



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE
CIVIL N° 02021-2016-0-1001-JR-CI-01**

**PRESENTADO POR
NATALY NOEMI PAREDES PALACIOS**

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

**LIMA – PERÚ
2023**

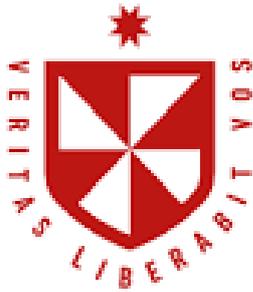


CC BY-NC-ND

Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad
de Derecho

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada

Informe Jurídico sobre Expediente N° 02021-2016-0-1001-JR-CI-01

Materia : Desalojo por ocupante precario

Entidad : Poder Judicial

Bachiller : Nataly Noemi Paredes Palacios

Código : 2014206361

LIMA – PERÚ
2023

El proceso civil materia del presente trabajo, respecto al desalojo por ocupación precaria, se tramita en la vía del proceso sumarísimo, inicia con la demanda presentada por E.O.VDA DE A. contra E.C.D., mediante la cual solicita la restitución del bien inmueble ubicado en la Urbanización Villa Miraflores del distrito de San Jerónimo Departamento de Cusco; en razón, de que es propietaria del 50% de dicho inmueble al haberlo adquirido mediante dación en pago de su anterior propietario E.C.S., señalando que la demandada viene ocupando el inmueble sin tener ningún derecho alegando ser heredera del finado N.C.B., quien en vida vendió el inmueble materia de Litis a su nieto E.C.S.. Sin embargo, la demandada al contestar la demanda señala que; al realizar la sucesión intestada de su fallecido padre, N.C.B., se enteró que él y su madre, habían supuestamente enajenado el 50% de las acciones del inmueble materia de Litis a su nieto E.C.S.. Por lo que, posterior a la supuesta compra venta, E.C.S., suscribió un contrato de préstamo con la demandante por la suma de \$60.000 (Sesenta Mil Dólares Americanos), y al no cumplir con su obligación de pago la demandante le incoa una demanda de Obligación de Dar Suma de Dinero, arribando a un acuerdo conciliatorio a través de una Audiencia Extraordinaria, en donde E.C.S. se comprometía a otorgarle la Escritura Pública de Transferencia del 50% de los derechos y acciones del inmueble materia de Litis como dación en pago, acuerdo que fue cumplido por E.C.S.. Adicionalmente, la demandada ha interpuesto demanda de Nulidad de Acto Jurídico, en contra de E.C.S., por haberse aprovechado de la avanzada edad de sus padres y haberlos engañado para que suscriban una minuta de compra venta. El Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Cusco declaró Infundada la demanda de Desalojo por Ocupante Precario; bajo el fundamento que la posesión de la demandada y la demandante se encuentra justificada en razón de ser copropietarias y por ende al tener el derecho de copropiedad la demandada no puede ser considerada precaria, adicionalmente señala que el inmueble materia de Litis no ha sido materia de división por lo que es un bien indiviso, motivo por el cual la actora no puede alegar que la parte que ocupa la demandada y los litisconsortes sea de su propiedad. La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco confirma la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda interpuesta por E.O.VDA DE A. contra E.C.D.. Posterior a ello, La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República declaró Improcedente el recurso de casación presentado por la demandante.

NOMBRE DEL TRABAJO

PAREDES PALACIOS.docx

RECUENTO DE PALABRAS

9428 Words

RECUENTO DE CARACTERES

47896 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS

31 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO

51.7KB

FECHA DE ENTREGA

Mar 28, 2023 11:45 AM GMT-5

FECHA DEL INFORME

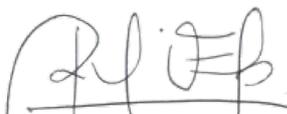
Mar 28, 2023 11:45 AM GMT-5**● 20% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos

- 18% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 15% Base de datos de trabajos entregados
- 4% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Material citado
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)



Augusto Espinoza Bonifaz - Instituto de Investigación

INDICE

I. RELACION DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO	4
1.1. Demanda	4
1.2. Auto Admisorio.....	5
1.3. Contestación de la Demanda	5
1.4. Audiencia Única	7
1.5. Solicitud de suspensión del proceso de parte de la demandada	7
1.6. Auto de declaración de rebelde.....	8
1.7. Continuación de audiencia única.....	8
1.8. Continuación de audiencia Única (Visualización de CD)	8
1.9. Sentencia de primera instancia	8
1.10. Recurso de Apelación de sentencia	9
1.11. Sentencia de segunda instancia.....	10
1.12. Recurso de casación.....	11
1.13. Auto que declara improcedente el recurso de casación	12
II. IDENTIFICACION Y ANALISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURIDICOS DEL EXPEDIENTE	12
2.1. ¿La Demandada como heredera ostenta un título para poseer el bien?.....	13
2.2. ¿Es posible que un copropietario desaloje a su par lo correspondiente a sus alícuotas del bien común?	16
2.3. Dado que la demandada informo que se encontraba en trámite una demanda de nulidad de acto jurídico, ¿Se debió suspender el proceso?.....	19
III. POSICION FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURIDICOS IDENTIFICADOS	23
3.1. ¿La Demandada como heredera ostenta un título para poseer el bien?.....	23
3.2. ¿Es posible que un copropietario desaloje a su par lo correspondiente a sus alícuotas del bien común?	24
3.3. Dado que la demandada informo que se encontraba en trámite una demanda de nulidad de acto jurídico, ¿Se debió suspender el proceso?.....	25
IV. POSICION FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS.....	26
4.1. Postura respecto a la sentencia de primera instancia	26
4.2. Postura respecto a la sentencia de segunda instancia	28
4.3. Postura respecto al auto que declara improcedente el recurso de casación ..	28
V. CONCLUSIONES	29
V. BIBLIOGRAFIA	30
VI. ANEXOS	¡Error! Marcador no definido.

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

1.1. Demanda

Con fecha 8 de noviembre del 2016, E.O.VDA DE A. interpuso demanda en la vía de proceso sumarísimo sobre desalojo por ocupación precaria contra E.C.D., con la finalidad de que la demandada le restituya el inmueble ubicado en la Urbanización Villa Miraflores del distritito de San Jerónimo.

La demandante argumenta los siguientes hechos:

- Señala haber adquirido el 50% del referido inmueble de su anterior propietario; E.C.S., quien le adeudaba la suma de sesenta mil dólares americanos, por un préstamo efectuado por esta.
- Como el señor E.C.S. no pensaba cumplir con su obligación de pago, la demandante le siguió un proceso de obligación de dar suma de dinero, mediante el cual se llegó a un acuerdo conciliatorio en el que el señor E.C.S. se comprometió a entregar la escritura pública del bien inmueble ubicado en la Urbanización Villa Miraflores del distritito de San Jerónimo en dación en pago. Acuerdo que fue cumplido suscribiéndose así la escritura de dación en pago en la partida N° XXXXX del Registro de predios de fecha 07 de abril del 2016.
- Que, la demandada se ha introducido sin tener derecho alguno, alegando ser heredera del finado N.C.B., quien en vida vendió a E.C.S. el 13 de agosto del 2010 el inmueble materia de Litis.

La demandante sustenta jurídicamente su demanda mediante los siguientes artículos:

- Artículo 923° del Código Civil
- Artículo 911° del Código Civil
- Artículo 585° del Código Civil
- Artículo 686° del Código Civil

La demandante sustenta su demanda mediante los siguientes medios

probatorios:

- Copia de la anotación de inscripción de dación en pago
- Copia literal de la inscripción de dación en pago partida N° 11125914
- Copia del embargo en forma de inscripción
- Acta de conciliación N° 198-2016-TRAHE
- Tasa judicial

1.2. Auto Admisorio

Mediante Resolución N° 01 de fecha 03 de enero del 2017, el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, resuelve admitir la demanda de desalojo por ocupante precario, en la vía del proceso sumarísimo y corrió traslado a la demandada por un plazo de cinco días a fin de que cumpla con absolverla, bajo apercibimiento de declarar su rebeldía.

1.3. Contestación de la Demanda

Con fecha 13 de enero del 2017, la demandada E.C.D. contesta la demanda, señalando los siguientes fundamentos:

- Alega ser una de las hijas legítimas del fallecido N.C.B. y su madre con vida C.D.Q. De C., los cuales adquirieron el inmueble ubicado en la Urbanización Villa Miraflores del distritito de San Jerónimo, en el año 1973.
- Que, a raíz de efectuar la sucesión intestada de su fallecido padre se enteró que sus padres habían supuestamente enajenado a favor de su nieto, E.C.S., el 50% del inmueble ubicado en la Urbanización Villa Miraflores del distritito de San Jerónimo.
- Sin embargo, alega la demandada que E.C.S., habría logrado engañar a sus padres haciéndoles creer que firmarían una minuta y escritura pública de Garantía Hipotecaria para la obtención de un préstamo, pero en realidad les hizo firmar una de compra venta, además que el nieto nunca abono suma alguna a sus padres por la supuesta compra venta.
- Posterior a ello, E.C.S., urdió un préstamo de la demandante por \$60.000 (Sesenta Mil Dólares Americanos). Por lo que, al no cumplir con su

obligación E.O.VDA DE A le interpone una demanda de obligación de dar suma de dinero, mediante la cual llegan a un acuerdo conciliatorio, en el que E.C.S. se compromete a otorgarle la escritura pública de transferencia del 50% de los derechos y acciones del inmueble materia de Litis como dación en pago. Es así que E.C.S. cumplió con otorgarle la escritura pública del total de sus derechos y acciones.

- Como consecuencia del Acuerdo Conciliatorio, E.O.VDA DE A interpone demanda de Ejecución de Acta de Conciliación contra E.C.S., a fin de que le haga entrega física del inmueble. Sin embargo, el Tercer Juzgado Civil de Cusco resuelve improcedente la demanda, ya que en ningún extremo del Acta de Conciliación se señala que se haya acordado la entrega física del bien.
- Además, señala la demandada que, ha interpuesto demanda de nulidad de Acto Jurídico contra E.C.S., por haberse aprovechado de la avanzada edad de sus padres para hacerles suscribir la minuta de compra venta del inmueble materia de Litis a su favor.
- Formula la defensa previa, con el argumento que existe en trámite un proceso de Nulidad de Acto Jurídico respecto a la transferencia fraudulenta de los derechos y acciones por parte de E.C.S. en el Tercer Juzgado Civil, y que mientras no se resuelva ese proceso, no podrá proceder un desalojo.

La demandada señala como fundamentos de derecho:

- Inciso 3 del Artículo 139 de la Constitución Política del Estado.
- Artículo II y IV del Título Preliminar del Código Civil.

La demandada ofreció los siguientes medios probatorios:

- Testimonio de escritura pública de transferencia de derechos y acciones de fecha 13 de agosto del 2021.
- Copia del certificado médico expedido por el Colegio Médico del Perú de C.D.Q. De C.
- Copias de los recibos de agua y luz a nombre de su padre

- Copia de DNI de su madre
- Copia del Acta de Defunción de su padre expedido por la Municipalidad Distrital del Pillpinto
- Copia de la carta notarial cursado por la recurrente a E.C.S. de fecha 18 de marzo del 2015
- Copia certificada de la inscripción de sucesión intestada definitiva de su padre, expedida por Registros Públicos
- Copia de la resolución N° 12 del Tercer Juzgado Civil de Cusco, en la cual se resuelve declarar improcedente la demanda de ejecución de Acta de Conciliación incoada por E.O.VDA DE A
- Acta de Conciliación N° 198-1016-TRAHE
- Auto admisorio de la demanda de nulidad de acto jurídico
- DVD de la conversación sostenida entre C.D. VDA. de C. donde sostiene que en ningún momento le vendieron el inmueble a su nieto.

1.4. Audiencia Única

Con fecha 30 de marzo del 2017, se llevó a cabo la Audiencia Única, con la presencia de ambas partes y sus respectivos abogados. El juez declara infundada la defensa previa interpuesta por la demandada, bajo el fundamento que el hecho de que se venga ventilando un proceso judicial en el que se cuestiona la transferencia de derechos ya acciones a E.C.S. Serano, no es un argumento que justifique la defensa previa. Adicionalmente el juez integra a la señora C. viuda de C. y C.T.C. como litisconsortes necesarios pasivos debido a que ambos viven en el inmueble materia de Litis con la demandada siendo estos su madre y su esposo respectivamente.

1.5. Solicitud de suspensión del proceso de parte de la demandada

Mediante escrito de fecha 05 de abril del 2017, la demandada, E.C.D., solicito la suspensión del proceso en tanto el transferente del inmueble materia de Litis, E.C.S., sea incorporado al proceso en calidad de denunciado civil o litisconsorte necesario pasivo, a fin de que explique su proceder ante la autoridad.

1.6. Auto de declaración de rebelde

Mediante resolución N° 6 de fecha 03 de julio del 2017, el Primer juzgado Civil declara rebelde a los litisconsortes necesarios pasivos incorporados al proceso; C.D. Viuda de C. y C.T.C. por no haber absuelto el traslado de la demanda.

1.7. Continuación de audiencia única

Con fecha 18 de enero del 2018, se procedió a continuar con la Audiencia Única. Respecto a la solicitud de suspensión del proceso presentada por la demanda con la finalidad de que se incorpore al proceso a E.C.S. en calidad de litisconsorcio o denunciado civil, el juez declaro infundada esta petición. En ese sentido, y no habiéndose formulado excepción alguna por la parte demandada, el juez declaro una relación jurídica procesal valida, declaro saneado el proceso, se admitió los medios probatorios y se fijó los siguientes puntos controvertidos:

- Determinar o establecer que la parte actora es la propietaria del inmueble materia de desalojo.
- Determinar o establecer si la parte demandada cuenta con título que justifique su posesión.

Adicionalmente, se procedió a actuar los medios probatorios; de la parte demandante, se dieron por actuadas las pruebas documentales; de la parte demandada, igualmente se dieron por actuadas las pruebas documentales. Y se señaló fecha de visualización del CD ofrecido por la demandada.

1.8. Continuación de audiencia Única (Visualización de CD)

Con fecha 08 de marzo del 2018, se lleva a cabo la visualización del CD ofrecida como prueba de la parte demandada con la finalidad de verificar si la persona que aparece en la grabación es Doña C.D. VDA. de C.. Siendo así, de la certificación de los datos de RENIEC, se aprecia que la señora C.D. VDA. de C., es la que se visualiza en el video, en el cual declara que en ningún momento le transfirió el inmueble materia de Litis a su nieto E.C.S., así mismo, que nunca recibió dinero alguno por la supuesta compra venta del bien.

1.9. Sentencia de primera instancia

Con fecha 16 de abril del 2018, mediante Resolución N° 12, el Primer Juzgado

Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, declaro infundada la demanda con costos y costas del proceso, bajo los siguientes fundamentos:

- Precisa que, de la Partida Registral N° 11125914, presentada por la demandante, se advierte que esta es propietaria del 50% de los derechos y acciones del inmueble materia de desalojo, por haber obtenido dicha propiedad mediante dación en pago otorgada por E.C.S..
- Así mismo, de la de Partida N° 11139980, se advierte que la demandada y sus hermanos A. y L.C.D., han sido declarados herederos universales del que en vida fue su padre N.C.B.. Por lo cual se acredita que la demandada es también propietaria del inmueble materia de Litis.
- Conforme se acredita del Testimonio de Escritura Pública de compra venta, los padres de la demandada transfirieron el 50% de las acciones y derechos del bien materia de desalojo a favor de E.C.S., quien a su vez entregó dichas acciones y derechos a la demandante E.O.VDA DE A, en consecuencia, tanto la demandante como la demandada y su madre son copropietarias del inmueble.
- Que, de las pruebas actuadas, se acredita que la demandada y los litisconsortes necesarios cuentan con título que justifique la posesión por cuanto, hay pruebas que acreditan su copropiedad, por tanto, al ser copropietarios, no tendrían la condición de precarios.
- Finalmente, señala que no se ha acreditado que el inmueble materia de desalojo haya sido sujeto a partición, por tanto, es indiviso, por lo que, la parte actora no puede acreditar que la parte que ocupan la demandante y los litisconsortes es de su propiedad.

1.10. Recurso de Apelación de sentencia

Mediante escrito de fecha 26 de abril del 2018, F.P.C., apoderado de la demandante E.O.VDA DE A, interpone recurso de apelación en contra de la Sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda de desalojo por ocupante precario a efectos que esta se revoque, bajo los siguientes fundamentos:

- Que, la demandante es propietaria del 50% de los derechos y acciones del bien materia de Litis, los cuales adquirió mediante dación en pago de su anterior propietario; E.C.S., a través de audiencia extraordinaria con la finalidad de dar fin al proceso de obligación de dar suma de dinero que se seguía en su contra.
- Que, su autoridad hace alusión a una partida inscrita en el asiento 11139980, que señala que los demandados han pasado a ser herederos universales del que en vida fue N.C.B., dando valor a un documento denominado sucesión intestada el cual tiene intención de favorecer a los demandados porque el proceso de declaratoria de herederos del fallecido N.C.B. se siguió después que los propietarios habían transferido el inmueble a E.C.S..

1.11. Sentencia de segunda instancia

El 20 de junio del 2018, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, mediante Resolución N° 18 resolvió el recurso interpuesto y fallo: CONFIRMAR la sentencia que declaro infundada la demanda de desalojo por ocupante precario con costos y costas, bajo los siguientes fundamentos:

- Que, la demandante adquirió de su anterior propietario el 50% de los derechos y acciones del inmueble materia de Litis, en virtud de la Partida Registral N° 11125914 donde consta que E.O.VDA DE A es propietaria.
- Que, por su parte la demandada es hija de N.C.B. y Ceferina Delgado Quiñones quienes adquirieron el inmueble y enajenaron a E.C.S. el 50% del predio. Siendo esto así, la demandada ha acreditado ser heredera de N.C.B. y por tanto cuenta con título que legitima su posesión.
- Que, ambas partes han demostrado tener derecho de propiedad sobre el inmueble materia de desalojo, en ese sentido la Corte Suprema señala que; “Si las partes presentan al proceso documentos, con lo que a priori ambos acreditan la propiedad respecto del inmueble de Litis se hace necesario para una calificación idónea de ellos que sea dilucidada en un proceso más lato, que tenga como propósito la postulación, debate y resolución de lo estrictamente relativo a la eficacia de los títulos

presentes/o declaración del verdadero propietario que pudiera tener uno u otro justiciable. En los procesos de desalojo no se discute la propiedad (...)"

- Que el debate en autos se torna complejo debido a la naturaleza sumaria del presente proceso, y debido a la existencia de copropiedad entre las partes.
- Que, en el presente caso, la demandante no ha acreditado que se haya realizado la división y partición, por ende, no puede realizarse el desalojo de un inmueble que no ha sido independizado porque no puede determinarse el área que se pretende desocupar.

1.12. Recurso de casación

Con fecha 16 de julio del 2018, F.P.C. en representación de E.O.VDA DE A Viuda de Delgado interpone recurso extraordinario de casación contra la sentencia de vista que confirma la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupante precario, a efecto de que la instancia suprema, revoque la sentencia apelada; y reformando la misma declare fundada la demanda, señalando las siguientes infracciones normativas:

- Al Inciso 5 del Artículo 139 de la Constitución Política del Estado, señalo que la sentencia materia de impugnación no fue motivada debidamente, toda vez que realiza una valoración sesgada de las pruebas presentadas, no ha valorado la inscripción registral del derecho de propiedad del inmueble materia de desalojo inscrita en la partida electrónica N° 11125912.
- Inadecuada aplicación del Artículo 660 del Código Civil, al incorporar un bien que no es parte de la herencia por haber vendido en vida los padres de la demandada.
- Inaplicación del Artículo 70 de la Constitución Política del Perú, pese a estar acreditado el derecho de propiedad sobre el bien materia de Litis inscrito en la partida electrónica N° 11125912 del registro de predios de la zona registral X sede Cusco.

1.13. Auto que declara improcedente el recurso de casación

Con fecha 09 de noviembre del 2018, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia declaró improcedente el recurso de casación interpuesto por F.P.C.en representación de la demandante E.O.VDA DE A.. Bajo los siguientes fundamentos:

- Advierte que le recurso de casación no describe con claridad y precisión la infracción normativa en que hubiese incurrido la sala de mérito, así como tampoco se encuentra demostrado la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada.
- Que la recurrente alega hechos que resultarían ser atentatorios al debido proceso y a la motivación de las resoluciones judiciales relacionadas con los medios probatorios, sin embargo dichas causales no pueden prosperar al carecer de base real, en cuanto la recurrida contiene una motivación coherente, precisa y sustentada en base a los hechos invocados y los medios probatorios aportados en base a la garantía constitucional establecida en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.
- En cuanto a la alegación que el bien materia de Litis no es parte de la herencia, toda vez que fue vendida por los padres de la demandada en vida, debe tenerse en cuenta que tanto el juez como la sala superior concuerdan que la demandada cuenta con título que justifica su posesión, pues es copropietaria, ya que tanto ella como sus hermanos fueron declarados herederos universales, por lo cual el recurso no puede prosperar en cuanto a la inadecuada aplicación del artículo 660 del Código Civil.

II. IDENTIFICACION Y ANALISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURIDICOS DEL EXPEDIENTE

De acuerdo al análisis de los hechos más relevantes del presente proceso se

identifican los siguientes problemas jurídicos:

- 2.1. ¿La Demandada como heredera ostenta un título para poseer el bien?
- 2.2. ¿Es posible que un copropietario desaloje a otro copropietario lo correspondiente a sus alícuotas del bien común?
- 2.3. Dado que la demandada informo que se encontraba en trámite una demanda de nulidad de acto jurídico, ¿Se debió suspender el proceso?

A continuación, se realiza un análisis de los problemas jurídicos identificados:

2.1. ¿La Demandada como heredera ostenta un título para poseer el bien?

En el caso materia de análisis, la demandada E.C.D. al contestar la demanda, señala ser hija legítima de su fallecido padre, N.C.B. y su madre con vida C.D.Q. De C., quienes adquirieron el inmueble de la Urbanización Villa Miraflores, del distrito de San Jerónimo, y, por tanto, al ser heredera de su padre, alega contar con título que legitima su posesión, el cual demuestra con la inscripción de sucesión intestada definitiva de su causante padre, inscrito en la partida N° XXXXX.

De manera que, el problema jurídico que se identifica es determinar si la demandada en su condición de heredera de su fallecido padre cuenta con título para poseer el bien materia de Litis y por tanto no ser considerada precaria, para lo cual, analizaremos los conceptos de poseedor precario, título y heredero forzoso.

Según el Código Civil del Perú de 1984 en su artículo 911, señala que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

De lo antes expuesto, la legislación nos dice que la posesión precaria es aquella que se ejerce cuando hay i) inexistencia de título o ii) habiendo existido título este ha fenecido.

La Corte Suprema de Justicia, ha señalado como precedente vinculante que “Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente”. (Casación N° 2195-2011-UCAYALI, Regla 1)

Sin embargo, como establece Del Risco (2016):

Lo esencial no es el pago de la renta por parte del ocupante, sino que haya ausencia de título o que, habiéndolo, este se haya extinguido. Es decir, que se presenten cualquiera de los dos supuestos previstos en el artículo 911 del Código Civil. (Pág. 137)

En ese orden de ideas, es poseedor precario quien estando en posesión de un bien no tiene título que sustente su posesión o cuando el título que tenía se ha extinguido. Por lo que, de los conceptos antes señalados se desprende la siguiente interrogativa: ¿Qué entendemos por título?, es así que, con la finalidad de dilucidar si la partida de sucesión intestada definitiva presentada por la demandada es título para poseer el bien materia de Litis profundizaremos en el concepto de título.

La Corte Suprema de Justicia, al analizar el Artículo 911 del Código Civil, considera que: “Cuando dicho artículo en análisis hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos facticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión. (Casación N° 2195-2011-UCAYALI, Fundamento 51)

Asimismo, Pozo (2021) define al título como:

Título está lejos de ser solo un acto jurídico o un simple contrato. Título,

de cara a la posesión precaria, es aquella <causa que justifica válidamente la posesión>; así la llamada <causa> puede emanar de un acto jurídico como lo sostiene el Pleno, ¡por supuesto!, ¡qué duda cabe!; pero no debemos considerarla como única fuente, pues su origen puede deberse también a la propia ley, supuesto que ignora la definición de la Corte Suprema.

Por citar algunos ejemplos, un título, entendido como causa que justifica válidamente la posesión derivada de un acto jurídico, se traduce en el contrato de arrendamiento o compraventa, al justificar válidamente la posesión de un sujeto y por tanto eliminar todo rastro de precariedad.

Por su parte, un título derivado de la ley se presenta, por ejemplo, con la calidad de hijo y el deber de proveer vivienda del padre (...) la obligación de proveer vivienda, como parte de los alimentos, justifica la posesión y por tanto configura un título, eximiendo con ello el rastro de precariedad. (Pág. 123)

Ello concuerda con lo señalado por Rioja (2010):

El título que da sustento a la posesión y que la justifica jurídicamente, puede estar referido no a la manifestación de voluntad de determinada persona -acto jurídico- sino a la fuente distinta, como la ley o un hecho o acontecimiento jurídico que de modo válido justifica prima facie -en algunos casos de modo temporal- el ejercicio del derecho posesorio de una persona. (Pág. 143)

En suma, se desprende que título no es solo un acto jurídico, sino cualquier circunstancia que justifique la posesión, la cual también puede provenir de la misma ley. Siendo así, en el caso materia de análisis la demandada señala tener título para poseer por ser heredera de su finado padre, N.C.B.. Figura que es regulada por el Código Civil de 1984 en su artículo 724, señalando que: “Son herederos forzosos los hijos y los demás descendientes, los padres y los demás ascendientes, el cónyuge, o en su caso, el integrante sobreviviente de la sucesión de hecho”.

Lo señalado por el Código Civil, queda reflejado en las palabras de Saúl Coca Guzmán, cuando establece que: Los herederos forzosos son aquellas personas unidas por un vínculo consanguíneo o matrimonial con el causante, que de ninguna manera pueden ser privadas de la [legítima](#), es decir de aquella parte intangible de la herencia. Estos son los hijos y los demás descendientes; los padres y los demás ascendientes y el cónyuge, o el integrante sobreviviente de la unión de hecho, es decir, los familiares correspondientes a los tres primeros órdenes sucesorios. (Saúl Coca, 2021, Párrafo 1)

En ese sentido, luego del análisis realizado, en el capítulo siguiente se establecerá una posición jurídica respecto al problema jurídico identificado en este acápite.

2.2. ¿Es posible que un copropietario desaloje a su par lo correspondiente a sus alícuotas del bien común?

En el presente caso, la demandante, E.O.VDA DE A., señala haber adquirido el 50% del inmueble ubicado en la Urbanización Villa Miraflores F-4-A del distrito de San Jerónimo, de su anterior propietario, E.C.S., mediante dación en pago al ser este su deudor por un préstamo que la demandante le había efectuado, contando así con título para exigir la entrega de la posesión. A su vez, la demandada, E.C.D. ha acreditado ser hija legítima de su fallecido padre; N.C.B. y ser heredera de este mediante copia certificada de Sucesión Intestada definitiva, sustentando así también su derecho a poseer el inmueble materia de Litis.

En ese sentido del análisis de los hechos expuestos por ambas partes, se aprecia que tanto la demandante como la demandada ostentan en conjunto la calidad de copropietarias del bien materia de Litis, ya que ambas cuentan con un título que legitime su posesión. En ese orden de ideas, y con el fin de esclarecer si corresponde en el presente caso que la demandante desaloje a la demandada, teniendo en consideración que ambas son copropietarias del bien materia de Litis, analizaremos la figura de copropiedad.

De acuerdo al Código Civil del Perú de 1984 en su artículo 969, señala que: “Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas”.

En palabras de Vidal, Bullard, Villalujan, Hayashida & otros (2020), al comentar el Código Civil:

La copropiedad es un derecho real autónomo sobre bien propio que pertenece a dos o más personas de manera indivisa (sin partes materiales) y mediante la asignación de cuotas ideales que representan la participación de cada quien en la cotitularidad del mismo. (Pág. 440)

Como se ha señalado líneas arriba, durante el presente proceso, ambas partes han acreditado ser copropietarias del inmueble ubicado en la Urbanización Villa Miraflores F-4-A del distrito de San Jerónimo, por lo que la propiedad del bien les pertenece a ambas contando así cada una con una cuota ideal de dicho inmueble la cual no se encuentra materializada al no haberse realizado una partición y división del bien.

Desde el punto de vista de, Avendaño Valdez & Avendaño Arana (2017):

En la copropiedad un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas, ninguna de las cuales ejerce la propiedad sobre una parte material del bien, sino que cada una tiene un derecho proporcional, una cuota, sobre el todo (...) Hay si se quiere, concurrencia de derechos sobre el bien. Cada propietario tiene un derecho pleno, pero limitado en cuanto a su ejercicio por la existencia del derecho de los demás copropietarios. La cuota ideal es la proporción o medida de esa concurrencia de derechos. (Pág. 93)

Así pues, como la copropiedad es un derecho transitorio, para su extinción es necesaria entre otras formas, la división y partición del bien, tal y como lo afirman Avendaño Valdez & Avendaño Aranda (2017, Pág. 98): “La copropiedad termina mediante la división (cuando ello es posible) y partición

del bien, o cuando un copropietario le compra sus cuotas a los demás copropietarios o cuando el bien es vendido a un tercero”. Misma idea comparte Rioja (2011, s.p.) al sostener que: “La partición es el modo especial y típico de liquidación y extinción de la copropiedad y puede ser invocado por cualquiera de los copropietarios o de sus acreedores, pues, siempre se quiere facilitar la consolidación de la propiedad”.

De lo anterior se desprende que, el objetivo de la división y partición es el de poner fin a la copropiedad determinando la parte material que le corresponde a cada copropietario, no obstante, en el presente caso se puede corroborar que el bien no ha sido sujeto a una división y partición, coexistiendo aun el derecho de copropiedad del bien entre las partes.

Por otro lado, no debemos apartarnos de lo establecido en el Código Civil del Perú de 1984 en su artículo 975, cuando señala que: “El copropietario que usa el bien parcial o totalmente con exclusión de los demás, debe indemnizarles en las proporciones que les corresponda, salvo lo dispuesto en el artículo 731”.

En pocas palabras, el copropietario excluido está en la facultad de requerir la indemnización al copropietario que ejerza el uso del bien con discriminación de los otros copropietarios.

Al respecto, Vidal, Bullard, Villalujan, Hayashida & otros (2020), al comentar el Código Civil, precisan:

El texto literal de la ley no debe conducirnos a pensar en la responsabilidad extracontractual como sustento final de la “indemnización” a que se refiere la ley, tampoco el uso de la expresión “con exclusión” porque con el mismo valor literal tenemos que el propio artículo en mención hace referencia a que la indemnización a favor de los demás tendrá lugar “en las proporciones que les corresponda”. Si fuera que se están indemnizando las consecuencias de un acto ilícito tendrían que acordarse indemnizaciones diferenciadas por razón de daños diferenciados y no una “indemnización” (entendida como valor total) a

distribuirse entre los copropietarios en proporciones que no son otras que las que resultan de la cuantía de las participaciones o cuotas ideales que les corresponden en la copropiedad, descontando lógicamente la proporción que es propia de quien va a hacer el pago. Ese monto objetivo y total no es otro que el valor de uso del bien que debe ser proporcionalmente pagado por quien usa el mismo a favor de quienes no lo usan porque no lo necesitan o no les interesa servirse de él directamente (...). (Pág. 506)

De manera análoga afirma Torres (2020):

No nos encontramos, pues, ante una hipótesis de responsabilidad civil extracontractual, que exija la prueba de cada uno de los elementos del juicio de resarcibilidad, el copropietario afectado, en tales casos, no deberá demostrar la existencia de una conducta antijurídica, daño moral o material, relación de causalidad, ni el criterio de imputación por el cual deba responder el copropietario que con su uso excluye al otro del uso del bien común. (Pág. 302)

En ese sentido, corresponde fundamentar nuestra posición respecto a si es posible el desalojo entre copropietarios.

2.3. Dado que la demandada informo que se encontraba en trámite una demanda de nulidad de acto jurídico, ¿Se debió suspender el proceso?

En el presente proceso, al responder la demanda, E.C.D. señala que existe un proceso de nulidad de acto jurídico en contra de E.C.S., por haber engañado a sus progenitores para realizar la transferencia de los derechos y acciones del 50% del bien inmueble materia de Litis a su favor y que mientras no se resuelva ese proceso, no podrá proceder un desalojo alegando que en dicho proceso se estaba discutiendo la titularidad del inmueble materia de Litis.

Siendo así, el problema jurídico que se identifica es determinar si el juez debió suspender o no el proceso de desalojo, por lo que para ello analizaremos la

figura de la suspensión del proceso.

Así pues, el Código Procesal Civil del Perú de 1984 en su Artículo 318, señala que: “La suspensión es la inutilización de un período de tiempo del proceso o de una parte del plazo concedido para la realización de un acto procesal”.

Así mismo, el Código Procesal Civil del Perú de 1984 en su Artículo 320, precisa que: “Se puede declarar la suspensión del proceso, de oficio o a pedido de parte, en los casos previstos legalmente o cuando a criterio del Juez sea necesario. El Juez a pedido de parte, suspende la expedición de la sentencia en un proceso siempre que la pretensión planteada en él dependa directamente de lo que debe resolver en otro proceso en el que se haya planteado otra pretensión cuya dilucidación sea esencial y determinante para resolver la pretensión planteada por él. Para ello es necesario que las pretensiones sean conexas, a pesar de lo cual no puedan ser acumuladas, caso contrario, deberá disponerse su acumulación”.

De lo antes señalado se puede advertir que la suspensión del proceso es la interrupción de este por el juez, la cual se puede dar en dos situaciones; i) cuando se comprueben determinados hechos previstos por la ley o ii) a criterio del juez cuando lo considere necesario.

En el caso materia de análisis, la suspensión del proceso se solicita a pedido de la parte demandada, sin embargo, se puede determinar que, el hecho de que exista en curso una demanda de nulidad de acto jurídico respecto a la transferencia de los derechos y acciones del 50% del bien inmueble materia de Litis en favor de E.C.S. no es sustento para suspender el proceso de desalojo, ya que ninguna ley determina que el proceso de desalojo se deba suspender cuando exista en paralelo una demanda de nulidad de acto jurídico, por lo que para decidir la suspensión del proceso se deberá apelar al criterio del juez si es que él lo considera necesario.

Continuando con el análisis, nos resulta relevante ahondar en el tema de la nulidad, ya que esta también puede ser materia de pronunciamiento por parte

del juez en los procesos de desalojo, por lo que para ello partiremos del concepto de nulidad.

Así pues, el Código Civil del Perú de 1984 en su Artículo 219 señala: “El acto jurídico es nulo:

1. Cuando falta la manifestación de voluntad.
2. (*)
3. Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.
4. Cuando su fin sea ilícito.
5. Cuando adolezca de simulación absoluta
6. Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.
7. Cuando la ley lo declare nulo.
8. En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.

(*) Numeral derogado por la Única Disp. Comp. Derog. Del Decreto Legislativo N° 1384, pub. 04/09/2018.

En palabras de Torres, (2015, Pág. 1000): “Son actos nulos los que no reúnen algún elemento esencial o requisito de validez, o contravienen normas imperativas, el orden público o las buenas costumbres”. Misma postura plantea Gonzales, (2017, Pág. 73) al señalar que: “Un acto jurídico es nulo cuando desde un inicio falta alguno de los elementos esenciales dispuestos en la ley, o en los casos de contener algún hecho ilícito que atente contra el orden público y las buenas costumbres”.

Al respecto, es pertinente precisar que, nuestro ordenamiento jurídico permite la declaración de oficio de la nulidad del acto jurídico, siempre que ésta sea manifiesta. Así pues, lo ha dispuesto el Código Civil del Perú de 1984, en su artículo 220, cuando sostiene que: “La nulidad a que se refiere el artículo 219 puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público. Puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulta manifiesta. No puede subsanarse por la manifestación”.

Asimismo, La Corte Suprema de Justicia, ha señalado como precedente vinculante que “Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, solo analizara dicha situación en la parte considerativa de la sentencia –sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico-, y declarara fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta”. (Casación N° 2195-2011-UCAYALI, Regla 5)

Regla modificada por el Noveno Pleno Casatorio Civil, en el cual, La Corte Suprema de Justicia, ha señalado como precedente vinculante que “Se modifica el precedente vinculante contenido en el punto 5.3. del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2195-2011-Ucayali) de fecha trece de agosto de dos mil doce, debiéndose entender en lo sucesivo que: Si en el trámite de un proceso de desalojo, el juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta”. (Casación N° 4442-2015-Moquegua, Regla 8)

En suma, de lo antes señalado, se advierte que la nulidad puede ser materia de análisis en los procesos de desalojo, siempre y cuando se trate específicamente de la nulidad manifiesta. Siendo así, resultara lógico precisar que entiende nuestra doctrina por nulidad manifiesta.

Así pues, La Corte Suprema de Justicia, ha señalado como precedente vinculante que “La nulidad manifiesta es aquella que resulta evidente, patente, inmediatamente perceptible, en suma, aquélla que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil” (Casación N° 4442-

2015-Moquegua, Regla 4)

En las palabras de Lohmann (citado en el IX Pleno Casatorio Civil, 2017):

Lo manifiesto se puede entender de dos formas: (i) Puede ser aquello que al juez le resulte visible en el contexto general del proceso merced a la luz que proporcionen otros elementos de prueba sobre circunstancias contingentes o hechos ajenos al acto jurídico mismo; o (ii) puede ser aquello ostensible, patente, que se expresa, muestra, expone, evidencia y revela por y en el acto mismo y que, por tanto, no requiere de prueba extrínseca para su demostración. (CAS. 4442-2015-MOQUEGUA, Fundamento 37)

Como señala Tentalean (2014, Pág. 115) “Claramente, el punto de partida para que proceda declarar oficiosamente una nulidad es que ella sea evidente. Por lo tanto, cuando el vicio no es manifiesto es inviable siquiera hablar de la posibilidad judicial declarativa.”

En síntesis, se puede entender por nulidad manifiesta a la nulidad que el juez puede llegar a advertir sin la necesidad de un examen exhaustivo del acto jurídico que se pretende anular, es decir que esta sea evidente, y que no requiera de un mayor análisis para su demostración.

III. POSICION FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURIDICOS IDENTIFICADOS

3.1. ¿La Demandada como heredera ostenta un título para poseer el bien?

Como se ha señalado, la demandada, al contestar la demanda, alega ser heredera de su padre, y por tanto contar con título que legitima su posesión del inmueble materia de litis, el cual acredita con la inscripción de sucesión intestada definitiva de su causante padre.

Tal y como se ha precisado al analizar el primer problema jurídico del presente informe, el título es cualquier acto jurídico o circunstancia que autoriza a

ejercer la posesión, el cual puede ser de carácter negocial o legal.

En el caso de análisis, la demandada argumenta que es hija legítima del fallecido N.C.B., y por tanto gozar del derecho a la legítima por ser heredera forzosa de su padre, figura que es regulada en el Artículo 724 del Código Civil y que sustenta con la partida de inscripción de sucesión Intestada definitiva inscrita en la partida N° 11139980.

En ese sentido, del análisis realizado podemos concluir que la demandada ostenta un título para poseer el inmueble materia de Litis, en virtud de una norma del ordenamiento legal, es decir por ser heredera de su fallecido padre, por lo que la posesión que esta ostenta se encuentra justificada y no sería considerada poseedora precaria al contar con un título de carácter legal.

3.2. ¿Es posible que un copropietario desaloje a su par lo correspondiente a sus alícuotas del bien común?

Tal y como se ha señalado líneas arriba, en el presente caso ambas partes han acreditado ser copropietarias del inmueble materia de Litis, por lo que la propiedad del bien les pertenece a ambas contando así cada una con una cuota ideal de dicho inmueble y con un título que legitime su posesión.

Sin embargo, al ser un bien sujeto a copropiedad ninguna de las partes podría ejercer la propiedad sobre una parte específica del bien, ya que este no se encuentra dividido por lo que no es factible determinar la parte material que le corresponde a cada copropietaria.

Por consiguiente, dando respuesta a la interrogante planteada, consideramos que, en el caso materia de análisis, el desalojo entre ambas partes no sería factible. Toda vez que, un copropietario no puede desalojar a otro copropietario respecto a alícuotas, ello ya que el bien materia de Litis no ha sido sujeto a una división y partición, por lo que no se podría determinar la parte específica que se pretende desalojar.

Bajo ese análisis, consideramos que el desalojo entre copropietarios solo

sería factible siempre y cuando el bien se encuentre previamente dividido, esto con la finalidad de identificar el inmueble o la parte del inmueble que se pretende desalojar. Razón por la cual, en este caso la demandante antes de incoar demanda de desalojo por ocupante precario debió acreditar que el bien se encontraba dividido, a fin de poder determinar la parte del bien que le corresponde y poder así instar una demanda de desalojo.

Sin perjuicio de ello, la demandante al ser excluida por la demandada del uso de la propiedad se encuentra habilitada para solicitar una retribución por la exclusión del uso del bien del que es copropietaria, ello de acuerdo a lo establecido en el artículo 975 del Código Civil.

3.3. Dado que la demandada informo que se encontraba en trámite una demanda de nulidad de acto jurídico, ¿Se debió suspender el proceso?

Como se ha señalado líneas arriba, al responder la demanda, E.C.D. solicita la suspensión del proceso por existir en curso un proceso de nulidad de acto jurídico respecto a la transferencia de los derechos y acciones del 50% del bien inmueble materia de Litis realizada por sus padres en favor de E.C.S..

Así pues, del análisis realizado, podemos concluir respecto a la figura de suspensión del proceso que, al no existir una ley que señale que al demandar desalojo y paralelamente nulidad de acto jurídico se debe suspenderse el proceso de desalojo, consideramos que se debe apelar al criterio del juez y en el caso concreto estimamos correcta la postura del juez de no suspender el proceso, toda vez que nada le impedía poder resolver sobre el proceso de desalojo, ya que no existía un pronunciamiento judicial con calidad de cosa juzgada que declare la nulidad de la transferencia de los derechos y acciones del 50% del bien inmueble materia de Litis realizada por sus padres en favor de E.C.S..

Por otro lado, conforme se ha analizado respecto a la nulidad, el juez solo puede pronunciarse sobre la nulidad de un acto jurídico en los procesos sumarísimos cuando esta sea manifiesta, caso contrario esta deberá ser

desarrollada en un proceso más amplio, ya que el proceso sumarísimo es un proceso de plazos cortos.

En tal sentido, del proceso materia de análisis se desprende que la nulidad que alega la demanda que existe sobre el acto jurídico celebrado entre sus padres y E.C.S. no es una nulidad que el juez pueda advertir de la simple exposición, toda vez que la demandada señala que E.C.S. habría inducido a error a sus padres aprovechándose de su avanzada edad haciéndoles creer que suscribirían una minuta y la correspondiente Escritura Pública de Garantía Hipotecaria para la obtención de un préstamo, sin embargo, les hizo suscribir una de compra venta del bien inmueble materia de Litis. Por lo que el juez tendría que realizar un arduo análisis de los hechos que fundamentan dicha alegación a fin de determinar si existe o no una nulidad del acto jurídico, siendo así, dicha nulidad no puede ser considerada como manifiesta, por lo que no correspondería que el juez se pronuncie sobre ella.

En consecuencia, el juez tiene la obligación de resolver el conflicto de intereses del presente caso a través de los medios probatorios ofrecidos por las partes, de los cuales no se aprecia una sentencia del proceso de nulidad de acto jurídico alegado por la parte demandada, por lo que, consideramos que no es posible una suspensión del caso materia de análisis, en tanto no era una nulidad manifiesta y más aun considerando que no se le puede privar a la demandante de los efectos de la dación en pago que le otorgo E.C.S. por el simple hecho de estar en trámite una demanda de nulidad de acto jurídico.

IV. POSICION FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

4.1. Postura respecto a la sentencia de primera instancia

Nos encontramos de acuerdo con el fallo de la sentencia de primera instancia, en la cual mediante Resolución N° 12 de fecha 16 de abril del 2018, el juzgado declaro infundada la Demanda de Desalojo por ocupante precario planteada por E.O.VDA DE A. contra E.C.D..

No obstante, en el apartado 5.2 el juez señala que: “la demandante deberá probar tener el derecho de propiedad respecto del inmueble materia de desalojo”, línea con la cual discrepamos, toda vez que en los procesos de desalojo no se discute la propiedad del bien, sino la restitución de la posesión, inadvertencia que ha sido fijada desde la continuación de audiencia única al señalar como un hecho controvertido el determinar si la parte actora es la propietaria del inmueble de desalojo. Sin embargo, líneas abajo en el apartado 5.3 el juez referencia el artículo 586 del Código Procesal Civil el cual señala que: “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”, dejando claro así que, no solo el propietario puede demandar desalojo.

No obstante a ello, se rescata que el Juez de la Causa con la valoración de los medios probatorios obrante en autos (Copia literal de la Partida N° 11125914 en la cual consta la inscripción de dación en pago en favor de la demandada y copia certificada de la Partida N° 11139980 en la cual consta la inscripción de Sucesión Intestada definitiva del padre de la demandada; N.C.B.), advierte que tanto la demandante como la demandada y su madre ostentan la copropiedad del inmueble materia de Litis y por tanto la posesión de la demandada y de los litisconsortes se encuentra justificada y que por ser copropietarios, no tendrían la calidad de precarios. Sobre este punto, consideramos que el A quo debió analizar el concepto de “título”, en la medida que en el caso materia de análisis la demandada al contestar la demanda señala ser heredera de su fallecido padre N.C.B. y por tanto contar con un título legal para poseer.

Adicionalmente el A quo señala que, el bien materia de Litis no ha sido materia de partición judicial o extrajudicial, por lo que la parte actora no puede pretender desalojar un bien indiviso ya que no se puede determinar si la parte que ocupa la demandada o los litisconsortes sea de su propiedad. Considerando en el que nos encontramos de acuerdo, toda vez que, al no existir una división y partición previa, no existe una parte física determinada de la que se pretenda la restitución.

4.2. Postura respecto a la sentencia de segunda instancia

La sentencia de vista contenida en la Resolución N° 18 de fecha 20 de junio del 2018, declaró infundado el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, debido a que ambas partes ostentaban un derecho de propiedad sobre el bien materia de Litis.

Hacemos una observación al considerando 6, toda vez que, el extracto jurisprudencial citado se refiere a la discusión, dentro de un proceso de desalojo por ocupante precario, en donde se analiza la coexistencia de titularidades respecto al mismo bien, y que por ello se debería ventilar dicho conflicto en un proceso de declaración de propiedad, discusión que no es la referida al expediente materia de análisis, puesto que en el caso concreto estamos frente a un supuesto de copropiedad. Materia a la que si se refiere el considerando número 7 y 8.

Finalmente, el juez reafirma la posición de la sentencia de primera instancia al señalar que un bien que no ha sido previamente dividido no puede ser materia de desalojo, ya que no estaría determinada el área de desocupación, extremo en el cual nos encontramos de acuerdo.

4.3. Postura respecto al auto que declara improcedente el recurso de casación

Nos encontramos conforme con lo resuelto por la Corte Suprema la cual declaró improcedente el recurso de casación interpuesto por la demandante, en el sentido que señala que “el recurso de casación no describe con claridad y precisión la infracción normativa en que hubiese incurrido la Sala de mérito, así como tampoco se encuentra demostrada la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada”. Ello toda vez que, la demandante aduce infracción normativa del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política, sin embargo no se advierten vicios que afecten el debido proceso.

Por otra parte, estamos de acuerdo cuando la Corte Suprema señala que el recurso no puede prosperar respecto a la inadecuada aplicación del artículo

660 del Código Civil, al incorporar un bien que no es parte de la herencia al haber vendido los padres de la demandante en vida, ya que dicho argumento es errado, debido a que si bien es cierto que el bien fue transferido cuando el padre de la demandada se encontraban con vida, estos solo transfirieron el 50% de dicho inmueble, por lo que el otro 50% del bien seguía siendo parte de su propiedad, siendo que al fallecer su padre, este 50% que aún era de su propiedad, paso a manos de sus herederos, motivo por el cual consideramos que dicho artículo no se encuentra mal aplicado.

V. CONCLUSIONES

- a) Es poseedor precario quien estando en posesión de un bien no cuenta con título que sustente su posesión o cuando si contaba con un titulo, pero dicho título se ha extinguido.
- b) Se entiendo al título como aquella causa que justifica válidamente la posesión, puede ser un acto jurídico, puede provenir de la ley, o de cualquier circunstancia. Ello pese a que el IV Pleno Casatorio Civil señale que título es aquel que proviene de un acto jurídico y no se refiera a que también puede provenir de la ley, por lo que consideramos que existe una definición insuficiente por parte de dicho pleno.
- c) La copropiedad recae sobre un bien inmueble, el cual le pertenece en su totalidad a una pluralidad de sujetos, los cuales son considerados

copropietarios.

- d) La copropiedad se extingue entre otras formas, con la división y partición del bien, pudiendo ser esta judicial o extrajudicial.
- e) Para que proceda un desalojo por precario entre copropietarios el bien que se pretende desalojar debe estar previamente dividido, ello con la finalidad de determinar la parte del inmueble que se pretende desalojar.
- f) La suspensión del proceso se da cuando la ley lo determine o cuando el juez a su criterio lo considere necesario.
- g) Nuestro ordenamiento jurídico permite la declaración de oficio de la nulidad del acto jurídico cuando ésta sea manifiesta, la cual se debe entender como la nulidad que el juez puede llegar a advertir sin la necesidad de un examen exhaustivo del acto jurídico que se pretende anular.

V. BIBLIOGRAFIA

- a) Avendaño Valdez, J. & Avendaño Arana, F. (2017). *Derechos Reales*. Lima, Perú: Fondo Editorial.
- b) Coca Guzmán, S. (2021). Herederos Forzosos y Voluntarios ¿Quiénes son y cuanto les corresponde? <https://lpderecho.pe/sucesion-herederos-forzosos-herederos-voluntarios-familia-derecho-civil/>
- c) Del Risco Sotil, L. (2016). *El Desalojo por Ocupación Precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil*. *Ius Et Veritas* (53), 132-142.
- d) Pozo Sánchez, J. (2021). *El proceso de Desalojo por Ocupación Precaria*. Lima, Perú: Clic Derecho
- e) Tentalean Odar, R. (2014). *Nulidad del Acto Jurídico*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- f) Torres Vásquez, A. (2015). *Acto Jurídico*. Lima, Perú: Instituto Pacifico.
- g) Torres Maldonado, M. (2020). *La responsabilidad Civil en los Derechos Reales*. Lima, Perú: Gaceta Juridica.

VI.ANEXOS



SALA CIVIL
Corte Superior de Justicia de Cusco

Señala la Corte Suprema, que de la lectura del artículo en análisis, queda claro que la figura del precario se va a presentar cuanto se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho a disfrute del derecho a poseer. Como un segundo supuesto, que contempla la norma, es que el título de posesión que ostentaba el demandado haya fenecido. Por lo que, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello, una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante.

2. Dentro de este contexto jurisprudencial, aplicando la precariedad al caso de autos, E. [redacted] interpone demanda sobre desalojo por ocupación precaria, contra [redacted], pretendiendo la restitución del 50% de derechos y acciones del inmueble ubicado en la [redacted].

3. Como fundamentos fácticos señala que el referido inmueble fue adquirido de su anterior propietario [redacted] afirmación que se encuentra probada en virtud de la inscripción registral en la Partida N° [redacted] del Registro de Predios (fojas 5), donde aparece que Eleodora Orellana Estrada ha pasado a ser propietaria de derechos y acciones en la proporción del 50% con relación al área matriz del predio Fracción [redacted] [redacted] del distrito de San Sebastián del Cusco (fojas 9).

4. Por su parte, la demandada [redacted] al contestar la demanda (fojas 39), señaló ser hija de [redacted] [redacted] quienes adquirieron el inmueble F-4 de la [redacted].

167
Corte Casado y
Lote


SALA CIVIL
Corte Superior de Justicia de Cusco

██████████ y que enajenaron a favor de ██████████
██████████% de los derechos y acciones del predio matriz.

Es así, que la demandada presenta al proceso la escritura pública de compraventa de derechos y acciones de fecha 13 de agosto de 2010, otorgada por ██████████, Quíñones a favor de ██████████. En la escritura pública se menciona que los vendedores son propietarios del lote de terreno N.º ██████████ de ██████████ Cusco, con un área de **288.00 metros cuadrados**, y que se da en venta el **50%** equivalente a **144.00 metros cuadrados**.

5. Si esto es así, habiendo acreditado la demandada ser heredera de ██████████ (fojas 28), tiene un título que legitima su posesión sobre el predio reclamado, toda vez que la demandante pretende la restitución del 50% del predio, y la demandada ha probado que sus progenitores transfirieron solo el 50% del predio.
6. En este ámbito donde las partes han puesto de manifiesto ostentar un derecho de propiedad, es oportuno recurrir a reiterada línea jurisprudencial establecida por la Corte Suprema que al respecto señala:

"Si las partes presentan al proceso documentos, con lo que a priori, ambas acreditan la propiedad respecto del inmueble de litis se hace necesario para una calificación idónea de ellos, que sea dilucidada en un proceso más lato, que tenga como propósito la postulación, debate y resolución de lo estrictamente relativo a la eficacia de los títulos presentes y/o la declaración del verdadero propietario que pudiera tener uno u otro justiciable. En los procesos de desalojo por ocupación precaria no se discute la propiedad (...)".

Este criterio ha sido reafirmado en la Sentencia del IV Pleno Casatorio Casación N.º 2195-2011-Ucayali, se ha considerado:

¹ EXP. N.º 349-06, 30/01/2006. Publicado en la edición de Diálogo con la Jurisprudencia, N.º 69, correspondiente al mes de Marzo de 2007.



SALA CIVIL
Corte Superior de Justicia de Cusco

57.- [...] la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto, a quien corresponde dicho derecho, a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente de si el derecho de propiedad se encuentra previamente declarada o no, puesto que en este proceso no se puede discutir -por su sumariedad- sobre dicho extremo, sino tan solo si es que tiene derecho a la restitución del bien.

58.- [...] para la protección del derecho en análisis la controversia debe circunscribirse sustancialmente a la alegación y probanza del derecho al disfrute de la posesión inmediata, independientemente de la determinación de la propiedad o de la validez o vigencia (en sí del título con el cual se defiende el disfrute de dicho derecho, lo cual será materia de análisis y decisión en los otros procesos pertinentes [...]) (subrayado agregado).

- 7. Sin perjuicio de todo lo anterior, el debate de autos se torna aún más complejo, con la imposibilidad de debate en autos por su propia naturaleza sumaria, pues, no debe perderse de vista que la parte actora, según acredita, adquirió **derechos y acciones** del inmueble litigado, situación que nos lleva a la existencia de **copropiedad**.
- 8. Existe copropiedad en aquellas situaciones en que un bien pertenece en cuotas ideales a dos o más personas, **las que no tienen derechos específicos sobre un área o espacio físico determinado del bien y su derecho por el contrario recae sobre la totalidad del mismo**, justamente en proporción a sus cuotas ideales².
- 9. Siendo esto así, no puede ejecutarse el desalojo sobre un inmueble no independizado porque **no puede determinarse el área de desocupación**³. Y en este caso la demandante no acredita que se haya efectuado la división y partición.

² Cfr. Cas. N° 2174-2001 LORETO - En: 153 Tomos - Diálogo con la Jurisprudencia.
³ Cfr. Exp. N° 673-97. 24/10/1997 - En: 153 Tomos - Diálogo con la Jurisprudencia.



SALA CIVIL

Corte Superior de Justicia de Cusco

166

Comunicación

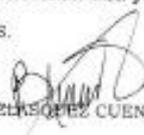
10. Expuestas así las cosas, la sentencia apelada debe ser confirmada, y dejarse a salvo del derecho de las partes para que lo hagan valer como corresponda.

DECISIÓN:

Por estas consideraciones, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, con la facultad conferida por la Constitución Política del Estado, RESUELVE:

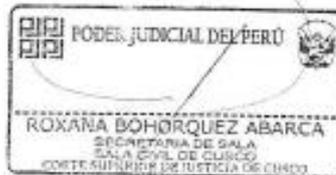
CONFIRMAR: La sentencia contenida en la Resolución N° 12, de 16 de abril de 2018 (fojas 114), que resuelve declarar: **"INFUNDADA** la demanda de fojas nueve y siguientes interpuesta por Eleodora Orellana viuda de Anaya, contra Ermilana Carpio Delgado sobre Desalojo por Ocupante Precario. 2. Con costos y costas (enténdase costas) del proceso (...)". Con lo demás que contiene, los devolvieron. **T.R. y H.S.**

SS.


VELÁSQUEZ CUENTAS


DELGADO AYBAR


DELGADO NOA



AUTO DE ARCHIVO DEFINITIVO

1° JUZGADO CIVIL - Sede Central
EXPEDIENTE : 02021-2016-0-1001-JR-CI-01
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : SANDRA CONTRERAS CAMPANA
ESPECIALISTA : BORIS JUVENAL SANTOS DE LA GALA
LITIS CONSORTE :
DEMANDADO :
DEMANDANTE :

Resolución Nro. 21

Cusco, tres de Enero
del año dos mil dieciocho.-----

VISTO; el presente proceso.- A conocimiento de las partes, la devolución del mismo de la Instancia Superior, con resolución de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, que declara IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por Feliciano Pérez Camacho apoderado de [REDACTED]; y, con Sentencia de Vista que **CONFIRMA** la sentencia de fecha 16 de Abril del año dos mil dieciocho, que declara INFUNDADA la demanda interpuesta por [REDACTED] contra [REDACTED], sobre DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO; en consecuencia, habiendo concluido su tramitación: **REMITASE** EL PRESENTE PROCESO AL ARCHIVO CENTRAL DE LA CORTE, en calidad de **ARCHIVO DEFINITIVO** conforme está ordenado en autos.- H.S.

Activa
Ve a Co

- h) Rioja Bermúdez, A. (2021). El título Posesorio en el Derecho Civil Peruano. <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2010/10/14/el-titulo-posesorio-en-el-derecho-civil-peruano-2/>
- i) Rioja Bermúdez, A. (2021). Copropiedad, <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2011/05/13/copropiedad/>
- j) [Vidal Ramírez, F, Bullard Gonzales, A, Avendaño Arana, F, Silva Villalujan, F, Pazos Hayashida J, & otros. \(2020\). Código Civil Comentado. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.](#)
- k) Congreso de la República (1984). El Código Civil
- l) Corte Suprema de Justicia de la República (2012). Casación N° 2195-2011-Ucayali
- m) Corte Suprema de Justicia de la República (2016). Casación N° 4442-2015-Moquegua