alleging that it is not precarious and that its possession is legitimate. , in the first degree, the lawsuit is found founded, however, the Civil Chamber revokes the decision declaring the claim unfounded.

**Keywords:** Administrative act, bureaucratic barriers, right of petition, possession and ownership.

## ÍNDICE DE CONTENIDO

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCIÓN

### **CAPÍTULO I. ANÁLISIS DE LA ETAPA POSTULATORIA O EQUIVALENTE**

- 1.1. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Nro.: 000438-2017/CEB .....2
- 1.2. EXPEDIENTE JUDICIAL Nro. 149-2012-0-3004-JM-CI-01.....8

### **CAPÍTULO II. ANÁLISIS DE LA ETAPA DE SANEAMIENTO – CONCILIATORIA O EQUIVALENTE.**

- 2.1. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Nro.: 000438-2017/CEB ..... 15
- 2.2. EXPEDIENTE JUDICIAL Nro. 149-2012-0-3004-JM-CI-01..... 17

### **CAPÍTULO III. ANÁLISIS DE LA ETAPA PROBATORIA O EQUIVALENTE.**

- 3.1. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Nro.: 000438-2017/CEB..... 19
- 3.2. EXPEDIENTE JUDICIAL Nro. 149-2012-0-3004-JM-CI-01.....21

### **CAPÍTULO IV. ANÁLISIS DE LA ETAPA RESOLUTIVA O EQUIVALENTE.**

- 4.1. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Nro.: 000438-2017/CEB.....24
- 4.2. EXPEDIENTE JUDICIAL Nro.: 149-2012-0-3004-JM-CI-01.....28

### **CAPÍTULO V. ANÁLISIS DE LO ACTUADOS Y RESUELTO EN VÍA DE AGRAVIO CONSTITUCIONAL, NULIDAD O CASACIÓN O EQUIVALENTE**

- 5.1. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Nro.: 000438-2017/CEB.....32

5.2. EXPEDIENTE JUDICIAL Nro. 149-2012-0-3004-JM-CI-01.....36

**CAPÍTULO VI. CONCLUSIONES**

6.1 Conclusiones.....44

**REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

**ANEXOS**

## INTRODUCCIÓN

Por cada solicitud o expediente administrativo estancado o paralizado, hay un servidor público que no cumple con sus responsabilidades, hay un funcionario burócrata, que obstaculiza con formulismos innecesarios los derechos del administrado. Hay un superior que no fiscaliza las labores de sus subordinados. Hay una pésima atención por parte de los funcionarios y servidores hacia los administrados y una falta de comunicación y/o notificación oportuna, licencias denegadas por una falta de verificación pro administrado o requisitos exigidos no contemplados en el Texto Único de Procedimientos Administrativos.

Desnaturalizando la misión de las municipalidades como institución pública cuya obligación fundamental es la de prestar servicios a una sociedad que requiere de oportunidades para su desarrollo poblacional.

Al respecto, el Profesor Peruano Juan Carlos Morón Urbina, en su libro comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General (2017), señala que el acto administrativo es el resultado jurídico de un proceso de exteriorización intelectual que es emanado de cualquiera de los órganos de las entidades, para concretar en un supuesto específico la potestad conferida por la Ley. Al constituir el acto administrativo, una típica manifestación del poder público conlleva fuerza vinculante por imperio del Derecho.

Bajo estas definiciones podemos decir que muchas veces la administración pública no es coherente con lo que piensa, dice y hace, puesto que en su TUPA brindan determinados servicios de los cuales plasman requisitos para que cualquier administrado que los requiera los pueda solicitar, sin embargo abusando de sus funciones generan barreras burocráticas a los administrados, vulnerando los principios contenidos en el título preliminar de la Ley Nro. 27444, en consecuencia pierden

legitimidad ante la población al denegarle servicios y derechos que por naturaleza y ley le corresponden.

Por otro lado en el proceso judicial de desalojo, lo que se discute son cuestiones de posesión y propiedad, en efecto como se podrá vislumbrar en el expediente se puede observar que se plantea una cuestión de orden personal que es el desalojo por ocupante precario, alegando que es la nueva propietaria y que le asiste el derecho para acudir a la vía judicial y poder recuperar su bien inmueble; ante la demanda incoada en su contra el demandado viene alegar que no tiene la calidad de poseedor precario, ya que cuenta con documentos que lo acreditan como un poseedor legítimo.

En ese sentido, el Dr. Gunter Gonzales Barrón, en su libro de Proceso de Desalojo y Posesión Precaria (2016), ha definido al precario como: Aquel poseedor que recibió temporalmente la cosa a fin de restituirla (art. 905 CC) mediante una relación social, de hecho (licencia, asentimiento, gracia, amistad, benevolencia, etc.) o cuyo título obligacional es nulo; pues en ambos casos existe entrega voluntaria del concedente, o por lo menos aquiescencia, con el consiguiente deber de restitución a cargo del precario en cuanto el otorgante revoque su voluntad. No obstante, si la nulidad se produce por falta de manifestación de voluntad, entonces no habrá precario, pues falta el acto de voluntad, por lo que no hay posesión mediata e inmediata, sino mero acto de despojo del poseedor actual, que puede ser corregido a través del interdicto. De esta manera, la noción sustantiva de precario queda aclarada, y en caso de renuncia a la restitución del bien, el concedente tiene el instrumento procesal a la restitución del bien, el concedente tiene el instrumento procesal que tutela su interés, específicamente el proceso de desalojo.

En este orden de ideas, el objetivo central del trabajo de suficiencia profesional es analizar las instituciones procesales y procedimentales que se han dado a través del procedimiento administrativo y el proceso judicial, en torno a los derechos fundamentales de las personas, a través del análisis doctrinal, jurisprudencia y leyes.

Para tal efecto el trabajo de suficiencia profesional se esquematizó de la siguiente manera:

En el Capítulo I, ANÁLISIS DE LA ETAPA POSTULATORIA O EQUIVALENTE se presenta la solicitud o la demanda peticionado un servicio o el reclamo de un derecho.

En el Capítulo II, ANÁLISIS DE LA ETAPA DE SANEAMIENTO – CONCILIATORIA O EQUIVALENTE, se verifica si existe una relación jurídica procesal valida, además el juez propone que el conflicto se resuelva vía conciliación o acuerdo de las partes.

En el Capítulo III: ANÁLISIS DE LA ETAPA PROBATORIA O EQUIVALENTE aquí se van a ver la admisión y actuación de los medios probatorios ofrecidos por las partes dentro del procedimiento o proceso.

En el Capítulo IV: ANÁLISIS DE LA ETAPA RESOLUTIVA O EQUIVALENTE, se va a verificar si el juez de primer grado o la sala han incurrido en errores de hecho y de derecho, o si se presentan infracciones normativas de orden sustantivo o procesal.

En el Capítulo V: ANÁLISIS DE LOS ACTUADOS Y RESUELTO EN VÍA DE AGRAVIO CONSTITUCIONAL, NULIDAD O CASACIÓN O EQUIVALENTE, aquí vamos a analizar si se han vulnerado derechos fundamentales que requieran la vía tutelar de la corte suprema o el tribunal constitucional.

Finalmente, se formulan y proponen las conclusiones, que permitirá mostrar consecuencias de una inadecuada aplicación de administración pública y de justicia en el Ordenamiento Jurídico Peruano.

## **CAPÍTULO I**

# **ANÁLISIS DE LA ETAPA POSTULATORIA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y PROCESO JUDICIAL**

## **1.1. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Nro.: 000438-2017/CEB**

### **A) INICIO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL:**

Con fecha 12 de enero de 2017, la administrada Sra. Elizabeth Amanda Bravo Bustíos solicita la visación de planos para iniciar los trámites de prescripción adquisitiva de dominio de su predio ubicado en jr. Las uvas, manzana f, parte del lote 7 y lote 8 (ingreso por accedo común) urbanización la talana, distrito de Santiago de Surco, presentando como medios probatorios memoria descriptiva, plano de ubicación y localización y plano perimétrico.

Mediante carta Nro. 078-2017-SGPUC-GDU-MSS, el 31 de enero de 2017, la Sub gerencia de planeamiento urbano y catastro devuelve los documentos anexados a la solicitud de visación, con el fin de presentar 2 nuevos juegos con las modificaciones, asimismo alega que el predio materia de visación se encuentra dentro de un terreno mayor, por lo que deberá adjuntar documento que acredite la propiedad del bien, para una mejor evaluación del expediente.

El 10 de febrero de 2017, la administrada cumple con los términos y observaciones planteadas por la municipalidad de Santiago de Surco, adjuntado 2 juegos de documentos como son la memoria descriptiva, plano de ubicación y perimétrico, además de resaltar que en el TUPA de la municipalidad distrital de Santiago de Surco no exige que la persona que peticiona la visación de planos tiene que ser la propietaria.

En la resolución sub gerencial nro. 057-2017-SGPUC-GDU-MSS del 20 de febrero de 2017 la municipalidad de surco a través de la sub gerencia de

planeamiento urbano y catastro declara infundada la solicitud de visación de planos y memoria descriptiva, alegando que en la memoria descriptiva se observan errores respecto de los vértices a, b, c y d, en el plano de ubicación la esquina es más próxima al predio es incorrecta y en el cuadro de planos perimétricos los ángulos internos presentan errores técnicos respecto a los vértices a, b, c y d. asimismo, respecto al tema legal refieren que los titulares registrales se oponen al trámite de visación de planos, alegan que la compañía de seguros y reaseguros, y compradores y vendedores S.A (Covensa) han presentado documento que acredita que son los propietarios del predio del cual se pretende la visación de planos y memoria descriptiva, agregan que en anteriores procedimiento obran documentos que sustentan la titularidad de los oponentes incidiendo que el predio de la administrada se encuentra en un área mayor de propiedad de los oponentes, en tal sentido basándose en el principio de legalidad deniegan la visación de planos a la administrada por no contar con título de propiedad o certificado literal.

La administrada el 28 de junio de 2017 presenta recurso de apelación contra la resolución sub gerencial nro. 057-2017-SGPUC-GDU-MSS, solicitando elevar los actuados al superior jerárquico para que con mejor y correcto estudios de autos declare nula la apelada y disponga la visación de planos, fundamentándose principalmente que la exigencia de ser titular registral o propietario del inmueble que se peticiona la visación de planos, no es un requisito que se encuentre establecido en el tupa de la municipalidad de Santiago de Surco, agrega que la visación de planos es un requisito indispensable para poder acudir al Poder Judicial y sanear su predio mediante la institución jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio, resultando absurdo que la municipalidad de Santiago de Surco exija título de propiedad o certificado literal, cuando la petición la puede solicitar los poseionarios que no cuentan con titularidad registral, asimismo el consejo municipal asume facultades que no le competen negándose a visar los

planos porque los lotes 7 y 8 tienen a la empresa como titular registral del inmueble.

## **B) FIN DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO:**

La municipalidad de Santiago de Surco a través de la carta nro. 587-2017-SGPUC-GDU-MSS del 05 de julio de 2017, alega que el recurso de apelación contra la resolución sub gerencial nro. 057-2017-SGPUC-GDU-MSS del 20/02/17 fue presentado el 28/01/17 fuera del plazo de 15 días estipulados en el artículo 206, numeral 206.2 de la ley nro. 27444, ley de procedimiento administrativo general, concluyendo que el escrito presentado por la administrada tiene la condición de extemporáneo.

## **C) INICIO DE PROCEDIMIENTO TRILATERAL ANTE INDECOPI**

Con fecha 05 de diciembre de 2017, la Sra. Elizabeth Amanda Bravo Bustíos acude al Indecopi para formular denuncia por barreras burocráticas ilegales y/o carentes de razonabilidad contra la municipalidad de Santiago de Surco plasmada en la resolución sub gerencial nro. 057-2017-SGPUC-GDU-MSS del 12/01/2017 que declara infundada mi solicitud de visación de planos, sustentándose en la falta de titularidad registral y en la oposición al trámite de visación de planos por parte de los propietarios que figuran en la partida registral, tema que no es competencia de la denunciada sino del Poder Judicial, además que dicha exigencia no es requisito establecido en el TUPA de la municipalidad de Santiago de Surco en cuanto a los fundamentos fácticos y jurídicos establece que la recurrente cumplió con todos los presupuestos que exige la norma administrativa, para lo cual se ha cumplido con presentar memoria descriptiva, planos de ubicación, localización y perimétrico, en respuesta a estos hechos se recibió la carta Nro. 078-2017-SGPUC-GDU-MSS del 31/01/17, el cual hace un irregular análisis dejando en evidencia su clara defensa y parcialidad a favor del titular registral del

predio sub litis identificado como pacífico suizo compañía de seguros y reaseguros S.A., declarando infundada la visación de planos, teniendo en cuenta que en ningún extremo se cuestiona nuestros documentos presentados como requisitos. la denuncia planteada sostiene que los considerando de la resolución subgerencia se han basados en meros informes técnicos que indican que los titulares registrales son 2 empresas que ya están declarando en el área de rentas de la municipalidad de Santiago de Surco, sin embargo no se ha tenido en cuenta que la visación de planos es un requisito especial que se tramita para poder iniciar el saneamiento a través de la prescripción adquisitiva de dominio consagrados en el artículo 505, inciso 2 del código procesal civil, lo cual este dispositivo ordena de manera clara y precisa que las municipalidades deben cumplir con visar los planos a los administrados y no asumir funciones que le competen al Poder Judicial.

Que, el 09 de enero de 2018 mediante resolución número 0014-2018/CEB-INDECOPI, la comisión de eliminación de barreras burocráticas resuelve admitir a trámite la denuncia presentada por la Sra. Elizabeth Amanda Bravo Bustíos contra la municipalidad de Santiago de Surco por la imposición de una barrera burocrática presuntamente ilegal y/o carente de razonabilidad consistente en la exigencia de presentar la documentación que acredite la propiedad de un inmueble a efectos de que se le otorgue la visación de planos materializada en la carta nro. 078-2017-SGPUC-GDU-MSS del 31/01/2017.

#### **D) ANÁLISIS DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL Y DE LA ETAPA POSTULATORIA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO TRILATERAL**

**D.1 Respecto al procedimiento administrativo general,** podemos decir que los actos administrativos expedidos por la municipalidad de Santiago

de Surco se han generado acorde a la Ley Nro. 27444, sin embargo las decisiones tomadas por la entidad municipal han vulnerado los derechos fundamentales de la administrada, ya que han denegado su solicitud de visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio, afectando con ello su derecho y legítima expectativa para sanear su propiedad, contraviniendo las normas con rango de ley y la constitución política del estado, tales como su derecho de petición, los principios de simplicidad, de informalismo, etc.

En este contexto define Morón (2017) lo siguiente:

El derecho de petición subjetivo, que es el referido a aquellas peticiones individuales o colectivas de que buscan el reconocimiento por parte de la administración de un derecho subjetivo. por su contenido entre los procedimientos impulsados por el derecho de petición subjetiva podemos encontrar: las solicitudes que buscan obtener decisiones declarativas sobre estados de incertidumbre (declaración de insolvencia) solicitudes de reconocimiento de estados o situaciones jurídicas (inscripciones registrales) solicitudes que buscan conformar o conceder una situación determinada (autorizaciones, licencias, permisos) y solicitudes de atención de constancias (certificados). (p. 607).

La crítica que hago al analizar este procedimiento administrativo general aprecio que exigen requisitos que no están contemplados en la norma municipal, en específico en el TUPA de la municipalidad de surco, por lo cual se vulneran los derechos de la administrada, generando una barrera burocrática, además de vulnerar la tutela judicial efectiva, ya que ello de alguna forma restringe la posibilidad que el recurrente quiera acudir al órgano judicial para demandar la prescripción adquisitiva de dominio. siendo el mayor obstáculo exigir título de propiedad o certificado literal.

**D.2 Respecto al inicio del procedimiento administrativo especial trilateral llevado en INDECOPI,** se ha podido verificar que la denuncia administrativa cumple con los requisitos establecidos en el artículo 20 y 21

del decreto legislativo Nro. 1256 que aprueba la ley de prevención y eliminación de barreras burocráticas, además del TUPA de Indecopi, por lo que la petición del denunciante encuentra posibilidad jurídica ante el ordenamiento jurídico.

En ese sentido Ochoa (2013) enfatiza:

El concepto de barrera burocrática alude a límites arbitrarios e injustificados impuesto por el estado que impiden el acceso o la permanencia en el mercado. en términos jurídicos se debe entender que el concepto de barrera burocrática constituye una afectación arbitraria y desproporcionada al contenido esencial del derecho de la libertad de empresa previsto en el artículo 58 de la constitución, que asumimos como un derecho fundamental. (p. 423).

Respecto a la improcedencia de la petición de medidas correctivas, Indecopi no hizo un análisis de racionalidad y proporcionalidad ya que debió ordenar a la municipalidad de Santiago de Surco la visación de planos, pues el hecho de determinar quién es propietario o no del bien inmueble le corresponde al Poder Judicial y no a la entidad municipal, en consecuencia el administrado no se puede pasar más de un año en esperar que la municipalidad acceda a su petición de visación, generando con ello vulneración a sus derechos.

Finalmente en este extremo del procedimiento administrativo inferimos que la denunciada no se ha ceñido a lo establecido por su TUPA, MOF Y ROF de la municipalidad y su ley orgánica de municipalidades, puesto que asume facultades y competencias que no le corresponde ya que restringe el derecho de petición de los administrados que solo cuentan con la posesión para solicitar la visación de planos, en tanto vulneran el principio de simplicidad y ponen barreras burocráticas al exigir titularidad registral o título de propiedad, además de tergiversar el procedimiento al activar la

oposición del tercero registral, que es ajeno al procedimiento administrativo, el cual no otorga derechos.

## **1.2. EXPEDIENTE JUDICIAL Nro. 149-2012-0-3004-JM-CI-01**

### **A) INICIO DE PROCESO JUDICIAL**

Con fecha 16 de abril de 2012, la Sra. Ysabel Perea Portocarrero demanda el desalojo por ocupante precario contra el demandado Sr. José Antonio Montero Camacho pretendiendo la devolución del bien inmueble que viene ocupando, ubicado en el lote 8, manzana "a", de la sub parcela 1-a, de la manzana C, urbanización california, primera etapa, distrito de Villa El Salvador, con la finalidad que el demandado que se encuentra en posesión del 50% de dicho inmueble, lo entregue, asimismo señala que es propietaria del inmueble que se encuentra inscrito en la partida registral Nro. P12302407, del registro de propiedad inmueble de Lima.

Asimismo, sostiene que el demandado viene ocupando su bien inmueble materia de conflicto en forma indebida e ilegal, sin autorización ni contrato alguno con la demandante, y que le ha pedido varias veces que se retire de su propiedad.

Con fecha 10 de mayo de 2012, mediante resolución número uno el juzgado civil transitorio de Villa El Salvador declara inadmisibile la demanda de desalojo otorgando 3 días para levantar las observaciones, la misma que fue subsanada el 13 de junio de 2012, siendo admitida a trámite a través de resolución número dos el 11 de julio de 2012.

Con fecha 06 de setiembre de 2012, el demandado José Antonio Montero Camacho, formula excepción de prescripción extintiva de la acción y contesta la demanda.

En la citada excepción argumenta que la pretensión de precario de la demandante es falsa, ya que viene en posesión de su inmueble ubicado en la manzana a, lote 8-a, asociación UPIS california, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de lima, que tiene un área de 100 mt<sup>2</sup>, por más de 10 años, es decir desde el año 1996, por lo que el ejercicio del derecho de acción para requerir judicialmente mi desalojo venció indefectiblemente en el año 2006, agrega que la demanda le fue notificada el 29/08/2012 por lo que recién a dicha fecha se podría interrumpir la prescripción ganada a mi favor, conforme al inciso 3 del artículo 1996 del código civil, sin embargo se observa que dicha fecha (29/08/2012) había transcurrido (vencido) en exceso el plazo para accionar del demandante, por lo que se puede concluir que la pretensión planteada por medio de la presente demanda ha prescrito.

Respecto a la contestación de demanda refiere en sus argumentos principales que ostenta la posesión en forma continua, pacífica y pública del inmueble sito en la manzana a, lote 8-a, asociación UPIS california, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de lima, desde el año 1996. La demandante le consta que mantengo la posesión del lote 8-a desde el año 1996, ya que ambos somos integrantes de la asociación UPIS california, primera etapa, Villa El Salvador agrega que hemos suscrito un documento ante Cofopri del 22/04/2010 por lo cual ambos solicitamos la adquisición vía prescripción adquisitiva de dominio de nuestros lotes de terrenos; por lo que la demandante no puede negar que mantengo la posesión del lote 8-a desde el año 1996.

Con fecha 10 de setiembre de 2012 mediante resolución número tres el juzgado civil transitorio de Villa El Salvador resuelve tener por apersonado al proceso al demandado, por contestada la demanda en los términos que

exponen y por ofrecidos los medios probatorios, asimismo declara inadmisibles las excepciones deducidas.

Con fecha 13/11/2012 la demandante absuelve la contestación de la demanda y precisa que los argumentos vertidos por el demandado son falsos ya que la asociación UPIS no tiene ningún derecho, por no haber sido nunca propietario de mi terreno y peor aún de mis colindantes, ya que la recurrente lo adquirió legalmente a su anterior propietario acota que el demandado en forma ilegal ha ingresado a mi propiedad, y con el cuento de la asociación UPIS, el mismo que no tiene derecho alguno, pretende apoderarse de una propiedad privada, que se encuentra reconocida por el estado peruano.

Con fecha 23 de enero de 2013 el demandado subsana la excepción de prescripción extintiva, cumpliendo con el requerimiento del juez.

Con fecha 05/10/2012, a través de resolución número 04, se resuelve estese a lo resuelto por resolución número tres, asimismo por resolución número 05 del 30/11/2012 se resuelve tener por absuelto el traslado de contestación de demanda; por otro lado, conforme lo dispone la resolución número 06 del 04/03/2013 se corre traslado de la excepción deducida al demandante. aunado a ello con fecha 19/04/2013 se programó la audiencia única de pruebas para el 04 de julio de 2013 a las 15:00 horas, la misma que fue reprogramada por petición del demandado para el 20 de agosto de 2013 a las 16:00 horas mediante resolución número 08 del 04/07/2013.

Con fecha 19 de agosto de 2013 el demandado plantea la suspensión del proceso judicial de desalojo por supuesta ocupación precaria conforme a lo establecido en el artículo 320 del código procesal civil, en tanto se resuelva nuestra demanda de prescripción adquisitiva de dominio teniendo como argumento que en esta causa es imposible determinar si el suscrito tiene

título para ejercer la posesión, ya que el interpuso contra la aquí demandante, Ysabel Perea Portocarrero, una demanda prescripción adquisitiva de dominio, para así ser declarado propietario del bien, del que vengo ejerciendo la posesión por más de 15 años, lo que está acreditado con los respectivos medios probatorios en el expediente signado con el Nro. 689-2013-CI, que se tramita ante su mismo despacho.

Que, el 22 de agosto de 2018 mediante resolución número 09 se declaró improcedente el pedido de suspensión de proceso a fin que se resuelva su demanda de prescripción adquisitiva de dominio, teniendo como base a lo señalado por la corte suprema en el cuarto pleno casatorio que fija como precedente vinculante que no procede alegarse ni discutirse en el proceso de desalojo por ocupante precario el mejor derecho de propiedad, la resolución de contrato, la accesión industrial, la prescripción adquisitiva de dominio u otros toda vez que el proceso de desalojo es uno de carácter sumarísimo donde se requiere la tutela urgente y tiene limitaciones en la actividad y debate probatorio.

Que, mediante resolución número 10 se reprogramó la audiencia para el día 08 de noviembre de 2013 a las 15:00 horas, puesto que se suspendió por que el abogado de la parte demandada no permitió la normal realización de la misma, con lo que se fija una nueva fecha, informando a la entidad competente a efectos que se tomen las medidas correctivas que correspondan. ahora bien, el 17/10/2013 el abogado del demandado interpone apelación contra la resolución 10 alegando que se suspendió la audiencia porque el juez omitió en correr traslado a la demandante para que absuelva oralmente las excepciones y luego de ello actuar los medios probatorios pertinentes.

## **B) ANÁLISIS DEL PROCESO JUDICIAL DE DESALOJO EN LA ETAPA POSTULATORIA**

**B.1 Respecto al proceso de desalojo**, haciendo un análisis del proceso judicial sumarísimo donde se discute si el demandado es ocupante precario y si cuenta con posesión legítima, vale decir que este proceso ha sido llevado de principio a fin a la luz de las normas del código civil y procesal civil, pero sobre todo a la luz de la constitución política del estado.

En efecto como anotamos, la demandante Sra. Ysabel Perea Portocarrero demanda a José Antonio Montero Camacho por tener la calidad de ocupante precario, asegurando a través de su certificado literal que es la única propietaria del lote de terreno ubicado en la manzana a, lote 8, de la sub parcela 1-a, de la Mz. C, urbanización california, primera etapa del distrito de Villa El Salvador.

Los argumentos vertidos por la parte demandada son claros y preciso al señalar que no tiene la condición de precario, puesto que viene poseyendo desde el año 1996, lo cual está acreditado con los medios probatorios aportados al proceso, tales como constancias de posesión, certificado de supervivencia y del procedimiento de formalización iniciado en forma conjunta con la demandante ante Cofopri.

Analizando la pretensión de la demandante podemos decir que no fue la correcta, debió entablar la acción declarativa de dominio (acción reivindicatoria) y no el desalojo por ocupante precario, ya que la actora tuvo conocimiento que el demandado venía en posesión desde el año 1996, además que ella adquirió el 50% del predio en el año 2012.

En ese sentido Gonzáles (2016) define al precario como:

Aquel poseedor que, efectivamente, no cuenta con título jurídico, pero sí social o de mera tolerancia, aplicable a los casos en los que el poseedor inmediato ha recibido voluntariamente el bien del mediato; en consecuencia, aquel está obligado a la restitución. Agrega que el precario es todo poseedor inmediato que recibió el bien en forma temporal por acto voluntario del concedente o poseedor mediato, cuya finalidad es proporcionar el goce por liberalidad, gracia o benevolencia. El precario se origina por título social o, excepcionalmente, por título jurídico de carácter obligatorio que ha fenecido por nulidad. (pp. 261-268).

Viendo los hechos y la doctrina especializada diremos que la demanda de desalojo por ocupante precario no fue la vía idónea para demandar el desalojo, por el contrario, una reivindicación de bien inmueble es la figura adecuada para que se restituya la propiedad de la recurrente.

La defensa del demandado al proponer excepción de prescripción extintiva fue la adecuada, sin embargo por razones de criterio y sentido común el juez de primer grado declaró improcedente el medio de defensa al alegar que el demandante estaba dentro del plazo del artículo 70 de la constitución política del estado, siendo un contrasentido ya que la actora nunca estuvo en posesión, y por ende no ejercía las atribuciones de un real propietario, función que recaía sobre el demandado desde el año 1996.

## **CAPÍTULO II**

### **ANÁLISIS DE LA ETAPA DE SANEAMIENTO – CONCILIATORIA EN EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y PROCESO JUDICIAL**

## **2.1. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Nro.: 000438-2017/CEB**

### **A) CONTESTACIÓN DE DENUNCIA Y ABSOLUCIÓN DE LA DENUNCIA DENTRO DEL PROCEDIMIENTO TRILATERAL**

Con fecha 29/01/2017 la recurrente fue notificada con la carta nro. 0047-2018/INDECOPI-CEB que contiene el apersonamiento y la absolución de la denuncia presentada por la municipalidad de Santiago de Surco a través de su procurador público el 23 de enero de 2018, que entre sus principales argumentos señala que el derecho de oposición que hace el titular registral al procedimiento de visación de planos es legítimo en la instancia administrativa, agrega que el derecho a discutirse (procedencia de visación de planos y memoria) colinda con el derecho a la propiedad de quien es titular registral del predio mayor, que en el presente caso es la compañía de seguros y reaseguros. la denuncia hace énfasis que debe hacerse un test de proporcionalidad para delimitar cual derecho tiene prevalencia, si es el derecho a la propiedad de los terceros registrales o el derecho de petición de la denunciante, siendo que la denunciada da preferencia al derecho de propiedad de la empresa, sugiriendo al Indecopi que debería actuar en ese sentido, agrega que en ningún extremo de los actuados administrativos previos se ha condicionado a la administrada a que acredite se propietaria del inmueble sobre el cual se está solicitando la visación de planos y memoria descriptiva.

El 12 de febrero de 2018 la administrada Elizabeth Amanda Bravo Bustíos presenta un escrito absolviendo la contestación de la denuncia de la municipalidad de Santiago de Surco, en el extremo que afirma que el derecho de oposición del tercero se sobrepone al derecho de petición de la recurrente indicando que el Indecopi debe hacer un test de ponderación, en ese orden de ideas en dicha absolución se ha ventilado que no solo está en

peligro el derecho de petición sino el derecho de tutela judicial efectiva ya que la visación de planos es un requisito exigido por el código procesal civil en su artículo 505, inciso 2, por lo que la denunciada actúa de forma parcializada al poner de conocimiento al tercero que la administrada está solicitando la visación de planos de un predio del que nunca estuvo en posesión, mucho menos en vivencia, vulnerando principios y derechos.

En referencia a los escritos presentados por ambas partes, vale decir que en el procedimiento especial denominado como trilateral no hubo conciliación entre las partes, para solucionar pacíficamente sus conflictos, sin embargo, haciendo un símil con el proceso civil, se ha confirmado la existencia de una relación jurídica procedimental válida, ya que entre los involucrados en el procedimiento existe una relación sustantiva.

**B)** Ahora bien, el Indecopi, teniendo las facultades previstas en el artículo 228 de la ley Nro. 27444, no hizo lo posible para acercar a las partes para que pudieran resolver sus conflictos de intereses, siendo esto una omisión a sus deberes como institución del estado, por lo que esto conlleva a demoras en el trámite administrativo que debería ser célere, eficaz y acorde a Ley.

## 2.2. EXPEDIENTE JUDICIAL Nro. 149-2012-0-3004-JM-CI-01

### A) SANEAMIENTO DEL PROCESO JUDICIAL DE DESALOJO Y AUDIENCIA CONCILIATORIA

Que, el 08 de noviembre de 2013 se llevó la audiencia única donde se admiten los medios probatorios de las partes, resolviendo el juzgado mediante resolución número catorce declarar infundada la excepción de prescripción extintiva deducida por el demandado, argumentando el ad quo que la acción real no prescribe al estar constreñida en el instituto de la acción reivindicatoria conforme al artículo 70 de la constitución política del estado, acto seguido se procedió a la etapa de conciliación no llegando a ningún acuerdo, de la misma forma se fijaron los puntos controvertidos, por otro lado a través de resolución número quince se declaró improcedente la admisión de medios probatorios extemporáneos en los procesos sumarísimos, con lo que concluyó la audiencia única.

**B) Análisis del saneamiento y audiencia conciliatoria,** que se llevó a cabo en el proceso judicial de desalojo por ocupante precario, coincidimos en que producto de haber declarado infundada la excepción de prescripción extintiva, desde el punto de vista del juez se configuró la existencia de una relación jurídica procesal válida, ya que para el ad quo el demandado tuvo la condición de precario, y que el demandante a pesar de no estar en posesión tenía expedito su derecho para demandar el desalojo, sin embargo la resolución que debió expedir el juzgador es de la nulidad y consiguiente conclusión del proceso por contener defectos insubsanables para la determinación de la relación jurídico procesal válida.

**Ahora bien, respecto a la audiencia conciliatoria,** ésta no se produjo porque no hubo acuerdo entre las partes, ya que ambas partes se consideran propietarios del inmueble.

**CAPÍTULO III**  
**ANÁLISIS DE LA ETAPA PROBATORIA EN EL**  
**PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y PROCESO**  
**JUDICIAL**

### **3.1. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Nro.: 000438-2017/CEB**

#### **A) PRESENTACIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS ADICIONALES POR PARTE DE LA MUNICIPALIDAD DE SURCO Y EL RECLAMANTE SR. MAYCOL BRAVO ESPINOZA**

Con fecha 13 de febrero de 2018, a través de la carta nro. 0097-2018/INDECOPI-CEB la municipalidad de Santiago de Surco solicita a la comisión de eliminación de barreras burocráticas la aplicación del principio del debido proceso, iura novit curia entre otros, argumentando que sus considerandos en la resolución y carta que deniegan mi visación de planos se han efectuado acorde a la ley y la constitución, dando prevalencia al derecho del titular registral por encima del derecho de petición de la administrada, ello en base al test de ponderación.

Que, el 9 de marzo de 2018, la recurrente absuelve el escrito de la municipalidad de Santiago de Surco indicando que el pedido de visación de planos tiene la naturaleza de un procedimiento de evaluación previa, que requiere de realización de instrucción, sustanciación y probanza, hechos que se han efectuado en el procedimiento denunciado, agrega que dicho procedimiento no otorga ni declara algún derecho patrimonial, toda vez que la encargada de otorgar, restituir o desconocer este tipo de derechos es la autoridad judicial.

En el procedimiento trilateral las partes presentan sendos informes que sustentan sus posturas siendo por una que la denunciada presenta un informe legal suscrita por el abogado del área de catastro, la cual insiste con su propuesta que para que se genere la visación de planos se debe poner a conocimiento del titular registral con la finalidad que formule oposición, generando una suerte de parcialización, por otro lado el denunciante adjunta

informe técnico suscrito por ingeniero geógrafo donde detalla la ubicación del predio materia de visación de planos.

Haciendo un análisis positivo, es preciso mencionar que el derecho a probar sea en un proceso judicial o administrativo está amparado por la constitución y las leyes, además de los precedentes y doctrina jurisprudencial que emite nuestro tribunal constitucional, sin embargo, ambas debieron ser prescindidas por el Indecopi, ya que no hablaban de hechos nuevos, sino que reforzaban sus pretensiones y defensas respecto del cual versa el conflicto.

Asimismo, a lo largo de la tramitación del procedimiento administrativo general y especial la administrada ha solicitado, que, solamente le visen los planos de ubicación y perimétricos, así como la memoria descriptiva con la finalidad de iniciar una demanda de prescripción adquisitiva de dominio que le permita sanear su predio ubicado en jr. Las uvas, manzana f, parte del lote 7 y lote 8 (ingreso por accedo común) urbanización la talana, distrito de Santiago de Surco.

### 3.2. EXPEDIENTE JUDICIAL Nro. 149-2012-0-3004-JM-CI-01

#### **A) DECLARACIÓN DE ADMISIÓN O RECHAZO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS**

En la resolución número 14, del 08/11/2013, se declaró infundada la excepción de prescripción extintiva deducida por el demandado. en ese mismo acto mediante resolución quince el ad quo alega que no es posible la admisión de medios probatorios extemporáneos en los procesos sumarísimos, por tanto, esta judicatura declara improcedente lo solicitado por la defensa del demandado.

En aquel acto se actuaron los medios de prueba del demandante y del demandado, tales como la constancia de posesión, certificado de supervivencia, certificado domiciliario, solicitudes del 22/04/2010 y constancia de prescripción de deudas.

El demandado José Antonio Montero Camacho con fecha 13 de noviembre 2013 formula apelación contra la resolución número catorce y quince pidiendo que se revoque los autos apelados y reformándolos se declara fundada la excepción de prescripción extintiva y se admita la declaración asimilada de la demandante Ysabel Perea Portocarrero, aunado a ello el 17 de febrero de 2014 mediante resolución número 18, el juzgado concede el recurso de apelación sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida contra las resoluciones catorce y quince las cuales serán resueltas por superior jerárquico.

**B) Respecto al análisis de la etapa probatoria del proceso judicial de desalojo**, fue acertada la decisión del juzgador de primera instancia en admitir y actuar los medios probatorios de las partes en lo que respecta a la colisión de los medios probatorios efectuados por el juez, no hemos coincidido en el aspecto que se dio relevancia a los documentos presentados

por la demandante, donde solo se acredita si titularidad registral ante los registros, hechos que no son relevantes en un proceso sumarísimo, ya que en la causa concluida se estaba discutiendo el derecho de posesión, es decir a restituir el bien inmueble, pretensión que es de orden personal. en el proceso judicial no vemos que el demandado sea ocupante precario, ya que de sus documentos se justifica su posesión legítima, lo que es de conocimiento por la demandante, ya que ambos acudieron a Cofopri para demandar la prescripción adquisitiva de dominio de corte administrativo.

Para Álvarez (2015) la prueba de la posesión es:

El modo efectivo del disfrute efectivo de los derechos es un instrumento de prueba del derecho mismo (un instrumento de prueba de la propiedad es que te comportas como propietario, y sobre que te comportas efectivamente como propietario). Por eso puede decirse que la posesión es justo título de los derechos (art. 448 c.c.) pues en cierta medida define y delimita los derechos. (p. 119).

**CAPÍTULO IV**  
**ANÁLISIS DE LA ETAPA RESOLUTIVA EN EL**  
**PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y PROCESO**  
**JUDICIAL**

#### **4.1. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Nro.: 000438-2017/CEB**

##### **A) INDECOPI EMITE RESOLUCIÓN FINAL ENTORNO AL CONFLICTO DE BARRERA BUROCRÁTICAS.**

El 06 de marzo de 2018, la comisión de eliminación de barreras burocráticas a través de resolución Nro. 0130-2018/CEB-INDECOPI, declara que la exigencia de presentar la documentación que acredite la propiedad de un inmueble a efectos que se le otorgue la visación de planos, materializada en la carta nro. 078-2017-SGPUC-GDU-MSS y en la resolución sub gerencial nro. 057-2017-SGPUC-GDU-MSS, constituye barrera burocrática ilegal y, en consecuencia, fundada la denuncia presentada por la señora Elizabeth Amanda Bravo Bustíos contra la municipalidad distrital de Santiago de Surco. Asimismo, dispone la inaplicación de la barrera burocrática declarada ilegal al caso concreto de la señora Elizabeth Amanda Bravo Bustíos, de conformidad a lo establecido en el artículo 10 del decreto legislativo nro. 1256. Por otro lado, ordena como medida correctiva que, de conformidad con el numeral 2) del artículo 43 y el numeral 2) del artículo 44 del decreto legislativo nro. 1256, la municipalidad distrital de surco informe a los administrados acerca de la barrera burocrática declarada ilegal en el presente procedimiento, en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles de notificada la resolución que declara consentida o confirmada la presente resolución administrativa.

La comisión de eliminación de barreras burocráticas basa sus principales argumentos indicando que la municipalidad de Santiago de Surco no posee competencias para verificar dentro de los procedimientos de visación de planos y memoria descriptiva si es que la persona que demandará judicialmente la prescripción adquisitiva de dominio ostenta la condición de propietario de un inmueble a la fecha de la presentación de la solicitud. agrega que la exigencia de presentar planos de ubicación y perimétricos

debidamente visados por la autoridad municipal no implica que la municipalidad en sede administrativa deba verificar la condición de propietario del solicitante, ni realizar una evaluación de los documentos presentados; sino que dicha entidad debe proveer la información y/o documentación municipal existente para que, sobre la base de ella, mediante un proceso judicial se determine los derechos que le podrían asistir a la parte demandante. Concluyendo que la municipalidad no cuenta con facultades para realizar una evaluación o verificación de las solicitudes de visación de planos, ni para efectuar el análisis de una oposición presentada por el titular registral fundamentándose en un test de proporcionalidad; toda vez que el cumplimiento de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva no es evaluado en instancia administrativa, sino judicial.

- B)** Estamos de acuerdo con lo expresado por la comisión de eliminación de barreras burocráticas en los extremos que la municipalidad de Santiago de Surco no posee competencias para verificar dentro de los procedimientos de visación de planos y memoria descriptiva si es que la persona que demandará judicialmente la prescripción adquisitiva de dominio ostenta la condición de propietario de un inmueble a la fecha de la presentación de la solicitud. asimismo, concordamos en que la exigencia de presentar planos de ubicación y perimétricos debidamente visados por la autoridad municipal no implica que la municipalidad en sede administrativa deba verificar la condición de propietario del solicitante, ni realizar una evaluación de los documentos presentados; sino que dicha entidad debe proveer la información y/o documentación municipal existente para que, sobre la base de ella, mediante un proceso judicial se determine los derechos que le podrían asistir a la parte demandante. finalmente nos adherimos a que la municipalidad no cuenta con facultades para realizar una evaluación o verificación de las solicitudes de visación de planos, ni para efectuar el análisis de una oposición presentada por el titular registral fundamentándose en un test de proporcionalidad; toda vez que el cumplimiento de los

requisitos para que opere la prescripción adquisitiva no es evaluado en instancia administrativa, sino judicial.

Diferimos en el extremo que el Indecopi no tenga la competencia para hacer cumplir sus resoluciones administrativas o sus mandatos ya que ello denota claramente que al persistir cierta renuencia por cualquier institución del estado, el administrado quede en estado de indefensión ante el elefante blanco, no debe ser necesario acudir al órgano judicial para hacer cumplir los actos administrativos emitidos por la autoridad que inaplica las barreras burocráticas que los organismos imponen a los administrados en cada caso determinado, ello conllevaría quedar a que no se respeten los derechos y garantías que otorga la constitución y la Ley Nro. 27444, norma que es la cual estamos develando.

Nuestro análisis siempre fue apegado a la ley y a la constitución, ya que la solicitud de visación de planos es un derecho de petición que se encuentra regulado en el artículo 106 y siguientes de la Ley Nro. 27444 y el artículo 2, inciso 20 de la constitución política del estado, entonces bajo estos dos preceptos resulta insólito que la municipalidad de Santiago de Surco deniegue la visación de planos, ya que está revestido por normas fundamentales de primera generación establecida en el catálogo de derechos fundamentales de la carta magna, siendo que por iniciativa propia la administrada acude al Indecopi como ente regulador de los derechos de los usuarios en materia de barreras burocráticas, obteniendo un pronunciamiento favorable, sin embargo no fue por iniciativa del Indecopi que se logrará la visación de planos, sino por insistencia y por derecho reconocido que se declaró procedente el pedido de la administrada, ya que el Indecopi solo puede poner multas a las entidades que no cumplan con sus resoluciones siempre y cuando demuestren que no se ha cumplido con el mandato. en consecuencia, el presente caso denota un amplio debate de posturas entre el denunciante y el denunciado, además del Indecopi que

como institución reguladora del estado se pronunció acertadamente al considerar que existió la aplicación de barreras burocráticas.

#### **4.2. EXPEDIENTE JUDICIAL Nro.: 149-2012-0-3004-JM-CI-01**

##### **A) SENTENCIA DE PRIMER GRADO QUE DECLARA FUNDADA LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO.**

Con fecha 28 de marzo de 2014 a través de resolución número 20 (sentencia) el juzgador de primera instancia declara fundada la demanda de desalojo interpuesta por Ysabel Perea Portocarrero contra José Antonio Montero Camacho sobre desalojo por ocupante precario, en consecuencia, ordeno que el demandado desocupe el 50% del bien inmueble en el lote 8, manzana a, de la sub parcela 1-A, de la Mz. C, urb. California, primera etapa, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de lima, inscrita en la partida Nro. P12302407 ante los registros públicos, teniendo como principales argumentos los que siguen: **1)** la parte demandada no ha desvirtuado la buena fe de la demandante al adquirir la propiedad de su anterior propietaria; **2)** que el demandado no desvirtuado lo consignado en la partida nro. 12302407, emitida por los registros públicos de lima, con ningún medio probatorio idóneo que demuestre que fehacientemente que el lote 8-a de la Mz. a, es independiente del lote 08 de la Mz. a, pues realizando una apreciación conjunta y razonada de los medios probatorios admitidos y obrante en autos, se evidencia que se trata de un mismo bien inmueble, es decir un mismo lote, pese a que el demandado haya presentado constancias de posesión emitidas por la UPIS california, y certificados de supervivencia y domiciliario; ello no causa convicción a esta judicatura de dicha independización; y que por tanto que sean predios distintos e independientes de acuerdo a lo evidenciado de la partida registral y su contenido; **3)** que los documentos presentados por la parte demandada no devienen en justo título para desvirtuar que no es precario, pues el hecho que se encuentre en posesión del 50% del inmueble en forma, pacífica, pública y continua por más de diez años conforme lo alega, por lo que detentaría algún derecho posesorio, sin embargo ello no es prueba suficiente para enervar el derecho de propiedad que ostenta la demandante máxime si de conformidad a

lo estipulado en el artículo 952 del código procesal civil, señala que: “quien adquiere por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario”, ello quiere decir que para considerarse propietario de un bien inmueble por haber transcurrido el plazo para adquirirlo por usucapión deviene en necesario que hay un pronunciamiento judicial que así lo disponga; **4)** que el plazo señalado en la norma procesal, puede cumplirse la adquisición del bien, deviniendo este en un derecho subjetivo, empero, para ser opuesta ante terceros o ante el mismo propietario debe objetivarse y sólo podrá ser factible si judicialmente se determina tal posesión ante el cumplimiento de los requisitos que establece el artículo 950 del código acotado, esto es que dicha posesión sea continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. por consiguiente, debe haber una decisión judicial que así lo determine, en síntesis, no se evidencia circunstancias que permitan advertir la legitimidad de la posesión que detenta el demandado.

### **B) Análisis de la sentencia que declara fundada la demanda de desalojo por ocupante precario.**

Nuestro análisis radica en lo establecido por el artículo 911 del Código Civil (2018) que dispone: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido” (p.198).

Del caso planteado podemos analizar lo siguiente: 1) el demandado no es poseedor precario, puesto que cuenta con documentos que acreditan que es poseedor legítimo tales como las constancias de posesión emitidas por la asociación UPIS california, certificado de supervivencia otorgado por la autoridad policial y sobre todo la solicitud de inicio de un procedimiento de prescripción adquisitiva de corte administrativo ante Cofopri, vale resaltar que esta petición se hizo en conjunto con la demandante, ya que ambos en ese tiempo fueron posesionarios; 2) la demandante al adquirir la propiedad registral de los 200 mt<sup>2</sup>, en el año 2012, tenía pleno conocimiento que el demandado estaba en posesión, con lo que en evidente la mala fe de la demandante al

adquirir la propiedad, ya que la posesión del demandado data del año 1996 conforme a sus medios probatorios aportados al proceso, además de conocer que los titulares registrales nunca estuvieron en posesión de lote de terreno del demandado ubicado en el lote 8-a, manzana a, urbanización california, distrito de Villa El Salvador y 3) el demandado ha demostrado en el decurso de todo el proceso de desalojo por ocupante precario, que viene en posesión de su lote de terreno 8-a, Mz. a, en forma continua, pacífica, pública y como propietario, en consecuencia los argumentos vertidos por el demandado han sido acogidos de manera acertada por la sala civil de lima sur, puesto que el demandado desde el año 1996 ha acreditado de manera contundente y fehaciente que es poseedor legítimo, reforzando su posesión con documentos otorgados por la asociación UPIS california y por la policía de nacional del Perú, además del pleno conocimiento de la parte demandante quien supo desde un inicio que la devolución del predio que reclama estaba siendo ocupada por el demandado desde la misma fecha que ella también estuvo en posesión, resaltando que ambos liderados por la asociación UPIS california iniciaron los trámites para la prescripción adquisitiva de dominio en el ámbito administrativo ya que ambos ocupaban el lote 8, de la manzana a, y el lote 8-a, de la manzana a, por lo que no se puede sustraer de la posesión legítima del demandado. en síntesis, la demandante no ha demostrado su buena fe al momento de adquirir la propiedad, por lo que la vía sumarísima del desalojo no es la idónea para reclamar tal derecho, con lo que concluyo el proceso.

**CAPÍTULO V**

**ANÁLISIS DE LOS ACTUADOS Y RESUELTO EN VÍA  
DE AGRAVIO CONSTITUCIONAL, NULIDAD O  
CASACIÓN EN EL PROCEDIMIENTO  
ADMINISTRATIVO Y PROCESO JUDICIAL**

## **5.1. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Nro.: 000438-2017/CEB**

### **A) EL DENUNCIADO (MUNICIPALIDAD DE SURCO) APELÓ DE FORMA EXTEMPORÁNEA.**

Que, con fecha 09 de abril de 2018 la municipalidad de surco formula apelación contra la resolución nro. 0586-2017/CEB-INDECOPI del 27/10/2017 del 06/03/2018, pidiendo que el superior jerárquico revoque la resolución que estamos apelando y reformándola declare infundada dicha denuncia respecto de todos los extremos, teniendo como fundamentos principales la vulneración al debido proceso debido a que se está interpretando la norma en desmedro de los intereses de esta corporación edil, acusándose de un abuso de derecho que favorece a la parte solicitante, figura que la constitución deniega rotundamente conforme a lo expuesto en su artículo 103 agrega que el derecho de oposición a que se hace referencia, lo formula el titular registral del predio mayor, acreditando el mismo en instancia administrativa de forma documental, situación que también se expuso en los actos administrativos que se adjunta como anexos a la presente denuncia, pero que su despacho no ha tenido a bien analizar en claro favoritismo a la parte denunciante. por último, señala que la comisión de eliminación de barreras burocráticas debió aplicar el test de proporcionalidad en el caso de autos, en cuanto al derecho de petición de la parte solicitante versus el derecho de propiedad del propietario, coligiendo que el derecho de propiedad que se reclama y se acredita en sede administrativa previa debe ponderar por encima del derecho de petición de la parte denunciante, siendo esto procedente en el caso y aplicado en su oportunidad por la sub gerencia de planeamiento urbano y catastro de esta corporación municipal, razón por la cual no resulta amparable lo peticionado por la parte solicitante.

La comisión de eliminación de barreras burocráticas a través de la resolución nro. 0208-2018/CEB-INDECOPI del 27 de abril de 2018 resuelve declarar improcedente el recurso de apelación interpuesto por la municipalidad de Santiago de Surco contra la resolución nro. 0130-201//CEB-INDECOPI, debido a que dicho recurso impugnativo fue presentado fuera del plazo legal establecido. asimismo, declara consentida la resolución nro. 0130-2018/CEB-INDECOPI, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 220 del TUO de la Ley Nro. 27444, ley de procedimiento administrativo general.

Con fecha 09 de mayo de 2018, la señora Elizabeth Amanda Bravo Bustíos solicita a la comisión de eliminación de barrera burocráticas el cumplimiento de la resolución nro. 0130-2018/CEB-INDECOPI, peticionando la inaplicación de la barrera burocrática y proceda a conceder la visación de planos.

Con fecha 22 de mayo de 2018, mediante carta nro. 0315-2018/INDECOPI-CEB la comisión de eliminación de barreras burocráticas contesta, alegando que, si la municipalidad se encuentra incumpliendo el mandato emitido por esta comisión, sírvase presentar la información y/o documentación que acredite lo mencionado por usted a efectos de analizar el presunto incumplimiento de mandato incurrido por la entidad, e iniciar, de corresponder un procedimiento sancionador.

Con fecha 13 de junio de 2018, la Sra. Elizabeth Amanda Bravo Bustíos se apersona a la municipalidad de Santiago de Surco para solicitar que se cumpla con lo establecido en la resolución Nro. 130-2018/CEB-INDECOPI para lo cual acompañamos planos de ubicación y perimétricos, así como la memoria descriptiva.

Con fecha 20 de junio de 2018, al ver que la municipalidad de Santiago de Surco fue renuente en cumplir con el mandato de Indecopi, la denunciante solicitó a la comisión de eliminación de barreras burocráticas cumpla con hacer efectivo el apercibimiento de multa, ya que la autoridad municipal se rehusaba a cumplir con lo ordenado por la comisión.

Con fecha 03 de julio de 2018, mediante carta Nro. 464-2018-SGPUC-GDU-MSS, la subgerencia de planeamiento urbano y catastro indican a la recurrente que para continuar con el trámite de visación de planos deben presentar 2 nuevos juegos de planos perimétrico, planos de ubicación y memoria descriptiva, dando un plazo de 7 días hábiles.

Con fecha 13 de julio de 2018 la denunciante se apersona a la municipalidad de surco cumpliendo con el requerimiento exigido en la carta Nro. 464-2018/SGPUC-GDU-MSS.

Que, el 02 de agosto de 2018, Indecopi remite la carta nro. 0505-2018/INDECOPI-CEB a la Sra. Elizabeth Amanda Bravo Bustíos manifestando que, de comprobarse el incumplimiento de inaplicación dispuesto por la comisión, correspondería iniciar un procedimiento sancionador. para tales efectos, se deberá identificar a través de que actos, disposición administrativa y/o actuación material la municipalidad estaría exigiendo la barrera burocrática declarada ilegal.

Con fecha 09 de agosto de 2018, la comisión de eliminación de barreras burocráticas notifica la carta Nro. 0521-2018/INDECOPI-CEB indicando que la municipalidad de Santiago de Surco ha remitido un escrito en respuesta al oficio Nro. 0825-2018/INDECOPI-CEB a través del cual adjunta el informe Nro.

201-2018-SGPUC-GDU-MSS de fecha 30 de junio de 2018, que da cuenta de la atención favorable a lo solicitado a dicha entidad, respecto a la visación de planos. asimismo, en el presente documento obra el contenido del escrito de la denunciada que alega que se ha cumplido con lo solicitado, agregando que debe proseguirse con la causa conforme a su estado.

## 5.2. EXPEDIENTE JUDICIAL Nro. 149-2012-0-3004-JM-CI-01

### **A) SENTENCIA DE SEGUNDO GRADO QUE REVOCA LA RESOLUCIÓN DE PRIMER GRADO Y DECLARA INFUNDADA LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO.**

El 12 de mayo de 2014, el demandado apela la sentencia, contenida en la resolución número 20 del 28/03/2014, pidiendo que se revoque la citada resolución y reformándola que la declara infundada o en su defecto improcedente al incurrir en los siguientes errores de hecho y de derecho: **1)** está plenamente acreditada la mala fe de la demandante, que en una manifestación policial ante la PNP en la denuncia formulada por mi patrocinado sobre perturbación de posesión y otros al contestar la quinta pregunta dice y reconoce: “desde el año 1993 vivo en 100 mt<sup>2</sup> el cual lo construí yo, donde en el año 2011 el sr. Casildo Vicente Huamaní Vera y su cónyuge me vendieron con fecha 06/01/2012 mediante escritura pública el área de 200 mt<sup>2</sup> conforme corre inscrita en la partida nro. 12302407 en los registros públicos, es decir la demandante reconoció el 31/05/2012 que adquirió el lote 08 del Sr. Huamaní y su cónyuge, quienes cabe recordar nunca han ejercido la posesión, ni del lote 8-a, que yo ocupó, ni del lote 08 que ocupa la demandante, es decir a sabiendas de mi posesión desde el año 1996 y pese a conocer que el titular registral nunca ocuparon ni su predio de 100 mt<sup>2</sup>, ni el mío, la demandante adquirió el lote 08 (pretendiendo incluir en su compraventa mi lote 8-A de mala fe, pues conocía mucho antes de su adquisición mi ejercicio de la posesión continua, pacífica, pública y con animus domini del lote 8-a, tal como lo hemos acreditado con las pruebas aportadas al proceso; **2)** el juez incurre en error, pues a partir de la consideración de la copia literal nro. 12302407 (donde obra la inscrito el bien materia de controversia ubicado en la mz. a, lote 08 de la sub parcela 1 de la mz. c, urb. california, primera etapa, distrito de Villa El Salvador, con un área de 200 mt<sup>2</sup> se concluye erróneamente que no sería posible afirmar que el lote 08 y el lote 08-A son predios distintos e independientes, pues en la ficha registral

no hay inscripción registral que determine que el lote 08 ha sido subdividido, teniendo un absoluto desconocimiento de la naturaleza jurídica de la posesión como derecho real y como hecho jurídico, ya que la posesión que ejerce una persona no se verifica de lo que obra en los registros públicos, dado que la posesión es un hecho verificable fácticamente; **4)** se ha vulnerado el debido proceso al desnaturalizar el proceso sumarísimo, fijando como punto controvertido determinar si los demandantes tienen la condición de propietarios, recordemos que el proceso sumarísimo, en el que se tramita la pretensión de desalojo, en virtud de lo dispuesto por el artículo 546, numeral 4, del código procesal civil, no es el idóneo para entrar a discusiones sobre la existencia de títulos que habiliten derechos reales, salvo la posesión.

Con fecha 22 de mayo de 2014, mediante resolución 21 el juez de primer grado declara inadmisibles mi apelación, siendo subsanada el 01 de julio de 2014, y conceden el recurso de apelación a través de resolución 22 del 18/07/2014, con efecto suspensivo contra la resolución número 20, y disponen elevar los actuados al superior jerárquico.

A través de resolución número uno del 09 de diciembre de 2014 la sala civil de la corte superior de justicia de lima sur, señalan fecha para la vista de la causa para el día 04 de marzo de 2015 a las 9:00 horas.

El 09 de marzo de 2015 el demandado presentó un escrito solicitando que consideren los medios probatorios que justifican y acreditan nuestro título posesorio tales como: a) manifestación policial de la demandante; b) constancia de posesión del 25/04/2003 emitido por UPIS california; c) constancia de posesión del 19/04/2012 emitida por la asociación popular de interés social california; d) certificado de supervivencia del 11 de julio de 2013; e) constancia de prescripción de deuda emitida a favor del demandado por Osinerming y f) solicitud presentada en forma conjunta con la ahora demandante del 22 de abril de 2010 ante Cofopri mi persona y la demanda en nuestra condición de

copropietarios donde pedimos formalmente la declaración de prescripción adquisitiva de dominio del lote que ambos ocupamos, esto acredita que al ahora demandante reconoció mi derecho de posesión y no lo puede desconocer, siendo que fuimos co-posesionarios del predio materia de litis; asimismo, se pone a conocimiento un hecho nuevo expresado en instrumentales como 1) el plano de la urbanización UPIS california, que acredita la ubicación del predio materia de litis y la resolución Nro. 294-2014-MVES-GDU, que acredita la posesión física y legal sobre el lote materia de litis, reconocido por la sub gerencia de obras privadas y catastro de la MVES; 2) resolución sub gerencial nro. 298-2014-OPC-MVES donde la municipalidad de Villa El Salvador reconoce e inscribe en los libros de organizaciones sociales a la organización social de nivel 01 y su junta directiva asociación de la urbanización popular de interés social california y 3) resolución gerencial Nro. 120-2009-MVES-GDESU del 03/02/2009.

Con fecha 03/03/2015 mediante resolución número 03 se resuelve sobrecartar la resolución uno al demandado José Antonio Montero Camacho a su domicilio procesal; asimismo se emite la resolución número 04 del 04/03/2015 que dispone tener por convalidado el acto de notificación de la resolución uno al demandado, no ha lugar al sobrecarte de la resolución uno y prescindir del acto de notificación de la presente resolución a las partes procesales, al advertirse que dichas partes procesales tienen conocimiento de la fecha de la vista de la causa; aunado a ello la sala civil mediante resolución número 05 del 01/04/2015 que resuelve admitir en calidad de medio probatorio de oficio, los documentos presentados por el demandado, por otra parte, pone en conocimiento la presente resolución de la parte demandante.

El 20 de mayo de 2015 la parte demandante absuelve el traslado de la resolución que admite a trámite los medios probatorios de oficio de la parte demandada, sosteniendo que la parte contraria pretende sorprender a la sala civil con las copias que la supuesta junta directiva UPIS california, primera

etapa, que tendría algún derecho de propiedad sobre estos terrenos y peor aún la de mi propiedad, cuando debe de tenerse presente que estamos hablando de mi persona invasoras de terrenos privados que tenían sus respectivos propietarios inscrito válidamente ante los registros públicos, agrega que en mi caso no existe ningún tipo de irregularidad pues en la transferencia de la propiedad ha sido pura y sin vicios de ningún tipo e incluso válidamente inscrito ante los recitros públicos, institución que brinda seguridad jurídica a toda persona que adquiere una propiedad, pues entonces de que estuviéramos hablando, seríamos un país desordenado en anarquía total, sin estado de derecho, donde las personas harían lo que les da la gana, pero como sabemos que en el Perú, se respeta el derecho, mi condición es la de propietario, amparado en la constitución política del estado y las leyes peruanas, a razón de ello solicito que se confirme la sentencia apelada en todos sus extremos y se ordenó el desalojo conforme a ley.

Con fecha 07 de julio de 2015 la sala civil de la corte superior de justicia de lima sur expide la resolución número ocho resuelven confirmar las resoluciones número catorce que declara infundada la excepción de prescripción de pleito pendiente y la resolución quince emitida en la audiencia que declara improcedente la solicitud formulada por el demandado a fin de que se tenga como declaración asimilada de la parte demandante la que obra entre fojas ciento sesenta a fojas ciento sesenta y tres ante la autoridad policial, por otro lado, revoca la sentencia que declara fundada la demanda interpuesta por la demandante Ysabel Perea Portocarrero contra José Antonio Montero Camacho sobre desalojo por ocupante precario, en consecuencia, ordena que el demandado desocupe el 50% del bien inmueble ubicado en el lote 8, mz. a, de la sub parcela 1-a, de la mz. c, urbanización california, primera etapa del distrito de Villa El Salvador, reformándola la declararon infundada quedando a salvo el derecho de la actora de hacer valer sus derechos conforme en la vía que considere pertinente. los principales argumentos esbozados por la sala civil de la CSJ de Lima Sur son como siguen: **1)** en cuanto a la resolución que declara

infundada la resolución de prescripción extintiva de la acción emitida en la audiencia única, analiza que el inmueble objeto de litigio se inscribió en el registro predial el 20 de abril de 2009 en mérito a la resolución administrativa que autorizó a los anteriores propietarios del inmueble tanto el seguimiento del proceso de habilitación urbana como la venta de los lotes, tal como lo acredita en la copia de fojas 34, consta por otra parte que el predio inscrito en la partida matriz de la cual se independizó el inmueble en litigio, se incorporó al registro predial en mérito a los títulos presentados el mes de setiembre del año dos mil cinco como consta en el certificado de fojas 289 a 291; que en función a esas inscripciones registrales habría quedado identificada la parte del predio que ocupa el demandado y abierta la posibilidad de proceder al ejercicio de la acción; que desde aquella fecha a la interposición de la demanda (06/09/2012) no ha transcurrido el plazo de prescripción de la acción real de 10 años, señalado en el art. 2001 del código civil, por lo que confirma la resolución que declara infundada la excepción de prescripción; **2)** respecto a la apelación de la resolución que declara improcedente la solicitud de que se tenga como declaración asimilada la que obra a fojas 160 a 163 prestada ante la autoridad policial, ha de estimarse que es en efecto improcedente la petición de la parte demandada realizada con el objeto de que el juez emita una resolución con el objeto de determinar en la audiencia el valor, alcance o mérito de algún medio probatorio (en este caso de un documento alcanzado después de la contestación de la demanda y cuya incorporación como medio probatorio en el proceso no fue solicitada en momento alguno) y no es procedente tal petición porque la evaluación de la prueba aportada por las partes es un asunto que corresponde a la autoridad jurisdiccional al apreciar en su integridad los medios probatorios en la resolución que ponga fin a la instancia, es decir en la sentencia, por esta razones se confirma la resolución que declara improcedente la solicitud mencionada; y **3)** en cuanto a los fundamentos de la sentencia corresponde analizar si la posesión del demandado es ilegítima, es decir, si carece de título que justifique su posesión que detenta o si el que tenía ha fenecido, al respecto el inmueble que es materia de controversia y cuya entrega pretende la actora,

es uno que se ubica en un terreno eriazos (como todos los terrenos del distrito de Villa El Salvador) en el cual se asienta una urbanización popular de interés social que encuentra en proceso de habilitación urbana y cuyo ordenamiento territorial es competencia tanto de la municipalidad de Villa El Salvador como de Cofopri, instituciones a las que compete el perfeccionamiento de la titulación de los poseedores mediante procedimientos de regularización de las obras de urbanización adelantadas o mediante el seguimiento de los procedimientos de prescripción adquisitiva autorizados en la vía administrativa; la sala civil ha determinado que en autos obra que ambas partes en este proceso recurrieron a Cofopri solicitando la prescripción adquisitiva en la vía administrativa de los lotes que conformaban el centro urbano informal California etapa uno, oportunidad en que la actora suscribió que estaba en posesión del lote numerado como 8 y el demandado en posesión del lote 8-a, situación que demuestra que el demandado ejercía la posesión de parte del bien, antes de que fuera adquirido íntegramente por la demandante, lo que era conocimiento de ella; con ese estado de cosas concuerda el hecho de que la demandante levantó una edificación en una parte del inmueble, que según infirma posee desde mucho tiempo antes de adquirirlo, encontrándose ocupada la otra parte por el demandado, quien posee el bien para sí mismo, como propietario, encontrándose en curso el proceso de formalización de la propiedad, siendo consiguiente razonable entender que su posesión es legítima y a título de propietario, no cabe asegurar entonces que el demandado es un ocupante precario del inmueble, y disponer que lo desocupe y entregue a la actora, negando los derechos eventualmente adquiridos sobre el inmueble, derechos cuyo reconocimiento no cabe en este proceso, pero tampoco su desconocimiento, además consta en la nueva prueba alcanzada en esta instancia a fojas doscientos noventa y uno que la autoridad edil habría dejado sin efecto a la resolución administrativa que dio lugar a que se inscribiera provisionalmente en los registros públicos la inscripción relativa a la partida nro. 12302407, antecede del asiento segundo de la misma ficha en el que se encuentra registrada la propiedad de la demandante que corre a fojas 32 a 33

cuyos efectos jurídicos no son determinables pero que informan de la realidad de los hechos expresada en el acápite 3.5 de esta sentencia. concluye diciendo que el trámite sumario a que esta constreñida la acción de desalojo por ocupante precario determina que pueda emitir pronunciamiento en esta vía respecto al mejor derecho a la propiedad, sino solamente calificar la legitimidad o no de la posesión, que este caso se sustenta en el mismo, de la posesión.

El proceso judicial de desalojo concluye con la emisión de la resolución número 24 del 30/10/2015 que dispone tener por devuelto los autos y cúmplase lo ejecutoriado en consecuencia: remítase los autos al archivo central de esta corte superior.

**B) Análisis de la sentencia de segundo grado expedido por la sala civil de la corte superior de justicia de lima sur,** se define en primer término por resaltar que el proceso judicial de desalojo por ocupante precario fue llevado de manera incorrecta desde el inicio del proceso, ya que la vía correcta para tutelar los derechos civiles de la demandante era la reivindicación y no la acción posesoria del desalojo, ya que la actora nunca ejerció la posesión del bien inmueble materia de litis, sin embargo el ad quem haciendo una interpretación correcta del artículo 911 comprendió que el demandado no es un poseedor precario, ya que cuenta pruebas documentales que justifican su posesión legítima y que es conocida por todos los vecinos colindantes, incluso por la misma demandante, quien a nivel registral adquirió las acciones y derechos del predio del demandado, actuando de mala fe y con temeridad, en síntesis es claro que la actora al tener conocimiento de la posesión del demandado antes que adquiriera la calidad de titular registral, denota su mala fe para querer despojar al demandado a través del desalojo.

**CAPÍTULO VI**  
**CONCLUSIONES**

## 6.1 Conclusiones

**PRIMERA:** Que en un procedimiento administrativo de evaluación previa respecto a un pedido de visación de planos, no se puede exigir al administrado que acredite la titularidad registral o título de propiedad cuando el propio TUPA de la municipalidad no lo regula, se estaría vulnerando el derecho de petición de los administrados, así como los principios de simplicidad, informalismo, etc.

**SEGUNDA:** Que, en un procedimiento de evaluación previa donde se solicita la visación de planos, justamente para iniciar los trámites de prescripción adquisitiva de dominio contra el titular registral que figura en la partida registral, la autoridad municipal no puede correr traslado al propietario para que éste se oponga, ya que el ordenamiento jurídico sostiene que quien va a determinar ese derecho es el Poder Judicial y no una municipalidad distrital de Lima.

**TERCERA:** El Indecopi debería ejecutar sus propias resoluciones administrativas a través de un órgano especializado y no esperar que el administrado acuda al Poder Judicial para que recién surta los efectos de la misma, ya que de existir renuencia por parte de la institución del estado que ha perdido en un procedimiento trilateral se estaría perjudicando gravemente al administrado al haber perdido dinero, esfuerzo y tiempo.

**CUARTA:** Que, que un proceso judicial de desalojo por ocupante precario, el demandante tiene que estar en posesión real para acudir al Poder Judicial e iniciar los trámites legales para exigir la desocupación del bien inmueble al demandado.

**QUINTA:** En un proceso judicial de desalojo por ocupante precario no basta que se acredite que el demandado no tenga título o que haya fenecido, tiene que corroborarse que éste no haga actos jurídicos que justifiquen su posesión, sin dejar de lado que el demandando que cuente con posesión legítima conocida por el demandante no podrá ser desalojado por contar con los mecanismos de protección legal que le otorga la ley peruana.

**SEXTA:** Es un hecho que los propietarios o titulares registrales que hayan adquirido un inmueble del cual nunca han estado en posesión, no pueden acudir a la vía del desalojo, ya que no es la correcta para tutelar sus derechos, deberán acudir a una vía plenaria como la acción declarativa de dominio (reivindicación) o mejor derecho de propiedad, además de tener conocimiento que el inmueble que adquieren es ocupado por un poseedor legítimo.

## **REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

Álvarez, J. (2015). *Derechos Reales*, Lima, Perú: Jurista Editores.

González, G. (2016). *Proceso de Desalojo y Posesión Precaria*, Lima, Perú:  
Jurista Editores.

González, G. (2017). *La propiedad y sus Instrumentos de Defensa*, Lima, Perú:  
Pacífico Editores S.A.C.

Morón, U. (2017). *Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General*.  
Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Ochoa, C. (2013) El control de barreras burocráticas por Indecopi y la tutela de  
derechos fundamentales económicos. *Revista de la Facultad de Derecho  
PUCP*. Vol. 71, 2013.

## **ANEXOS**

1. Expediente Administrativo Nro. 000438-2017/CEB (En el expediente físico).
2. Expediente Judicial Nro. 149-2012-03004-JM-CI-01 (En el expediente físico).