

Nulidad de un acto jurídico dentro de un proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario, Distrito Judicial de Huaura, 2017

Nullity of a legal act within a summary process of eviction due to precarious occupant Judicial District of Huaura, 2017

Jenny Diaz Grados¹

RESUMEN

Objetivo: Determinar si es procedente que un juez declare la nulidad de un acto jurídico dentro de un proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario en la corte superior de Huaura en el año 2017. **Métodos:** El estudio se desarrolló utilizando un enfoque mixto (cualitativo y cuantitativo), porque cuantitativamente para nuestro estudio tomamos un número significativo de expedientes en materia civil con relación a nuestro trabajo. La población estuvo constituida por 10 jueces, 4 asistentes judiciales, 4 especialistas 15 abogados, 10 estudiantes de derecho y ciencias políticas y 7 usuarios. **Resultados:** El 92% de los participantes señaló que los poseedores que tienen un título vencido necesitan del requerimiento del bien que poseen para ser declarados precarios, mientras que el 8% señalaron que dicho requerimiento no es necesario. **Conclusión:** La investigación comprobó la hipótesis principal y concluyó que sí es viable declarar la nulidad de un acto jurídico dentro de un proceso sumarísimo de desalojo por ocupación precaria.

Palabra clave: Propiedad predial, proceso sumarísimo, ocupante precario, nulidad de acto jurídico, desalojo.

ABSTRACT

Objective: To determine whether it is appropriate for a judge to declare the nullity of a legal act within a summary eviction process for a precarious occupant in the Superior Court of Huaura in 2017. **Methods:** The study was developed using a mixed approach (qualitative and quantitative). Quantitatively, for our study, we analyzed a significant number of civil case files related to our work. The population consisted of 10 judges, 4 judicial assistants, 4 specialists, 15 lawyers, 10 law and political science students, and 7 users. **Results:** 92% of participants indicated that occupants with an expired title need a requirement for the property they possess to be declared precarious, while 8% stated that such a requirement is unnecessary. **Conclusion:** The research confirmed the main hypothesis and concluded that it is indeed viable to declare the nullity of a legal act within a summary eviction process for precarious occupation.

Keywords: Real property, summary process, precarious occupant, nullity of a legal act, eviction.

Recibido 16/07/2024 Aprobado 17/08/2024

Este es un artículo de acceso abierto, distribuido bajo los términos de la Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)



¹Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión

Introducción

El presente estudio analiza la nulidad de un acto jurídico dentro de un proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Huaura, en el año 2017. El pasado 18 de enero de 2017, se publicó en el Diario Oficial El Peruano la sentencia del IX Pleno Casatorio Civil referente al caso Casación (N° 4442-2015 – Moquegua) sobre otorgamiento de una escritura pública en un proceso tramitado por la vía sumarísima. De no haber sido por la decisión respecto a la nulidad del negocio jurídico, el caso no habría generado tantas críticas, comentarios y polémicas; en efecto, su trascendencia radica en sí, en un proceso sumarísimo, era procedente discutir y resolver la nulidad de un acto jurídico solicitado.

En el debate jurisprudencial nacional, la mayoría de jueces orientaban sus sentencias por no admitir la discusión sobre la nulidad del contrato dentro de un proceso sumarísimo en que se abordaba una cuestión formal, en este caso el otorgamiento de la escritura pública, o el desalojo de ocupante precario por las limitaciones que este tipo de procesos tiene señalado en la ley.

La falta de uniformidad en los criterios judiciales ha generado un problema, ya que algunos, jueces, por el contrario, han emitido sentencias previa evaluación de los contextos fácticos, entonces al examinar la validez de los elementos del acto jurídico, no consideran que este deber esté limitado por la naturaleza sumarísima del proceso.

Esta posición contradictoria justificó la convocatoria al pleno, cuyo principal objetivo es procurar la uniformidad en la jurisprudencia nacional. En este pleno se establece con carácter vinculante, que en un proceso sumarísimo debe existir un pronunciamiento taxativo sobre la nulidad, cuando de la revisión de los actos jurídicos, a criterio del juez, existan serios cuestionamientos que vician el acto jurídico. Esta problemática surgió tras el pronunciamiento del IV Pleno Casatorio (CASACION 2195-2011-UCAYALI) el mismo pleno casatorio era certero al señalar que en un proceso sumarísimo, por su rapidez e inmediatez, no se admitía pronunciarse sobre la discusión de un título (validez del acto jurídico), sin embargo a partir de este pronunciamiento, definitivamente es preciso analizar los alcances, puesto que el pleno es enfático en señalar que el aquo, en una demanda sumarísima si debe pronunciarse sobre la nulidad del negocio jurídico, por lo tanto, debe entenderse que siendo un proceso de desalojo un proceso sumarísimo, correspondería pronunciarse sobre la nulidad alegada por una de las partes sobre la validez de un título sea el de propiedad o el de posesión.

García (2017) define la nulidad manifiesta como aquella que resulta fácilmente detectable a partir del propio acto o de las pruebas incorporadas al proceso. Esta categoría no se limita a una causal específica, sino que abarca todas las previstas en el artículo 219 del Código Civil

peruano, siempre que la incursión en cualquiera de ellas sea ostensible y no requiera mayor análisis para su verificación.

Bajo este marco conceptual, se plantea la viabilidad o procedencia de la nulidad en un proceso de desalojo por ocupante precario en concordancia con lo advertido por la Corte Suprema de la República que declara que sí es posible declarar la nulidad de un contrato al interior de un proceso sumarísimo.

Así pues, si el Juez considera que el negocio jurídico que se pretende hacer valer en el proceso de desalojo, es decir, que el acto jurídico sea es manifiestamente nulo, lo declarará así en la parte resolutive de la sentencia y declarará, además, infundada la demanda de desalojo.

Esta decisión debe basarse en los elementos probatorios advertidos, en atención al derecho de contradecir, es decir, siempre y cuando no se vulnere el derecho de contradictorio el cual debe ser promovido por el Juez antes de que emita pronunciamiento sobre la nulidad, lo que significa que el Juez debe comunicar a las partes la posibilidad de fundar su decisión en la nulidad manifiesta del negocio jurídico que ha advertido.

Uno de los principios discutidos en esta sesión plenaria es el principio de economía procesal. La economía del programa es un principio de información procedimental que influye y configura la estructura y operación del programa de una manera más o menos intuitiva; en este sentido, será el que asegure que el programa alcance su objetivo, es decir, con la mayor economía posible de esfuerzo operativo y costo del programa para cumplir con los requisitos; logrando el máximo rendimiento con el mínimo costo y tiempo, lo que se puede llamar economía en el proceso.

Finalmente, al aplicar este estándar, el Tribunal revoca las decisiones de los dos plenos de apelación anteriores (primero y cuarto), que afirmaban que el juez sólo podía señalar que la parte de la decisión en cuestión era manifiestamente inválida, pero no en la parte resolutive, por tanto, en conclusión, si las partes se refieren a esta situación. Por lo que cabe preguntarnos, ¿es posible modificar la ratio decidendi de una sentencia vinculante, en efecto, lo es en una disquisición más profunda, interpretativa y sobre todo teniendo en cuenta el principio de la economía procesal y la nulidad evidente de la fuente de la discusión esto es el título presentado por las partes procesales.

De lo expuesto considero pertinente el planteamiento de las siguientes preguntas que se pretenderán resolver en esta investigación: Problema general: ¿Es procedente que un juez declare la nulidad de un acto jurídico dentro de un proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario, distrito judicial de Huaura, 2017.

Esta investigación se justifica porque tiene relevancia teórica, social y práctica, toda vez que existe la bifurcación, entre un pleno casatorio que sostiene que dentro de un proceso sumarísimo se debe discutir la

nulidad de un acto jurídico o, por el contrario, solo debe pronunciarse por la acción que se discute.

La presente investigación aborda un tema de actualidad y de relevancia, por cuanto un tema de discusión frecuente es el derecho de propiedad inmueble, y como un atributo de ella, el derecho de uso, así tenemos los contratos de arrendamiento, que constituyen otra de las actividades inherentes al quehacer comercial y dentro de esta actividad se presentan una serie de situaciones anómalas; sin embargo en recientes plenos jurisdiccionales se genera una polémica, por cuanto frente a la nulidad manifiesta de un negocio jurídico, dentro de un proceso sumarísimo, el juez debe pronunciarse sobre este extremo o simplemente dejar de hacerlo y que dicha advertencia se vea en otra vía.

A investigación se justifica en la medida que se utilizó procedimientos, técnicas, estrategias de investigación que conocemos y nos permitió la búsqueda de recolección sistemática de datos y utilizar herramientas estadísticas para probar las hipótesis. Utilizar este enfoque nos permite, por un lado, promover la confiabilidad de los instrumentos utilizados, así como servir como modelo para otros esfuerzos de investigación relacionados con temas similares.

El estudio contó con la capacidad logística proporcionada por el distrito judicial para llevar a cabo esta investigación; así también contamos con los recursos humanos correspondientes y con el respaldo de Jueces de la Corte y personal especializado. En cuanto a los recursos económicos, fue autofinanciado.

En cuanto a la literatura para esta investigación, se cuenta con diversas investigaciones, así como con las distintas posiciones de tratadistas tanto de la doctrina nacional como internacional y nacional, plenos casatorios IV y IX, también jurisprudencia nacional como tesis que tratan sobre la propiedad y el desalojo, de allí la factibilidad de la investigación.

La unificación de criterios en cualquier materia, y especialmente en ésta por la función social que cumple al proveer de vivienda o edificios para trabajar a personas que no posean los medios económicos suficientes para tener uno propio, es vital para no crear indefensión e inseguridad en los que acuden a los tribunales de justicia a resolver sus controversias, inclusive permitiría la celeridad de los procesos y la descongelación de los juzgados, ya que sería más rápido resolver cuando se tiene claro el sentido que tiene la norma, y a los operadores del Derecho se les facilitaría la aplicación normativa a los casos concretos (Garita, 2002).

Del análisis del expediente, se deslinda la importancia de la correlación existente entre la interpretación de norma y la prueba; toda vez que en todos los procesos es sumamente importante la debida valoración de los medios probatorios presentados por ambas partes, porque es como el juzgador sustentará su fallo además de la interpretación que realice a la norma de la materia

(Rivera, 2014).

En la relación jurídica derivada de un arrendamiento de duración determinada a que se refiere el artículo 1.700 del Código Civil, el arrendatario no se vuelve inestable, ya que el artículo 1.699 establece que no es necesario dar aviso definitivo a ninguna de las partes. Durante el período de arrendamiento, el arrendador debe demandar para recuperar el inmueble tras el desalojo alegando que el contrato ha expirado, ya que diferentes interpretaciones sólo darán lugar a confusión (Castro, 2015).

Peña (1975), al hablar de posesión según su etimología utilizó la palabra *possidere*, señalando que la palabra proviene del sufijo *sedere* (sentarse) y el prefijo *pos*, aunque esto es dudoso, pero probablemente de la palabra *pote*, es la raíz de *posse* (poder), que significa asentarse, conformarse o gobernar.

La posesión evoluciona progresivamente para iniciarse en el concepto exclusivo del *corpus* y llegar hasta el elemento espiritual que es el *animus*. Es decir, se trata de tener la cosa sometida a la propia disposición y a la satisfacción de los propios fines de la persona.

Metodología

La aplicación de los métodos y técnicas de investigación mencionados permitió recopilar la información necesaria para contrastar la hipótesis planteada. Es por ello que la población a estudiar está conformada por Jueces, asistentes y especialistas judiciales, abogados y usuarios. La población de estudio estuvo conformada por 50 personas que a continuación se detalla: 10 jueces, 4 asistentes judiciales, 4 especialistas, 15 abogados, 10 estudiantes de derecho y ciencias políticas y 7 usuarios.

La investigación es de nivel analítico y de corte transversal, ya que analiza el comportamiento actual de las variables relacionadas con variables de estudio "nulidad de un acto jurídico en un proceso sumarísimo de desalojo en el ámbito del distrito judicial de Huaura, 2017. Es de enfoque mixto, porque cuantitativamente se estudió un número significativo de expedientes en materia civil el distrito judicial de Huaura que corresponden al año 2017, para evaluar su nivel de cumplimiento y cualitativamente porque valoraremos las doctrinas, teorías y los plenos casatorios IV y IX que tienen relación con nuestro trabajo.

Resultados y Discusión

Esta sección presenta y discute los resultados obtenidos mediante la encuesta aplicada a jueces, especialistas y operadores jurídicos del distrito judicial de Huaura, en relación con la declaración de nulidad de actos jurídicos dentro del proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario. Los hallazgos se contrastan con los lineamientos establecidos en los Plenos Casatorios Civiles IV y IX.

Los datos muestran una posición mayoritaria y favorable

a la facultad judicial de examinar la validez de los actos jurídicos en el marco del proceso sumarísimo. Ante la pregunta de si la nulidad manifiesta del acto que se pretende formalizar puede analizarse y discutirse dentro del control de validez, el 80 % de los encuestados respondió afirmativamente, mientras que el 20 % restante sostuvo que dicho análisis no procede en esa vía procedimental.

Este resultado coincide con lo establecido en el IX Pleno Casatorio Civil, que establece que el juez puede declarar la nulidad de un acto jurídico cuando esta sea evidente, notoria e indiscutible, sin que resulte necesaria la tramitación de un proceso autónomo para ese fin (Corte Suprema de Justicia de la República, 2018, p. 23). De este modo, se reconoce la competencia del juez para ejercer el control de validez de los actos jurídicos y velar por la conducción regular del proceso, en salvaguarda de la seguridad jurídica, la tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso.

Si bien el IX Pleno Casatorio Civil precisó y amplió los alcances del IV Pleno Casatorio en lo concerniente a la facultad del juez para declarar la nulidad dentro de un proceso sumarísimo, el IV Pleno conserva vigencia ilustrativa al sistematizar los tipos de ocupante precario. Esta investigación se centra en dos variables: el proceso de desalojo y la nulidad dentro del mismo. En ese contexto, uno de los aspectos más relevantes es la situación del poseedor con título vencido, cuya condición de precario no opera de forma automática.

Al respecto, la pregunta 10 indagó si los poseedores con título vencido requieren de un requerimiento previo sobre el bien que poseen para ser declarados precarios. El 92 % de los encuestados respondió que dicho requerimiento es necesario, frente a un 8 % que consideró lo contrario. Este hallazgo confirma que, para ser declarado precario por vencimiento de contrato de arrendamiento, el demandante debe emplazar previamente al ocupante, conforme a los criterios fijados por el IV Pleno Casatorio Civil.

El control de validez de los actos jurídicos constituye una competencia exclusiva de los jueces, lo que se refleja con claridad en los resultados de la pregunta 8, que consultó si el juez debe advertir y declarar la nulidad cuando el demandado presenta un título de propiedad falsificado dentro de un proceso de desalojo. El 94 % de los encuestados respondió afirmativamente, mientras que solo el 6 % se pronunció en sentido contrario. Este resultado valida la hipótesis principal de la investigación.

El criterio jurisprudencial que respalda este hallazgo se encuentra en el IX Pleno Casatorio Civil, que faculta al juez para declarar la nulidad de un título falsificado, aun sin que medie contradicción expresa, siempre que la nulidad sea manifiesta y se garantice el derecho de defensa del demandado (Corte Suprema de Justicia de la República, 2018, p. 25). Esta facultad judicial no solo previene situaciones de injusticia material, sino que protege el derecho de propiedad del titular legítimo y

preserva la integridad del proceso.

Conclusiones

La mayoría de los jueces encuestados reconoció la posibilidad de declarar la nulidad manifiesta de los actos jurídicos dentro del proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario, posición que resulta concordante con lineamientos desarrollados por los plenos casatorios civiles que han desarrollado este tema.

Los participantes identificaron el control de validez de los actos jurídicos y la conducción regular del proceso como facultades inherentes a la función jurisdiccional, cuyo ejercicio resulta indispensable para garantizar la seguridad jurídica, la tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso. Esta posición refuerza el rol activo del juez como garante de la legalidad procesal, más allá de la mera resolución del conflicto entre partes.

Ante la presentación de un título de propiedad falsificado en el marco de un proceso de desalojo, los encuestados coincidieron en que el juez debe advertir y declarar su nulidad, siempre que esta sea manifiesta y se respete el derecho de defensa del demandado. Esta facultad no constituye una intromisión en el objeto del proceso, sino una expresión del deber judicial de preservar la integridad del ordenamiento jurídico.

Los resultados obtenidos validan la hipótesis principal de la investigación: el juez se encuentra facultado para declarar la nulidad de un acto jurídico dentro del proceso sumarísimo de desalojo cuando dicha nulidad resulte manifiesta, sin que sea exigible la tramitación de un proceso autónomo destinado exclusivamente a ese fin.

Referencias Bibliográficas

- Corte Suprema de Justicia de la República. (2018). IX Pleno Casatorio Civil: Casación N° 2195-2016-Lima. Lima: Poder Judicial del Perú.
- Código Civil, D. (1984). Código Civil. Lima. Perú: Jurista Editores E.I.R.L.
- Código Procesal Civil. (1993). Código Procesal Civil. Lima: Jurista Editores.
- Castro, L. E. (2015). *Tesis: El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario*. Obtenido de Universidad Privada Antenor Orrego: <http://repositorio.upao.edu.pe/handle/upaorep/1836>
- Definición ABC. (s.f.). *Definición ABC*. Obtenido de Definición de Posesión: <https://www.definicionabc.com>
- García Barrera, D. (2017). *La Cláusula De Desahucio En Los Contratos De Arrendamiento En Un Proceso De Desalojo Por Ocupación Precaria*. Tesis. Lima. Perú
- Garita, A. L. (Noviembre de 2002). *Tesis: Homologación de la jurisprudencia en materia de inquilinato respecto a la Ley N° 7527: Ley General de*

Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Obtenido de Universidad de Costa Rica: <http://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr:8080/jspui/handle/123456789/1375>

Peña Guzmán, L. A. (1975). *Derecho Civil. Derechos Reales*. Buenos Aires: Tipografía Editora Argentina.

IV Pleno Casatorio Civil, 2195 (Corte Suprema de Justicia de la Republica 13 de Agosto de 2013).

Rivera, F. H. (2014). *Tesis: Desalojo por ocupación precaria*. Obtenido de Universidad Nacional de la Amazonia Peruana: http://repositorio.unapiquitos.edu.pe/bitstream/handle/UNAP/4355/Franz_Tesis_Titulo_2014_Civil.pdf?sequence=1

