



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE
CIVIL N° 111-2015**

**PRESENTADO POR
JUAN ENRIQUE CHAMBERS PALACIOS**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

LIMA – PERÚ

2022



CC BY

Reconocimiento

El autor permite a otros distribuir y transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra, incluso con fines comerciales, siempre que sea reconocida la autoría de la creación original

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
DERECHO

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado

Informe Jurídico sobre Expediente N° 111-2015

Materia : Desalojo

Entidad : 1° Juzgado Civil de Ventanilla – Sede Anexo 1

Bachiller : Chambers Palacios, Juan Enrique

Código : 2005125830

LIMA – PERÚ

2022

En el presente Informe Jurídico se analiza un proceso civil de “**Desalojo por Ocupación Precaria**”, proceso que se inició con la interposición de la demanda presentada por L.A.V.A, demanda que es dirigida contra las personas de S.P.LL.R y J.S.J, con la finalidad que ambos demandados cumplan con *desocupar el inmueble sito en “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Provincia Constitucional del Callao, y en consecuencia se le restituya la posesión del bien antes mencionado.*

Al respecto se tiene que el demandante fundamenta su petitorio en el hecho que *los demandados ejercen la conducción del bien sub litis sin que les asista derecho o título alguno*, ya que la propiedad que es materia de controversia si bien en algún momento resulto ser de su propiedad, también resulta ser cierto el hecho que según consta en la Partida Electrónica PXXXXXXX, en el Asiento Registral 000012, aparece inscrita el acto de Compra-Venta a favor del demandante.

Dicho lo Anterior, se tiene que la persona de S.P.LL.R, contesta la demanda contradiciéndola, señalando que el demandante viene actuando de forma temeraria y de mala fe al pretender la restitución de un bien inmueble que jamás ha sido dispuesto ni vendido, ya que el mismo se encuentra hipotecado, y que la Compra-Venta, del bien en discusión se habría realizado con documentos falsificados, motivo por el cual es que formulo ante la Primera Fiscalía Provincial Mixta de Ventanilla, la respectiva denuncia por Delito Contra la Fe Publica – Falsificación de Documentos y otros, teniendo como autores al demandante y a su hermano, a quienes señala que nunca les vendió su propiedad y que mucho menos los conoce.

El expediente Analizado contiene materias jurídicas relevantes, tales como el caso de: **1) Posesión; 2) Propiedad; 3) Debido Proceso; 4) Pronunciamientos Contradictorios, entre otros.**

Dicho lo anterior se tiene que mediante Resolución N° 22, el Primer Juzgado Civil de Ventanilla, resuelve declarar fundada la demanda, al considerar que el demandante tiene la calidad de propietario del predio sub litis y que goza de todos los atributos inherentes al derecho que ostenta, estableciéndose en consecuencia que el título del demandante sobre el inmueble sub litis es el de propietario.

Dicho lo anterior y apelada que fuera la sentencia y una vez elevados los autos a la Sala Superior, esta emite pronunciamiento, revocando la sentencia apelada y resolviendo declarara improcedente la demanda interpuesta, al considerar que si bien los demandados han efectuado la compra venta ello solo se ha realizado sobre el área del terreno, mas no de lo edificado en el mismo, conservando por lo tanto los vendedores de dicho inmueble, su derecho de propiedad, sobre lo edificado en dicho terreno.

En tal sentido, y al considerar que la Sala Superior Mixta de Ventanilla, ha incurrido en una interpretación errónea del derecho, el demandante interpone recurso extraordinario de casación, el mismo que fue resuelto por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, la misma que resolvió declarar fundado el recurso de casación al considerar que la pretensión por edificación en terreno ajeno no puede ni debe ser discutida dentro del proceso de desalojo por ocupación precaria, por ser ajena a su naturaleza y fines, debido a la sumariedad de su trámite.

INDICE

Relación de los hechos principales expuestos por las partes intervinientes en el proceso.	Pg. 04/16
Identificación y análisis de los principales problemas jurídicos del expediente.	Pg. 17/22
Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas y los problemas jurídicos identificados.	Pg. 23/26
Posición fundamentada sobre los problemas jurídicos identificados	Pg. 27/29
Conclusiones	Pg. 30
Bibliografía	Pg. 31
Demanda	Pg. 33/81
Auto Admisorio	Pg. 82/86
Contestación de la demanda	Pg. 87/127
Audiencia Única	Pg. 128/141
Sentencia Primera Instancia	Pg. 142/151
Recurso de Apelación de Sentencia	Pg. 152/165
Sentencia de Segunda Instancia	Pg. 166/179
Recurso de Casación	Pg. 180/193
Resolución de la Corte Suprema	Pg. 194/202
Resolución que declara Ejecutoriada la Sentencia ..	Pg. 203/204

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO

1.1. DEMANDA

Con fecha 17 de marzo de 2013, subsanado el 08 de mayo de 2015, L.A.V.A, interpuso demanda de Desalojo por posesión precaria contra S.P.LL.R y doña J.S.J a fin de que desocupen y procedan a restituir el inmueble ubicado en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Provincia y Departamento de Lima.

Fundamentos de hecho:

- Que, el accionante tiene la condición de único propietario, respecto al bien inmueble ubicado en: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ello en virtud de haberlo adquirido de sus anteriores propietarios S.P.LL.R y doña Julia J.S.J; conviene referir sobre el particular, que el primero de los nombrados S.P.LL.R, ejerce en las actuales circunstancias su conducción, sin que le asista derecho alguno; en efecto, de la apreciación de la copia literal de la partida electrónica N° PXXXXXXXX de los Registros de propiedad inmueble de Lima y Callao, específicamente en el As. 00007, si bien es cierto que aparece que tenía inscrito su titularidad como bien propio; no es menos cierto que en virtud del As. 000012 de la misma partida antes indicada, aparece inscrita el acto de Compraventa a favor de L.A.V.A, que como tal, se constituye como último adquirente y propietario indiscutible de dicho bien en la actualidad.
- Que, la transferencia a favor del accionante se materializó merced a la Escritura Pública de Compraventa de fecha 29 de abril de 2011, celebrada con la sociedad conyugal conformada por los emplazados don S.P.LL.R y doña J.S.J, ante los oficios del Notario Público, Dr. Jorge Luis Gonzales Loli, el que una vez elevada su inscripción quedó registrado su titularidad a favor del accionante, ahora bien, con éste precedente se ostenta la calidad de propietario legal, la

misma que por razones de índole particular y personales, no se ha procedido con anterioridad a las acciones legales destinadas a la restitución del bien sublitis.

- Que, los demandados durante el tiempo transcurrido, no han objetado la validez de la compraventa celebrada con el demandante, en virtud a la legalidad de su transferencia, configurando de esta manera al mismo, como el nuevo propietario con derecho debidamente inscrito respecto al inmueble.

Fundamentos de derecho:

- Artículos 911° y 923° del Código Civil.
- Artículos 188°, 189°, 191°, 424°, 425°, 546° inciso 4), 585° y 586° del Código Procesal Civil.

Medios probatorios:

- a. Copia legalizada notarialmente de la Escritura Pública de compra venta de fecha 29 de abril de 2011.
- b. Certificación Registral Inmobiliaria (CRI) de la Partida Electrónica N° PXXXXXXXXX expedida por la Oficina Nacional de los Registros Públicos, específicamente lo concerniente al Asiento N° 000012.
- c. Acta de conciliación.
- d. Declaración de parte que deberá absolver el demandado S.P.LL.R.

1.2. AUTO ADMISORIO

Con fecha 14 de abril de 2015, el Primer Juzgado Civil de Ventanilla, declaró inadmisibile la demanda, debiendo la demandante en un plazo de 3 días subsanar la observación señalada, la cual consistía en señalar domicilio procesal dentro del rango urbano de Ventanilla.

Con fecha 01 de junio de 2015, luego de haberse subsanado la demanda, se admitió a trámite la demanda interpuesta vía proceso sumarísimo y se ordenó correr traslado de la misma. Se fijó fecha para la realización de la Audiencia Única.

1.3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Con fecha 23 de julio de 2015, subsanado el 25 de junio y 15 de julio de 2015, **S.P.LL.R**, contestó la demanda solicitando al juzgado tenerla por apersonada, y negándola en todos sus extremos pide que se declare improcedente e infundada.

Fundamentos de hecho:

- Que, las normas sustantivas disponen que las partes y sus abogados deben actuar con probidad y buena fe, que en el presente caso sub materia la parte demandante viene actuando con temeraria y de mala fe, al pretender la restitución de un bien inmueble que jamás ha dispuesto ni vendido por encontrarse hipotecado el mencionado predio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-Callao, por lo que, ante la evidencia de una presunta Venta con documentos falsos registrada ante la municipalidad de Ventanilla, con una copia simple de la Minuta de supuesta compra falsa de 23 de Abril del 2011, en favor de L.A.V.A, con fecha 01 de Septiembre del 2014, formulé denuncia Penal ante la Primera Fiscalía Mixta de Ventanilla por delito contra la fe Publica falsificación de documentos y otros, teniendo como autores al demandante L.A.V y su apoderado (hermano) J.V.A (abogado) y otros al no haberles vendido jamás la propiedad por no conocerlos, encontrándose en investigación ante la Policía de la Comisaria de Villa Los Reyes.
- Que, resulta falso y temerario el argumento del apoderado del demandante que su apoderado tenga la condición de único propietario respecto al bien inmueble XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Callao, si conforme a la denuncia fiscal el recurrente no conoce al demandante, menos ha podido venderle junto a su aun esposa J.S.J, con la que no se ve hace más de treinta años, es más por ser único bien inmueble, menos por encontrarse gravado con una Hipoteca ilícita y maliciosa en favor del mismo apoderado del demandante, por lo que, la transferencia que

aparece inscrita en la Partida Electrónica N° PXXXXXXX asiento 00012, es producto de un acto ilícito falsificado por lo que, el argumento de que se haya convertido en ocupante precario de su bien inmueble resulta falso y temerario, siendo falso que demandante sea propietario real.

- Que, habiéndose ilícitamente maquinado una transferencia falsa mediante la Minuta falsa de fecha 23 de abril del 2011, la escritura pública de fecha 29 de Abril del 2011, también es falsa y nula, al no haber jamás concurrido a dicha notaría Jorge Gonzales Loli, a firmar ninguna minuta ni escritura Pública en favor del demandante, menos junto a su aun esposa por encontrarse separado por más de 36 años, menos por encontrarse hipotecada la misma propiedad conforme se verifica de los asientos 8, 9,10 y 11 de la Partida Electrónica N° P0XXXXXXX.
- Que, su posesión en ningún momento ha sido precaria, dado que jamás ha trasladado el dominio en favor de L.A.V.A.
- Que, ni bien tomó conocimiento de la supuesta e ilícita transferencia y baja de su persona como propietario ante la Municipalidad de Ventanilla, mediante escrito de 16 de mayo de 2014, por la Ley N9 27806 Ley de Transparencia en el acceso a la información pública, solicitó las copias fedateadas de la mencionada Minuta de Compra venta de 23 de abril de 2011, la misma que al denotar que las firmas que contiene no le corresponden es que sin lugar a dudas procedió con fecha 08 de agosto del 2014, a solicitar su reincorporación como contribuyente ante la Municipalidad, y con fecha 01 de Septiembre de 2014, procedió a iniciar la denuncia penal por delito contra la fe pública y otros contra el demandante L.A.V.A, y su apoderado Abogado J.V.A, su aun esposa J.A.J y su hijo J.P.LL.S, dado que estos han participado en una serie de actos ilícitos para despojarlo de su propiedad, prueba de ello es la presente demanda, como se puede advertir de la partida electrónica adjuntada en la demanda asiento 12 y 13 la presunta compra venta recién ha sido presentada ante registros públicos con fecha 19 de diciembre de 2014, es decir posteriormente a la formulación de la denuncia y notificación a los

denunciados para que respondan por la falsa minuta de supuesta compra venta, por lo que, la minuta y escritura Pública se encuentran siendo cuestionadas.

- Que, jamás ha sido notificado de ningún Centro de Conciliación Extrajudicial, conforme lo dispone nuestras normas adjetivas para conciliar Extrajudicialmente, es decir, no se le notificó en su domicilio real del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, al no existir cargo alguno que haya notificado en su domicilio real, y conforme se aprecia de la copia de solicitud de Conciliación el demandante señaló maliciosamente como su domicilio para su emplazamiento un domicilio falso, al haber consignado como supuesto domicilio el XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Distrito De Santiago De Surco, que no es el predio materia de Litis, ni donde reside el recurrente ni su codemandada J.S.J.

Asimismo, interpuso tacha contra:

- Copia legalizada de la Escritura Pública de fecha 29 de abril de 2011, al haberse formulado denuncia penal por falsificación de la Minuta de Compra Venta de fecha 23 de abril de 2011, que diera origen a la Escritura Pública de 29-04-2011, dicho medio de prueba resulta también falso e ilegal al tener un origen ilícito.

Fundamentos de derecho:

- Constitución Política del Perú: artículo 70º.
- Código Civil: Artículo 219º.
- Código procesal Civil: artículo 424º, 425º y 442º.

Medios probatorios:

- Cargo de la denuncia penal presentada ante la Fiscalía Mixta de Ventanilla de fecha 01 de septiembre de 2014, signada con el N° 756-2014, contra el demandante y otros por falsificación de Minuta de compra venta.

- Copia de la solicitud de copia fedateada de la Minuta de supuesta minuta de compraventa de fecha 23 de abril de 2011 ante la Municipalidad de Ventanilla.
- Copia de la solicitud de reincorporación como contribuyente por no haber efectuado venta del inmueble.
- Copia de declaración jurada del impuesto predial del bien inmueble.
- Declaración personalísima de parte del demandado.

Con fecha 28 de agosto de 2015, la codemandada **J.S.J** se apersonó al proceso y solicitó la extromisión del proceso, entre sus fundamentos señala:

- Que, no vive en el inmueble materia de litis y del cual se solicita el desalojo, y de acuerdo a la norma procesal, la acción de desalojo se dirige contra quien posee el bien, y ella no se encuentra en posesión del mismo.

1.4. AUDIENCIA UNICA

En el local del Primer Juzgado Civil de Ventanilla, el 11 de septiembre de 2015, se realizó la Audiencia única, con la presencia de la parte demandante, así como la parte demandada, S.P.LL.R. Se dejó constancia de la inasistencia de la demandada J.S.J.

Mediante resolución N° 8, se expuso que en la contestación de la demanda se habían señalado nuevos hechos no expuestos en la demanda, por lo que a fin de no vulnerar el derecho de defensa del demandante se ordenó notificarle la resolución N° 7 mediante la cual se declaraba inadmisibles los medios probatorios ofrecidos en la contestación. Con ello se suspendió la Audiencia.

Con fecha 21 de diciembre de 2015, se continuó con la Audiencia. Estuvieron presentes el demandante y el demandado S.P.LL.R.

Acto seguido se procedió con el Saneamiento Procesal. Mediante resolución N° 16 se declaró improcedente el pedido de suspensión del proceso solicitado por S.P.LL.R.

Por resolución N° 17, se declaró rebelde a la codemandada J.S.J y, se declaró la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes y por ende, saneado el proceso.

Mediante resolución N° 18, se fijaron de los puntos controvertidos, siendo el siguiente:

- Determinar la posesión de la demandada sobre el bien sub litis y verificar la existencia de la ausencia de título alguno que justifique su citada posesión.

Admisión y actuación de los medios probatorios:

Se admitieron los medios probatorios ofrecidos por las partes y por resolución N° 20 se declaró infundada la tacha interpuesta por el demandado. Posteriormente se procedió a la actuación de los medios probatorios respectivos. Finalmente, se realizó el informe oral del abogado de la parte demandante.

1.5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Primer Juzgado Civil de Ventanilla, con fecha 21 de diciembre de 2015 -en la Audiencia única-, emitió sentencia en la cual declaró FUNDADA la demanda, en consecuencia, ordenó que el demandado S.P.LL.R y J.S.J cumpla con desocupar y entregar al demandante el inmueble sito en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-Callao, inscrito en la partida N° PXXXXXXXX de los Registros Públicos de Lima – Callao, dentro del plazo de seis días de notificada la resolución que declara consentida o ejecutoriada la sentencia, bajo apercibimiento de procederse con arreglo a lo establecido en el artículo 592º del Código Procesal Civil, con condena de costas y costos a la parte vencida.

Entre sus principales fundamentos tenemos:

- Que, del Testimonio de Compra Venta y Partida Electrónica N° PXXXXXXXXX del inmueble sito en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- CALLAO, queda acreditada que el demandante L.A.V.A es propietario del inmueble antes referido, la misma que se encuentra registrada en el ASIENTO 00012 del la partida antes señalada. con ello estaría acreditado el derecho que le asiste al demandante sobre el bien materia de desalojo, documento que mantiene vigencia toda vez que no existe anotación que la anule o varíe la titularidad sobre el propietario de dicho predio. Máxime cuando conforme al Código Sustantivo Civil vigente: "El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez"
- Que, no se demuestra que el título de propiedad de L.A.V.A inscrita en la Partida Nro. PXXXXXXXXX de los Registros Públicos de Lima - Callao, Asiento 0007, haya sido anulada o dejadas sin efecto, por lo que mantienen su valor probatorio, máxime cuando conforme ha quedado dicho en el Código Civil el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.
- Que, del escrito de denuncia penal que adjunta S.P.LL.R, tenemos que esta se encuentra en trámite (etapa de investigación), por lo que en nada infiere el título de propiedad inscrita en los Registros Públicos, lo mismo son las demás instrumentales que adjunta como son solicitud de copias certificadas y reincorporación como contribuyente.
- Que, el demandado refiere, no haber sido invitado a una conciliación conjuntamente con su esposa la demandada J.S.J; al respecto y estando al cuestionamiento del acto jurídico contenido en el Acta de Conciliación, ésta solo será declarado en vía de acción por sentencia emitida en proceso judicial, conforme lo señala el artículo 16-A de la Ley 26872 Ley de Conciliación, sin perjuicio de ello, se tiene que dicho domicilio constituye domicilio legal contractual especial por

haber sido el consignado en las Minutas y Escrituras Públicas de Mutuo y la Compra Venta de fecha 29-04-2011.

1.6.RECURSO DE APELACIÓN

Mediante escritos de fecha 25 de enero de 2016, el demandado S.P.LL.R, interpone recurso de apelación.

Agravio del Recurso de Apelación de la Resolución N°16

- El Juez de origen no ha tenido en cuenta la existencia de indicios razonables de la comisión del delito contra la fe pública y otros por parte del demandante; así como tampoco ha tenido en cuenta que el apelante sufre hace más de quince años de un cuadro psiquiátrico según Informe Médico de fecha 24 de noviembre del 2015.

Agravio del Recurso de Apelación de la Resolución N° 21

- No se ha tenido en cuenta la existencia de indicios razonables de la comisión del delito contra la fe pública y otros por parte del demandante; así como ha vulnerado mi legítimo derecho de defensa y el debido proceso regular al pretender de esta manera demostrar que supuestamente me pagaron por supuesta retroventa mediante mutuos con terceras personas ajenas al presente proceso, cuando del testimonio de la escritura pública de fecha 29 de abril contradice dichos argumentos premiar con la impunidad a la parte demandante.

Agravio del Recurso de Apelación de la Sentencia

- Se le imputa ser ocupante precario sin siquiera haber expresado su voluntad de haber vendido su propiedad del lote XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, primera etapa del distrito de Ventanilla; al afectar su derecho de defensa al no habersele brindado el derecho a declarar al negarse a programar fecha para dicho fin; al pretenderse despojarle de su inmueble sin haber celebrado con el demandante retroventa alguna que implique la desocupación y entrega de su inmueble, estos al haber quedado acreditado que el demandante no lo conoce.

1.7.SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Recibidos los autos, la Sala Mixta Permanente de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, el 19 de agosto de 2016, resuelve Revocar la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda Reformándola declararon improcedente la demanda sobre desalojo por ocupación precaria; dejando a salvo el derecho del demandante de hacerlo valer en la vía y forma correspondiente.

Entre sus principales fundamentos, expresó:

- Que, en el presente proceso de desalojo, no se encuentra en discusión la validez o no del título que justifique el derecho por parte del demandante a la restitución del inmueble, sino el derecho a poseer el inmueble sublitis, toda vez que la controversia debe circunscribirse a la alegación y probanza de uno de los derechos de la propiedad, que es el derecho del disfrute de la posesión.
- Que, estando a lo expuesto en el punto precedente, no es posible en un proceso de desalojo tramitado en la vía del proceso sumarísimo, dilucidar cuestiones que afecten el mejor derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, los que deben de dilucidarse en una vía más lata.
- Que, de la copia literal de la Partida PXXXXXXXXX, donde se encuentra registrado el inmueble materia de litis, se tiene que esta, está referida a un lote de terreno con un área de 160 metros cuadrados, precisándose los linderos, medidas y colindancias, documento que guarda relación con el contrato de compra venta de bien inmueble celebrado entre el demandante y demandados, en donde se hace alusión al inmueble inscrito en la ficha registral antes indicada.
- Que, de la declaración jurada de autoevalúo realizada con motivo de la compra venta del inmueble, se tiene que en el mismo se hace mención de un área de terreno edificado, destinado a casa habitación, más no únicamente de un lote de terreno.

- Que, en el acto del informe oral se preguntó al apoderado y abogado del demandante, J.V.A, en qué consistía el inmueble materia de litis, este manifestó que el mismo consistía en un inmueble de dos pisos construidos de materia noble, evidenciándose con ello que el inmueble materia de litis, no constituye únicamente un terreno de un área de 160 metros cuadrados, que es el que se describe en la compra venta efectuada, sino además, se encuentra conformada por una edificación de dos pisos de material noble, con el uso de casa-habitación,
- Que, se deberá de tener en cuenta que el demandante quien se considera propietario del inmueble materia de litis, debe acreditar su título de propiedad sobre el bien y todas sus partes integrantes.
- Que, se tiene que el demandante, si bien es cierto ha acreditado se propietario del terreno del inmueble materia de litis, más no de lo edificado en el mismo, se da la causal de improcedencia de la demanda por la causal de falta de legitimidad para obrar del demandante con respecto a las edificaciones efectuadas en el inmueble materia de litis

Vale precisar la existencia de un voto en discordia en que se opina porque se confirmen las resoluciones apeladas.

1.8.RECURSO DE CASACIÓN

Con fecha 19 de septiembre de 2016, el demandante interpuso recurso extraordinario de casación, sustentándolo en las siguientes causales:

- Infracción normativa procesal del artículo 139º inciso 3) de la Constitución Política del Perú.
- Infracción normativa procesal del artículo 139º inciso 5) de la Constitución Política del Perú.
- Infracción normativa procesal del artículo 1586º del Código Procesal Civil.
- Infracción normativa material del artículo 911º del Código Civil.

- Apartamiento inmotivado del precedente judicial –Cuarto Pleno Casatorio Civil –Casación N° 2195-2011-Ucayali.

1.9.RESOLUCIÓN DE LA CORTE SUPREMA

Mediante resolución de fecha 20 de junio de 2017, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, al resolver el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de vista, lo declaró fundado; en consecuencia, casaron la citada sentencia declarándola nula y en sede de instancia confirmaron la sentencia apelada emitida en primera instancia.

Entre los principales fundamentos tenemos:

- Que, de las causales denunciadas, se tiene que la presente controversia sobre desalojo por ocupación precaria, está dirigida a que los emplazados desocupen el inmueble materia de litis; consecuentemente la esencia de este proceso, no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título legítimo y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; la misma que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación.
- Que, el demandante ha acreditado tener la calidad de propietario del inmueble ubicado en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Callao, conforme se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° PXXXXXXXX, el mismo que no ha sido cancelado, ni existe cuestionamiento que haga dudar de la validez del mismo, por lo que su contenido se presume exacto y veraz produciendo todos sus efectos jurídicos como tal, frente a los emplazados y terceros. Por lo que, el actor está investido de las facultades para exigir se le restituya la posesión del citado bien sublitis que ejercen los demandados, de manera ilegítima.
- Que, según se aprecia de la copia literal de la Partida Electrónica N° PXXXXXXXX, si bien inicialmente el cuestionado inmueble, fue de propiedad de los demandados, estos lo transfirieron a favor del

recurrente mediante compraventa de fecha 29 de abril de 2011, siendo que en dicha oportunidad perdieron la titularidad del mencionado predio, lo cual demuestra que los emplazados vienen ocupando el bien sub litis sin justo título.

- Que, la instancia de mérito se equivocó al desestimar la pretensión del actor, señalando que al no haber demostrado el demandante ser el propietario de lo edificado no tenía legitimidad para obrar, pues dicho argumento resulta ser contradictorio a lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil realizado por las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, recaída en la Casación N° 2195-2011-Ucayali.

II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

Todo proceso, siempre genera muchas interrogantes que podemos hacernos, sin embargo, en el presente caso, luego de su análisis se han podido rescatar algunos problemas jurídicos que a nuestro entender son los más importantes y que ayudaran a finalmente poder emitir una opinión sobre el fondo del asunto.

Así tenemos que se interpuso demanda de desalojo por ocupante precario, solicitando que desalojen el bien inmueble que poseen los demandados sin título para ello. En ese sentido, debemos en primer lugar preguntarnos **¿quiénes son los sujetos que tienen o pueden interponer este tipo de proceso?**

Al preguntar sobre quiénes son los sujetos que pueden accionar en un proceso de desalojo, nos referimos a quienes son los sujetos que tienen legitimidad para obrar.

La legitimidad para obrar es entendida como la aptitud para intervenir en un proceso judicial como consecuencia de ser titular del derecho que en dicho proceso se discute.

Según Zumaeta (2015) “la legitimidad para obrar es cuando las partes de una relación jurídica material son las mismas en la relación jurídica procesal” (p. 62). En consecuencia, ya sea que se refiere al demandante o al demandado, quien interviene en el proceso debe ser quien tenga el derecho de exigir o se encuentre obligado a respetar el derecho que es materia de discusión, por esa razón, en los procesos de desalojo se exige la titularidad del demandante, respecto a la posesión, y ausencia de título por parte del demandado.

Respecto a la pregunta en concreto, debemos señalar que el Código Procesal Civil, en su artículo 586, prescribe:

Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho

a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución

Por tanto, los sujetos habilitados o activos para poder entablar una demanda de desalojo pueden ser, el administrador, el propietario, el arrendador o toda aquella persona que considere la restitución de un bien, el conflicto de intereses en procesos de este tipo está constituido por el interés del accionante de que se le restituya el bien y el interés del emplazado de no ser despojado de la posesión.

Ahora bien, sabiendo quienes pueden demandar, la siguiente interrogante que debemos hacernos, es **¿En qué consiste el proceso de desalojo y cuál es su finalidad?**

Debemos empezar señalando que, en la jurisprudencia se ha expuesto:

(...) la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de litis; consecuentemente, la esencia de dicho proceso no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad (...) La decisión arribada por los Jueces Superiores no sólo se contrapone a los fundamentos del precedente vinculante precitado [IV Pleno Casatorio] al declarar la improcedencia de la demanda, sino que además afecta el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, al inobservar la esencia del presente proceso, que consiste (...) en determinar la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título válido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante, (...) lo cual se encuentra plenamente acreditado en el caso de autos". SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPÚBLICA. Casación N^o 1389-2014-Lima del 25 de mayo de 2015.

En ese sentido tenemos que el desalojo es aquella acción procesal que tiene como fin obtener la restitución de la posesión de un predio, que viene siendo

detentado por una o más personas que no tienen derecho a ocuparlo, tratándose de un bien inmueble. Según Mejorada (2013) el desalojo:

“es una acción que enfrenta el derecho de posesión con el derecho a poseer, pero solo sobre la base de las apariencias que los contendores puedan mostrar. En un desalojo será vencedor quien se presenta como titular del derecho a gozar del bien y será vencido quien no muestra con claridad su derecho a conservar la cosa, todo en una evaluación sumaria de la situación” (p. 19).

Por su parte, Morales (2013) señala que:

“En doctrina se denomina desalojo o desahucio como la exclusión de cualquier ocupante de una propiedad cuya obligación de restituir sea por ser exigible. Por otro lado, se define al desalojo como el procedimiento breve y sumarísimo, por el cual el actor persigue al demandado desocupe el inmueble litigioso y lo deje a su disposición. Desde el objeto de la pretensión, el proceso de desalojo busca recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentre ocupado por quien carece de título, sea porque tiene obligación exigible de restituirlo o por ser simplemente intruso” (pp. 88-89)

Con lo manifestado se debe concluir que en el proceso de desalojo, el demandante, quien es el propietario del bien, inicia el proceso en vía sumarísima por el vencimiento de algún título, pero cuando la demanda es por ocupante precario debe acreditar su derecho de propiedad y el demandado su calidad de poseedor.

Luego de saber en qué consiste el proceso de desalojo y cuál es su finalidad, y atendiendo a que en el caso de autos se ha demandado desalojo por ocupante precario, es importante conocer **¿Quién es ocupante precario?**

La posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o aquel que tenía (como un contrato de arrendamiento) ya venció; por ende, el propietario solicita la restitución o devolución de su propiedad.

Álamo (2010) señala que *“La posesión precaria no es la posesión inmediata a que se refiere el artículo 905° del Código Civil, por cuanto esta implica la existencia de un título, mientras que aquella no o en el mejor de los casos el título que se tenía ha fenecido, esto es, que si alguien recibe la posesión de un bien por ejemplo en virtud de un contrato de arrendamiento, se le reputará poseedor inmediato por la existencia del título que le permite usarlo. Si el indicado título llegara a desaparecer, luego al poseedor del bien (ex arrendatario) no podría seguirse considerando como poseedor inmediato, sino que pasaría a convertirse en poseedor precario”* (p. 97).

Y para Gonzales (2018) propone lo siguiente:

“(...) el precario es aquel poseedor que recibió temporalmente la cosa a fin de restituirla (art. 905 del CC) mediante una relación social de hecho (licencia, asentimiento gracia, amistad, benevolencia, etc.), o cuyo caso 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 (...)” (p. 254).

Asimismo, se debe señalar que en el IV PLENO CASATORIO CIVIL recaído en la Casación N° 2195-2011- Ucayali, de fecha 13 de agosto del 2012, se han definido con claridad estos supuestos:

*“La posesión precaria tiene lugar en dos supuestos:
Precario sin título. Se configura cuando el titular del derecho entrega gratuitamente a otro la posesión de un inmueble; en este contexto, el titular, a su arbitrio y en cualquier momento, puede requerir la restitución de la posesión a cargo del beneficiario, la “restitución” importa que el titular haya previamente “entregado” para configurar el*

derecho a solicitar el desalojo por ocupación precaria. Se configura también, cuando se ejerce en ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien. Las circunstancias “justificantes” de la posesión deben presentarse de forma clara y contundente, y ser suficientemente probadas en los actos postulatorios. Precario con título fenecido. Se presenta cuando la ocupación que se ejerce con un título fenecido se caracteriza por ser una “precariedad sobreviniente” ya que la entrega efectiva del bien por su titular se sustenta en un contrato o acto jurídico por el cual se entrega la posesión, pero que éste fue dejado sin efecto o validez por posterioridad a la ocupación del adquirente. El fenecimiento de título no puede extenderse a cualquier acto jurídico o por configurarse causal resolutoria por incumplimiento de obligaciones a que se refiere el artículo 1429 del Código Civil, entre otros supuestos, sino que tal fenecimiento debe ser declarado por la vía judicial mediante decisión firme y definitiva. En el caso del comodato precario, cuando no se hubiera pactado el plazo para el uso del bien materia de comodato (pero sí se fijó el destino), y ante el simple requerimiento judicial o extrajudicial del comodante para la restitución del bien. Se entiende que el título que tenía el comodatario para poseer ha fenecido, por consiguiente, el comodatario deviene en ocupante precario. También se exceptúa del requerimiento de declaración judicial previa, a la resolución extrajudicial del contrato sustentada en cláusula resolutoria, cuando preexiste la obligación de devolver el bien, e igualmente, en el caso de la resolución de un contrato de compraventa”.

Luego de haber dado respuesta a las interrogantes planteadas y a fin de poder brindar posteriormente una opinión respecto al caso de autos, debemos preguntarnos si **¿Se discute la propiedad en un proceso de desalojo?**

Como ya se ha manifestado en el proceso de desalojo, lo que se busca es determinar la validez de la posesión y su finalidad es la de restituir un bien, que esta poseído por alguien que no tiene derecho de ocuparlo, y para ello quien

reclama este derecho puede ser el propietario o alguien que goza de un derecho acreditado.

Entonces en un proceso de desalojo lo que se debe demostrar es tener el derecho a la restitución del bien, sin importar si los documentos presentados demuestran la titularidad o no del bien inmueble, en base a cualquier título válido o suficiente que la justifique frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; es decir, debe tener un título que justifique su posesión.

LAMA (2014) indica que:

“(...) el poseedor con título siempre está en mejores condiciones jurídicas respecto del uso del bien que el que posee sin título; el poseedor con título puede discutir su derecho frente al que invoca ser titular del derecho de propiedad o ser titular de otro derecho, lo que no sucede respecto del que posee sin título, es decir, respecto del poseedor precario” (p. 82).

Tal como sostiene el autor, el título que justifique la posesión es aquel título (contrato de arrendamiento, usufructo, etc.) con que cuenta el poseedor para poseer un determinado bien inmueble, y a través de dicho título puede discutir con aquel que pretenda desalojarlo. Mientras que goza de título vigente, el poseedor puede justificar su posesión hasta que fenece dicho título.

**POSICIÓN
FUNDAMENTADA
SOBRE LAS
RESOLUCIONES
EMITIDAS.**

III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

Luego de las interrogantes planteadas y que nos han ampliado los conocimientos sobre el proceso de desalojo se debe emitir un pronunciamiento respecto al fondo del asunto, lo cual lleva consigo el referirnos a las sentencias emitidas.

Como ya se ha desarrollado en el primer acápite del presente trabajo, se interpuso demanda de desalojo por ocupante precario, sustentado el demandante su demanda en ser el propietario del inmueble materia de litis en razón de haberlo adquirido por una compraventa celebrada con los demandados y quienes aún habitaban el inmueble.

Por su parte, el codemandado S.P.LL.R. al contestar la demanda, niega ser poseedor precario del inmueble ello en razón a que nunca ha vendido dicho inmueble, además expone que los documentos presentados por el demandante son falsos y es por ello que cuando tomó conocimiento de ello denunció al demandante por delito de falsificación de documentos.

Tras la realización del proceso, el órgano jurisdiccional en primera instancia declaró fundada la demanda, la misma que fue confirmada por la Corte Suprema; sin embargo, en segunda instancia, se revocó la sentencia de primera instancia y declaró improcedente la demanda.

En principio debemos señalar que el artículo 911 ° del Código Civil, establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. De modo que a efectos de amparar la pretensión, conforme reiterada jurisprudencia sobre el tema, debe establecerse en el caso de autos, si la parte accionante tiene título que acredite la propiedad alegada y si la parte demandada carece de título para poseer el inmueble reclamado o el que tenía ha fenecido.

Como ya se ha expuesto, en el caso de autos, el demandante expone ser el propietario del bien inmueble reclamado, mientras que el demandado expone que nunca vendió el inmueble y que el contrato de compra venta como la minuta de dicho acto es falsa y que por eso inició un proceso penal.

En principio debemos recordar que en un proceso de desalojo no se va a cuestionar más que la posesión de quien tiene el bien inmueble sin tener justo título o si el que tuvo había fenecido, más no se discute la propiedad del inmueble y mucho menos la edificación que se haya realizado en el terreno, pues dichas pretensiones se discuten en una vía procesal distinta a la del desalojo.

En ese sentido, se tiene que el demandante acredita ser el propietario del bien inmueble reclamado, ello lo hace con la Escritura Pública de compraventa de fecha 29 de abril del 2011, celebrada con la sociedad conyugal conformada por los emplazados S.P.LL.R y J.S.J, ante la Notaría del Doctor Jorge Luis Gonzales Loli, sobre el inmueble ubicado en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Callao, corriente a fojas 6/9, el mismo que se encuentra inscrita en la PARTIDA Nro. PXXXXXXXX de los Registros Públicos de Lima Callao; siendo que si bien los demandados señalan haber cuestionado mediante un proceso penal dichos documentos, de los medios probatorios se evidencia que dicho proceso solo se encontraba en investigación, permaneciendo imperturbables los mismos; en ese sentido, atendiendo al principio de legitimación registral se debe presumir que la inscripción es cierta y produce efectos, ya que no hay prueba que las desacredite. En consecuencia, la propiedad del demandante queda demostrada y con ello, la posibilidad de solicitar la devolución de su bien que no tiene en posesión; mientras que los demandados no han acreditado tener justo título que haga legítima su posesión, ya que como se tiene dicho, los demandantes vendieron con anterioridad el bien, dejando de ser propietarios del mismo.

En consecuencia, mi conformidad con la sentencia de primera instancia y con la resolución emitida por la Corte Suprema que confirma dicha sentencia y declara fundada la demanda. Asimismo, mi disconformidad con lo resuelto por

la Sala Superior, ya que declara improcedente la demanda porque considera que el demandante solo ha demostrado ser propietario del terreno y no de la edificación que se ha realizado en el mismo.

Como ya se ha manifestado, en un proceso de desalojo solo se cuestiona la posesión del bien, más no su titularidad o las construcciones que se hayan realizado en el bien; lo que debe observarse es si bien reclama el bien tiene un título para poseerlo y que quien lo posee no lo tiene o si lo tuvo feneció.

**POSICIÓN
FUNDAMENTADA
SOBRE LOS
PROBLEMAS
JURÍDICOS
IDENTIFICADOS.**

IV. Posición fundamentada sobre los problemas jurídicos identificados.

Habiéndose realizado el estudio de lo actuado en el presente expediente judicial, y habiendo analizado los problemas jurídicos identificados en el mismo, es que corresponde establecer una posición con respecto a quien corresponde la legitimidad para obrar en proceso de desalojo por ocupación precaria.

Al respecto se tiene que para la mayoría de las personas que no forman parte de la comunidad jurídica, podrían caer en el error de señalar que la única persona legitimada para interponer la acción de desalojo por ocupación precaria correspondería única y exclusivamente al propietario de un inmueble, lo cual sería un error, es en tal sentido que siguiente lo establecido en el artículo 586° del Código Civil, se tiene la legitimidad para obrar en este tipo de procesos corresponde al *propietario, al arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio.*

Es en tal sentido que de la lectura del dispositivo legal antes citado, corresponde establecer que este tipo de acción puede promoverla no solo el propietario sino toda persona que considere tener derecho a la restitución de un predio, siendo que dicho derecho a su vez viene a ser el título que ostenta el legitimado al momento de plantear la acción de desalojo por ocupante precario, debiendo de resaltar, que dicho título no siempre será el de propiedad, sino que por el contrario podría ser hasta un contrato de arrendamiento válido y vigente.

Ahora por otro lado, se tiene la interrogante si en este tipo de procesos se puede ventilar a su vez la pretensión de edificación por construcción en terreno ajeno, como ha ocurrido en el caso de autos que nos ocupa, siendo que dicha interrogante a su vez encuentra sustento y respuesta en el criterio plasmado en el **IV PLENO CASATORIO CIVIL**, donde en dicho pronunciamiento vinculante para todos los operadores del derecho, se ha llegado a establecer, que en el proceso de desalojo por ocupación precaria “no puede ni debe” ventilarse la pretensión de edificación en terreno ajeno, ya que únicamente corresponde al

juez de la causa, el evaluar si al demandante el asiste el derecho de demandar el desalojo y por otro lado si el demandado cuenta o no con algún título que sustente su posesión.

Dicho lo anterior y estando al criterio plasmado por la Corte Suprema de Justicia de la República, se puede concluir que, en este tipo de procesos de desalojo por ocupante precario, no se puede adicionar la pretensión de edificación en terreno ajeno, ya que no corresponde ni guarda relación con la pretensión principal, dejando a salvo el derecho del peticionante para que lo haga valer en la forma y vía que corresponde a dicho proceso.

Es en tal sentido que habiendo realizado el análisis de las incidencias ocurridas en el expediente que es materia de estudio, mi posición es que este tipo de procesos pueda ser promovido por persona distinta al propietario pero que cuente con un derecho o título valido y vigente, lo cual lo legitima para recurrir al órgano jurisdiccional a efectos de peticionar le sea restituida la posesión de un bien el cual viene siendo ocupado por otra persona que no cuenta con derecho alguno o que si lo tenía este ha vencido o ha fenecido.

Así también mi posición guarda relación con lo establecido por la Corte Suprema de Justicia de la República, en el sentido que en el proceso de desalojo por ocupación precaria solo debe determinarse si el demandante cuenta con legitimidad para obrar (es decir su pretensión se encuentra fundamentada en un título), y si el demandado cuenta o no con título que sustente su posesión, mas no debe dilucidarse otro tipo de pretensiones como la de edificación en terreno ajeno, por ser ajena a la naturaleza del proceso de desalojo por ocupación precaria, debido a la sumariedad del mismo.

V. CONCLUSIONES

- En un proceso de desalojo por ocupante precario, no se cuestiona la propiedad como tal, sino que se debe probar que quien tiene la posesión del bien no título para ello o el que tenía feneció y; por ende, verificar que quien lo reclama si lo tiene.
- Conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, el sujeto que goza de legitimación para obrar activa puede ser el propietario, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio; es decir no se cuestiona la titularidad del bien; ergo, la legitimación para obrar pasiva, recae sobre quien ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció. En ese sentido, y atendiendo a los medios probatorios ofrecidos en el proceso, el demandante gozaba de una legitimación para obrar activa, pues logró demostrar ser el propietario del bien, es decir, tenía un título que acreditaba su pedido.
- La presunción de exactitud y validez de los asientos registrales, únicamente puede ser enervada cuando existe pronunciamiento judicial que determine su invalidez o porque el contenido del asiento publicita incorrectamente el derecho o acto registrado, lo que da lugar a su rectificación. En el caso de autos, si bien se cuestiona el asiento registral, el mismo no ha sido anulado por lo que sus efectos y validez persisten.

VI. BIBLIOGRAFÍA

- ÁLAMO, P. (2010). Posesión Precaria. En: Código Civil Comentado, Tomo V, Tercera edición, Lima: Gaceta Jurídica, Lima.
- GONZÁLES, G. (2018). Proceso de desalojo y posesión precaria. 4ª edición, Lima: Gaceta Jurídica.
- LAMA, H. (2014). Poseedor precario por haber fenecido su título posesorio. En: La propiedad mecanismos de defensa, Lima: Gaceta Jurídica.
- MEJORA, M. (2013). La amplitud del precario. En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 03, Lima: Gaceta Jurídica.
- MORALES, S. (2013). Desalojo. En: Diccionario Procesal Civil, Lima: Gaceta Jurídica
- ZUMAETA, P. (2015). Temas de Derecho Procesal Civil. Segunda edición. Lima: Juristas editores.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

410
C. U. G. T.

CASACIÓN N° 4069 – 2016
VENTANILLA
Desalojo por Ocupación Precaria

Trámite Sumario del Desalojo: La pretensión por edificación en terreno ajeno no puede ni debe ser discutida dentro del proceso por ocupación precaria, por ser ajena a su naturaleza y fines, debido a la sumariedad de su trámite; dejándose a salvo el derecho de los demandados para que accionen en la vía correspondiente, en la cual se podrá dilucidar si existió o no buena fe en la edificación de las construcciones.
Artículo 911 del Código Civil, IV Pleno Casatorio Civil – Ca. N° 2195-2011-Ucayali.

Lima, veinte de junio de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: -----

VISTA: la causa número cuatro mil sesenta y nueve – dos mil dieciséis; en Audiencia Pública llevada a cabo en el día de la fecha; luego de producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DE GRADO:

El recurso de casación interpuesto por el demandante [REDACTED], contra la sentencia de vista de fecha 19 de agosto de 2016², que revoca la sentencia apelada de fecha 21 de diciembre de 2015³, que declara fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, y reformándola la declara improcedente; en los seguidos contra [REDACTED] otra.

2.- ANTECEDENTES:

2.1. En el caso *sub examine*, se tiene que [REDACTED] interpone demanda⁴ de desalojo por ocupación precaria contra [REDACTED] y [REDACTED], solicitando se ordene la desocupación del inmueble ubicado en el [REDACTED], distrito de Ventanilla – Callao.

¹ Folios 390.

² Folios 326.

³ Folios 226.

⁴ Folios 39, subsanada a folios 48.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4069 – 2016
VENTANILLA
Desalojo por Ocupación Precaria

413
CUCET

2.2. Sustenta su pedido, señalando ser propietario del inmueble materia de *litis*, inscrito en la Partida Registral N° [REDACTED], de los Registros Públicos de Lima y Callao, y no obstante haber recurrido a la vía extrajudicial a fin de conciliar, los demandados se niegan a desocupar el bien, el cual lo adquirieron a los ahora demandados, quienes fueron los antiguos propietarios del citado predio.

2.3. Por escrito de fecha 23 de junio de 2015⁵, el demandado [REDACTED] contesta la demanda, señalando que jamás ha vendido el inmueble de su propiedad por encontrarse hipotecado, y que formuló denuncia penal contra el actor ante la Primera Fiscalía Mixta de Ventanilla, por delito contra la fe pública, en la modalidad de falsificación de documentos y otros, ante la presunta venta de su propiedad con documentos falsos. Agrega que, la minuta presentada es falsa y nula, toda vez que jamás concurrió a la notaría a firmar ninguna minuta ni escritura pública, ni fue notificado por ningún Centro de Conciliación Extrajudicial, por lo que el demandante buscaría sorprender a la judicatura.

Asimismo, se declara rebelde a la demandada [REDACTED], mediante resolución N°17⁶ expedida en audiencia única.

2.4. Según resolución N° 18, expedida en audiencia única de fecha 21 de diciembre de 2015⁷, se fijan como puntos controvertidos:

- Determinar la posesión de la demandada sobre el bien *sub litis*, y verificar la existencia o ausencia de título que justifique su citada posesión.

2.5. Mediante sentencia expedida en audiencia única de fecha 21 de diciembre de 2015⁸, se declara fundada la demanda, y ordena que los demandados [REDACTED] desocupen y restituyan a

⁵ Folios 81.

⁶ Folios 219.

⁷ Folios 220.

⁸ Folios 226.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4069 – 2016
VENTANILLA
Desalojo por Ocupación Precaria

414
CUBA

favor del demandante el inmueble materia de litis, con condena de costas y costos; al considerar, que el accionante es propietario registral y al no haberse declarado la nulidad de su título, debe tenerse en cuenta los principios de publicidad registral y legitimación previstos en los artículos 2012 y 2013 del Código Civil.

2.6. Dicho pronunciamiento fue revocado por la sentencia de vista de fecha 19 de agosto de 2016⁹, que reformándola la declaró improcedente, señalando que según la copia literal de la Partida N° [REDACTED], la venta del inmueble solo se realizó por el área y no por la edificación, por tanto, los vendedores emplazados conservan la propiedad de lo edificado en el terreno (02 pisos de material noble), no dándose la figura de ocupante precario; precisando que en tal razón, existe falta de legitimidad para obrar del demandante con respecto a las edificaciones.

3.- RECURSO DE CASACIÓN:

Por resolución de fecha 16 de febrero de 2017¹⁰, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por los demandados [REDACTED], por las causales de:

- i) **Infraacción normativa del artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Estado; y del artículo 586 del Código Procesal Civil.**
- Sostiene que, la Sala Superior motiva su decisión en forma incoherente, pues, ingresa a analizar la propiedad de la edificación, cuando en el presente proceso lo que se discute es el derecho de posesión, más aún, si dicho aspecto no fue debatido por las partes procesales en el decurso del proceso, fijado como punto controvertido, ni expuesto como agravio en la apelación de sentencia, por lo que la impugnada vulnera el principio de congruencia, al exceder lo pedido por las partes.

⁹ Folios 326.

¹⁰ Folios 61 del cuaderno de casación.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4069 – 2016
VENTANILLA
Desalojo por Ocupación Precaria

411

ii) **Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil.** Señala que los emplazados tienen la condición de ocupantes precarios, por cuanto, las edificaciones existentes en el predio no justifican el derecho de posesión de los emplazados.

iii) **Apartamiento inmotivado del IV Pleno Casatorio recaído en la Sentencia de Casación número 2195-2011-Ucayali.** Arguye que, la Sala de mérito no ha tenido en cuenta el criterio vinculante de la Corte Suprema de Justicia, que señala en el numeral 5.5. de la parte resolutive que cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o construcciones sobre el predio materia de desalojo, sea de buena o mala fe, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo sustento de que previamente sean discutidos dichos derechos en otro proceso, sino por el contrario, se debe emitir un pronunciamiento de fondo, dejando a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere conveniente.

4.- CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE:

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria, se centra en determinar si la parte demandada tiene la condición de precario y si, como consecuencia de ello, debe restituir el inmueble a favor del demandante.

5.- FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

5.1. Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil modificado por el artículo 1 de la Ley 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); finalidad que se ha precisado en la Casación número cuatro mil ciento noventa y siete – dos mil siete/La Libertad¹¹ y Casación número seiscientos quince – dos mil

¹¹ Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4069 – 2016
VENTANILLA
Desalojo por Ocupación Precaria

YH
cu. x. 11

ocho/Arequipa¹²; por tanto, este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir con pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

5.2. Asimismo, cabe precisar que el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva están consagrados en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, y tienen estrecha vinculación con el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, regulado por el inciso 5 del citado artículo, en tanto garantiza a los justiciables que los Jueces cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso lógico que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa, así como, la exigencia de una adecuada valoración de los medios probatorios.

5.3. Por ende, la exigencia que las resoluciones judiciales sean motivadas, por un lado, informa sobre la forma como se está llevando a cabo la actividad jurisdiccional, y por otro, constituye un derecho fundamental para que los justiciables ejerzan de manera efectiva su defensa. Incluye en su ámbito de protección el derecho de tener una decisión fundada en Derecho. Ello supone que la decisión esté basada en normas compatibles con la Constitución, como en leyes y reglamentos vigentes, válidos y de obligatorio cumplimiento¹³.

5.4. Antes de ingresar a examinar las infracciones invocadas, es del caso anotar que, en reiteradas ejecutorias emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la República, se ha establecido que la posesión precaria es la que se ejerce de facto o de forma clandestina, sin contar con título que justifique la posesión,

¹² Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.

¹³ LANDA ARROYO, César. 2012. El Derecho al Debido Proceso en la Jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos, Colección Cuadernos de Análisis de la Jurisprudencia. Academia de la Magistratura. Lima, volumen 1.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4069 – 2016
VENTANILLA
Desalojo por Ocupación Precaria

417
C.A. +

entendiéndose como tal a la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante. Asimismo, el artículo 911 del Código Civil exige que se prueben dos condiciones copulativas: 1) Que el demandante acredite la propiedad del bien cuya desocupación pretende -terreno y construcciones-; y 2) Que el emplazado ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido, criterios que de igual manera se analizarán en el presente caso.

5.5. En ese entendido, analizados los agravios que sostienen las causales denunciadas, se tiene que la presente controversia sobre desalojo por ocupación precaria, está dirigida a que los emplazados desocupen el inmueble materia de *litis*; consecuentemente la esencia de este proceso, no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título legítimo y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; la misma que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación; de allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima de conformidad con el artículo 585 y siguientes del Código Procesal Civil, la cual resulta más breve y expedita, siendo improcedente incluso la reconvencción, el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia; así como, modificar o ampliar la demanda, entre otros, de acuerdo al artículo 559 del texto normativo acotado.

5.6. En ese contexto, se advierte de autos, que el demandante ha acreditado tener la calidad de propietario del inmueble ubicado en el Asentamiento [REDACTED], Ventanilla – Callao, conforme se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° [REDACTED]⁴, el mismo que no ha sido cancelado, ni existe cuestionamiento que haga dudar de la validez del mismo, por lo que su contenido se presume exacto y veraz produciendo

¹⁴ De folios 10.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4069 – 2016
VENTANILLA
Desalojo por Ocupación Precaria

418
C. U. P. /
C. P.

todos sus efectos jurídicos como tal, frente a los emplazados y terceros. Por lo que, el actor está investido de las facultades para exigir se le restituya la posesión del citado bien *sub litis* que ejercen los demandados, de manera ilegítima.

5.7. Ello es así, pues según se aprecia de la copia literal de la Partida Electrónica N° [REDACTED]⁵, si bien inicialmente el cuestionado inmueble, fue de propiedad de los demandados, estos lo transfirieron a favor del recurrente mediante compraventa de fecha 29 de abril de 2011⁶, siendo que en dicha oportunidad perdieron la titularidad del mencionado predio, lo cual demuestra que los emplazados vienen ocupando el bien *sub litis* sin justo título.

5.8. Respecto, al argumento de la recurrida, que no se habría acreditado que el actor sea propietario de la edificación, ante ello, es preciso señalar que la pretensión por edificación en terreno ajeno no puede ni debe ser discutida dentro del proceso por ocupación precaria, por ser ajena a su naturaleza y fines, debido a la sumariedad de su trámite; dejándose a salvo el derecho de los demandados para que accionen en la vía correspondiente, en la cual se podrá dilucidar si existió o no buena fe en la edificación de las construcciones.

5.9. En consecuencia, en el caso de autos, este Supremo Tribunal considera que la instancia de mérito se equivocó al desestimar la pretensión del actor, señalando que al no haber demostrado el demandante ser el propietario de lo edificado no tenía legitimidad para obrar, pues dicho argumento resulta ser contradictorio a lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil realizado por las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, recaída en la Casación N° 2195-2011-Ucayali; por lo que, corresponde amparar la casación interpuesta por el demandante, y declarar fundada la presente demanda, al haberse establecido los presupuestos fácticos y legales a que se contrae el

⁵ De folios 10.

⁶ De folios 6.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4069 – 2016
VENTANILLA
Desalojo por Ocupación Precaria

410
cuat
do

artículo 911 del Código Civil, esto es, se ha determinado la calidad de ocupantes precarios de los demandados, al no presentar título alguno que acredite su permanencia en el inmueble citado.

6.- DECISIÓN:

Por tales consideraciones, y estando a la facultad conferida por la parte pertinente del artículo 396 del Código Procesal Civil; declararon:

6.1. FUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandante Luis Alberto Valenzuela Ayala, contra la sentencia de vista de fecha 19 de agosto de 2016; en consecuencia, **CASARON** la citada sentencia, declarándola **NULA**; y **en sede de instancia, CONFIRMARON** la sentencia apelada emitida por la primera instancia, de fecha 21 de diciembre de 2015, que declara fundada la demanda de folios treinta y nueve, subsanada a folios cuarenta y ocho.

6.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por [REDACTED] contra [REDACTED], sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Conforman la Sala la Jueza Suprema señora Céspedes Cabala por licencia del Juez Supremo señor Távora Córdova. Interviene como ponente la Jueza señora **Tello Gilardi**.-

SS.

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRIGUEZ

CALDERÓN FUERTAS

SÁNCHEZ MELGAREJO

CÉSPEDES CABALA

Cgh./Lrr.

SE PUBLICO CONFORME A LEY
3102
MAR. 2018
DRA. MANUEL TAVORA JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA VENTANILLA
Sistema de Notificaciones Electrónicas SINOE
SEDE VENTANILLA - ANEXO 1 MZ. U-LITE 2 - 1ER. SECTOR
Juez: MORENO CCANCCE RICARDO JONNY Benab. Dig. Poder Judicial de la Federación
Fecha: 10/05/2018 09:36:31 Razon: RESOLUCION JUDICIAL Poder Judicial de la Federación
VENTANILLA / VENTANILLA FIRMADIGITAL

423
cuatrocientos veintiseis

1° JUZGADO CIVIL - SEDE ANEXO 1
EXPEDIENTE : 00111-2015-0-3301-JR-CI-01
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : MORENO CCANCCE RICARDO JONNY
ESPECIALISTA : SACCSA CANGALAYA, MARIO
DEMANDADO : [REDACTED]
DEMANDANTE : [REDACTED]

RESOLUCIÓN NÚMERO 36
Ventanilla, nueve de mayo
Del año dos mil dieciocho.

3/c

DANDO CUENTA: POR DEVUELTOS los presentes autos, adjunto la Casación N° 4069-2016; y verificándose de la citada casación, que la Sala Civil Permanente, **DECIDIERON:** "declarar **FUNDADO** el recurso de casación.....; en consecuencia **CASARON** la citada sentencia apelada emitida por la primera instancia, de fecha 21 de diciembre de 2015, que declara fundada la demanda de folios treinta y nueve, subsanada a folios cuarenta y ocho. En tal sentido, cúmplase lo ejecutoriado y, siendo el estado del proceso, **REMÍTASE** los actuados a la secretaría de ejecución para continuar con su tramitación. **NOTIFÍQUESE.**

PODER JUDICIAL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE VENTANILLA
MARIO SACCSA CANGALAYA
MESA DE AYUDA AL USUARIO
PRIMER JUZGADO CIVIL