

FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE CIVIL N° 15036-
2018-0-1801-JR-CI-15**



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

**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 Abogado**

Informe Jurídico sobre Expediente N° 15036-2018-0-1801-JR-CI-15

Materia : Desalojo

Entidad : Décimo Quinto Juzgado Civil

Bachiller : Aaron Jose Gamboa Velarde

Código 2015106362

LIMA – PERÚ

2023

El informe actual se refiere a un caso de desalojo por ocupación precaria, en el cual ESSALUD ha presentado una demanda de desalojo por ocupación precaria contra la Asociación de Propietarios y Adjudicatarios del Conjunto Habitacional Palomino. El objetivo de la demanda es que ESSALUD recupere la posesión del inmueble de su propiedad, que se encuentra ubicado en el Departamento del Edificio S, con frente a la Av. Venezuela, Conjunto Habitacional Palomino, Cercado de Lima; sin embargo, la demanda interpuesta no cumplía con los requisitos establecidos en los artículos 424° y 425° del Código Procesal Civil, por lo que fue declarado inadmisibile mediante resolución Número Uno. Posteriormente, la parte demandante procedió a corregir los errores presentes en la demanda dentro del plazo establecido por la ley. En consecuencia, el Juzgado admitió la demanda y notificó a la parte demandada con el fin de que conteste en un plazo de cinco días hábiles, junto con sus respectivos anexos. En ese sentido, la demandada debidamente notificada, se apersonó al proceso y contestó la demanda negando y contradiciendo en todos sus extremos. Posteriormente, con fecha 11 de diciembre de 2019, se llevó a cabo la Audiencia Única, y en la misma audiencia, mediante resolución número cinco, se declaró saneado el proceso al existir una relación jurídica procesal válida entre las partes. Además, se fijó los puntos controvertidos, se admitieron y actuaron los medios probatorios ofrecidos por las partes, quedando los autos expeditos para emitir sentencia. Luego, mediante resolución número 6 de fecha 11 de diciembre de 2019 el Juzgado expidió sentencia y declaró improcedente la demanda, no obstante, la parte demandante presentó un recurso de apelación en contra del fallo, el cual fue concedido con efecto suspensivo y elevado al superior jerárquico. Dicho recurso fue resuelto por el juez superior, quien revocó la sentencia de primera instancia y reformándola, declaró fundada la demanda de desalojo por la causal de ocupante precario. Por lo tanto, el presente informe se enfoca en analizar los elementos que configuran el derecho posesorio y su importancia dentro de los

derechos reales existentes en el sistema jurídico nacional, así como en la relevancia de los procesos de defensa posesoria, como es el caso del desalojo por ocupación precaria, en el contexto de la protección jurisdiccional que el Estado Peruano brinda a los justiciables que poseen legítimamente un predio; dicha acción se encuentra en consonancia con las disposiciones contenidas en el Código Civil, el Código Procesal Civil y el Cuarto Pleno Casatorio Civil, el cual ha sentado siete reglas de carácter vinculante que buscan fundamentalmente proporcionar seguridad jurídica y predictibilidad en lo que respecta a las ocupaciones ilegítimas, comúnmente conocidas como precarias.

NOMBRE DEL TRABAJO

GAMBOA VELARDE.docx

RECUENTO DE PALABRAS

6327 Words

RECUENTO DE PÁGINAS

27 Pages

FECHA DE ENTREGA

Apr 4, 2023 12:28 PM GMT-5

RECUENTO DE CARACTERES

32806 Characters

TAMAÑO DEL ARCHIVO

60.0KB

FECHA DEL INFORME

Apr 4, 2023 12:28 PM 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
- 16% Base de datos de trabajos entregados
- 3% 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

ÍNDICE

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO.....	5
1.1. DEMANDA.....	5
1.2. AUTO ADMISORIO.....	6
1.3. CONTESTACION DE DEMANDA	6
1.4. AUDIENCIA ÚNICA.....	7
1.5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA	8
1.6. RECURSO DE APELACIÓN	9
1.7. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA	10
II. IDENTIFICACION Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.....	12
2.1. ¿En los procesos de desalojo es requisito indispensable el requerimiento a la parte demandada?	12
2.2. ¿En el proceso de desalojo por ocupante precario se discute la titularidad del bien inmueble materia de desalojo?	15
III. POSICION FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURIDICOS IDENTIFICADOS	20
IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS	21
V. CONCLUSIONES	25
VI. BIBLIOGRAFÍA	26
VII. ANEXOS.....	27

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

1.1. DEMANDA

El 27 de septiembre de 2018, S.S.S. presentó una demanda de desalojo por ocupación precaria contra A.P. y A.C.H.P., la cual fue subsanada el 17 de noviembre del mismo año. El propósito de la demanda era que se restituyera la posesión del inmueble, el cual se encuentra ubicado en el Departamento del Edificio S, con frente a la Av. Venezuela, Conjunto Habitacional Palomino, Cercado de Lima

Síntesis de la demanda

- Señaló que la accionante era propietaria del inmueble materia de litis de un área de 101.36 m², inmueble que funcionaba como Posta de Salud Comunal y/o Centro Médico Comunal, cuya propiedad se encontraba inscrita en el Asiento C00001 de la Partida Electrónica N° 11XXXX del Registro de Propiedad Inmueble de Lima de la SUNARP.
- Que, en 1968 el inmueble materia de litis fue asignado a un adjudicatario, sin embargo, en el año siguiente dicho beneficiario renunció a dicho derecho, por lo que quedó libre el predio sub litis; ante ello, la demandada solicitó que en el inmueble funcione una comisaría debido a que no había una en la zona, hecho que se concretó en el año 1969, funcionando así un puesto policial.
- Posteriormente, la demandada decidió el funcionamiento de un Centro Médico para el sector, situación que se ha mantenido hasta la fecha de la interposición de la demanda; el inmueble era de material noble, y según manifestó una vecina del predio, en el inmueble no vivía ninguna persona, no obstante, refirió que anteriormente funcionaba como Posta de Salud Comunal.
- El inmueble se encontraba abandonado y que en su momento fue ocupado en forma indebida e ilegal por la demandada sin tener

autorización o título alguno que justifique su posesión, conforme la constatación policial de fecha 01 de marzo de 2018.

Fundamentos jurídicos:

- Artículos 911° y 923 del Código Civil.
- Artículos 585° y 586° del Código Procesal Civil.

Medios probatorios:

- Copia literal de la partida N° 11284483.
- Copia certificada de la constatación policial de fecha 1 de marzo de 2018.

1.2. AUTO ADMISORIO

Mediante auto N° 2 emitida el 13 de marzo de 2019, el Décimo Quinto Juzgado Civil de Lima aceptó la demanda presentada, bajo la modalidad del proceso sumarísimo, y corrió traslado a la parte demandada con el fin de que conteste dicha demanda en un plazo no mayor a cinco días hábiles, junto con los anexos correspondientes.

1.3. CONTESTACION DE DEMANDA

El 12 de abril de 2019, la demandada A.C.H., representada legalmente por R.A.B.S., compareció ante el proceso y presentó su respuesta a la demanda, oponiéndose a esta y negando los hechos y fundamentos expuestos en ella.

Resumen de los argumentos presentados en la contestacion:

- La parte demandada aceptó la titularidad legítima del inmueble objeto de litigio por parte de la demandante, el cual había sido ocupado de manera pacífica y se había destinado para prestar servicios a la comunidad del Conjunto Habitacional Palomino.
- Asimismo, era cierto que se solicitó a E.S., el uso del inmueble materia de litis para que funcione la comisaria PNP, y

posteriormente, en el inmueble se decidió el funcionamiento de un centro médico para prestar servicios médicos al conjunto habitacional, la cual se encontraba en pleno funcionamiento hasta el momento de la presentación de la demanda.

- La demandada arguyo que la parte demandante incumplió con lo establecido en el artículo 1704 del Código Civil, el cual dispone que se debe notificar de manera judicial o extrajudicial a la persona que ocupa el inmueble antes de presentar una demanda de desalojo. Asimismo, la demandada indicó que no fue convocada a un proceso de conciliación extrajudicial, por lo que solicitó que se obtengan los cargos de notificación de las dos invitaciones enviadas por el Centro de Conciliación Extrajudicial.
- La demandada sostiene que ella obtuvo la posesión del inmueble en disputa con el consentimiento de la parte demandante, y por tanto, la demandada ha ocupado el inmueble en forma pacífica con fines no lucrativos, en consecuencia, no tiene la condición de precaria.

Fundamentos jurídicos:

- Artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado.
- Artículos 442 y 444 del Código Procesal Civil.

Medios probatorios:

- Copia literal de la Partida N° 11XXXXX.
- Cargos de notificación que debía presentar el Centro de Conciliación Extrajudicial Avendaño, respecto al Exp. 020-18.
- Copia certificada del Acta de la Asamblea Extraordinaria de Fundación y Aprobación de Estatutos.
- Copia literal de la Partida N° 14XXXXX.

1.4. AUDIENCIA ÚNICA

El 11 de diciembre de 2019, se realizó la Audiencia Única en las instalaciones del Décimo Quinto Juzgado Civil de Lima, donde la parte demandante, representada y asesorada por su abogado, estuvo presente, mientras que la parte demandada no compareció a la audiencia. En consecuencia, el Juzgado emitió la Resolución N° 5, por lo cual se dictaminó que el proceso está debidamente establecido entre las partes y procedió a definir los puntos controvertidos, los cuales consisten en:

- Proceder a establecer el derecho legítimo que le asiste a la parte demandante respecto a la restitución del inmueble en mención, el cual se encuentra situado en el Edificio S. Departamento del Conjunto Habitacional Palomino del distrito de Lima Cercado.
- Establecer el estatus posesorio de la parte demandada sobre el inmueble objeto del litigio, determinando si ha ocupado el bien de manera precaria, esto es, sin contar con título alguno o si, en caso de haber contado con alguno, ha fenecido.

Por último, se aceptaron y presentaron las pruebas ofrecidas por las partes, y al no haber más pruebas que presentar, el Juez dio la oportunidad a los abogados de las partes para que hagan su informe final, y con ello se dio por finalizada la audiencia.

1.5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Décimo Quinto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima emitió la Resolución N° 6 en fecha 11 de diciembre de 2019, mediante la cual se dictó sentencia desestimando la demanda interpuesta

Entre los argumentos principales que sustentaron esta decisión se encuentran:

- Que, a fin de acreditar su propiedad, la demandante adjuntó copia literal de la Partida N° 11XXXX del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en donde obra el título de dominio a nombre de la demandante en el Asiento C00001, hecho que incluso ha sido

aceptado por la parte demandada, por lo que la demandante ha demostrado suficientemente su derecho de propiedad sobre el bien objeto del litigio.

- En cuanto a la posesión del predio sub litis, la demandante tuvo una relación contractual verbal con la demandada por cuanto ha cedido en uso dicho inmueble, de ello se precisa que entre las partes existía un contrato verbal respecto al uso del inmueble.
- De la revisión de autos se advierte que la parte demandante no ha puesto en conocimiento a la parte demandada el requerimiento o devolución del inmueble, advirtiéndose solo una acta de conciliación que es una institución jurídica eminentemente consensual que se encuentra regulada en la Ley N° 26872.
- La ausencia del requerimiento determina la improcedencia de la demanda por carecer manifiestamente de interés para obrar, siendo incluso que la posesión que detenta la demandada no deviene en precaria al no haber fenecido el título respectivo.

1.6. RECURSO DE APELACIÓN

Mediante escrito de fecha 14 de enero de 2020, la demandada S.S., interpuso recurso de apelación a fin de que el superior jerárquico revoque la sentencia impugnada.

Fundamentos del recurso:

- La resolución impugnada no cumple con la motivación adecuada exigida por los artículos 139° inciso 5 de la Constitución Política del Perú, artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 122° inciso 3 del Código Procesal Civil.
- El *A quo* no analizó que tipo de contrato fue y cuál sería su naturaleza jurídica, ya que solo de esa forma podía determinar si requería del requerimiento de devolución previo; y al estar la sentencia carente de análisis no se sabe si realmente existía la

necesidad de requerir previamente la devolución a la parte demandada.

- El *A quo* incurrió en error al señalar que entre las partes existió una relación contractual y por tanto habría generado una obligación entre las partes, además, incurre en error de derecho al concluir que la demandante tenía la obligación de cursar requerimiento previo a la parte demandada antes de iniciar el proceso judicial.
- La resolución objeto de impugnación contravino las normas que garantizan el debido proceso, y específicamente adolece una argumentación suficiente o incurre en una falta de motivación interna del razonamiento.
- Asimismo, se ha incumplido el artículo 911 del Código Civil, al afirmar que hubo una relación contractual entre las partes y que, por lo tanto, se habría generado una obligación entre ellas.
- En el presente caso, nunca existió un vínculo jurídico entre las partes, por tanto nunca existió título alguno, y al no haber título para poseer el inmueble, no había nada que fenecer; además, no existió jamás por parte de la demandante la obligación o el derecho potestativo de enviar un requerimiento previo, ya que la demanda nunca tuvo título alguno.

1.7. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Mediante Resolución N° 3 de fecha 18 de agosto de 2021, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima REVOCÓ la sentencia de primera instancia y REFORMÁNDOLA declaró fundada la demanda.

Entre los principales fundamentos que dio mérito a la decisión fue:

- Que, en 1969 la demandante decidió autorizar que en el inmueble sub litis funcione la comisaría de la zona, lo que efectivamente se produjo, esto lleva a pensar de modo razonable que el uso y la posesión del inmueble objeto del proceso se entregó a una persona distinta a la demandada, además, si bien las partes coinciden en

afirmar que fue a solicitud de la demandada, la accionante autorizó el funcionamiento del mencionado puesto policial, no obstante, dicha afirmación no implica que la autorización dada por la demandante haya sido en favor de la demandada en base a una relación contractual, más aun que no se acompañó medio probatorio que acredite que fue la demandada la autorizada para usar el inmueble materia de litis o que es por su intermedio que la comisaria ocupó el referido inmueble.

- Las partes coincidieron en afirmar que la demandante tenía conocimiento que con posterioridad la demandada decidió que en el inmueble funcionara un centro médico, sin embargo, dicha afirmación por sí sola no es mérito suficiente para sostener que entre las partes haya existido un acuerdo verbal, además, de dicha aseveración no se desprende que las partes hayan llegado a algún acuerdo respecto al uso del inmueble, sino que se trata simplemente de la alegación efectuada por la demandante respecto del uso que habría dado la demandada.
- No se acreditó la existencia de una relación contractual verbal entre las partes que requiera ser resuelta previamente, más aún, si se tiene en cuenta que dicho alegado no fue esgrimido por la emplazada al contestar la demanda, donde se limitó a cuestionar la correcta notificación con la invitación a conciliar, en ese sentido, no se aprecia que exista alguna circunstancia que justifique la posesión ejercida por la demandada.

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

2.1. ¿En los procesos de desalojo es requisito indispensable el requerimiento a la parte demandada?

A fin de dar respuesta a esta interrogante, debemos señalar que las conclusiones del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de fecha 3 y 4 de noviembre de 2017 establecen:

El acuerdo inicial, denominado acuerdo 1, respecto a las implicancias del envío de una carta notarial solicitando la desocupación del inmueble una vez finalizado el contrato de arrendamiento, se ha establecido de la siguiente manera:

"Luego de la publicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, los jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 CC); toda vez que en todos estos casos este último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el Especializado, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria".

En dicho sentido, sostener que la demanda de desalojo por precario es la única opción viable luego del requerimiento de restitución del bien (carta notarial), limita el derecho del arrendador o propietario legítimo del bien a ejercer su derecho imprescriptible a demandar también la reivindicación.

Es importante destacar que el quinto precedente del Cuarto Pleno Casatorio Civil estableció los criterios para determinar si se trata de un poseedor precario, pero no se concluyó que sólo se pueda demandar desalojo por ocupación precaria.

Al afirmar que el arrendador solo puede demandar el desalojo por ocupación precaria, se está limitando su derecho imprescriptible a accionar su derecho de la reivindicación.

De otro lado, ¿qué ocurre si no se remite la carta notarial? ¿Qué, si en lugar de la carta notarial se emplaza al “arrendatario” con la invitación a conciliar extrajudicialmente? ¿Es factible que el arrendador interponga una demanda de desalojo por el vencimiento del contrato de arrendamiento?

En el caso materia de análisis, la demandada argumentó que entre las partes existía un contrato verbal y, por tanto, la demandante debía cumplir con el requerimiento previo a la demanda, asimismo, el *A quo* declaró improcedente la demanda al considerar que la parte accionante no había cumplido con el requerimiento para la restitución del inmueble materia de desalojo, toda vez que entre las partes existía una relación contractual.

Al respecto, es preciso indicar que en los procesos que versan una controversia no solo basta alegar un hecho, sino tal alegación debe ser acreditada con medios de prueba en conformidad con lo dispuesto por el artículo 196¹ del Código Procesal Civil. De acuerdo con Hurtado (2014), en el ámbito procesal existe lo que se conoce como carga probatoria, la cual se representa comúnmente con la expresión "quien alega un hecho debe probarlo". Esto significa que si una parte del proceso alega un hecho, es su responsabilidad realizar las acciones necesarias para demostrarlo y acreditarlo. Si no cumple con esta carga de forma adecuada, su interés en el proceso puede verse afectado negativamente, y su pretensión basada en el hecho alegado puede ser rechazada.

Es decir, que, en el presente caso, ninguna de las partes ofreció medio de prueba que corrobore sus argumentos, si bien la parte demandada señaló que existía un contrato verbal entre las partes; no obstante, dicha manifestación no fue corroborada con ningún medio de prueba, más aún, no ofreció ni la declaración de la parte accionante a fin de corroborar lo manifestado.

¹ Artículo 196. Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.

Ahora bien, la interposición de una demanda de desalojo por la causal de ocupación precaria exige el cumplimiento de los requisitos que se encuentran establecidos en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil, los cuales incluyen la presentación de una copia certificada del acta de conciliación extrajudicial, de acuerdo con lo estipulado en el inciso 6 del artículo 425 de la mencionada norma. Asimismo, el artículo 6 de la Ley N° 26872, conocida como la Ley de Conciliación y modificada por el artículo 1° del DL N° 1070, dispone lo siguiente:

“Si la parte demandante, en forma previa a interponer su demanda judicial, no solicita ni concurre a la Audiencia respectiva ante un Centro de Conciliación extrajudicial para los fines señalados en el artículo precedente, el Juez competente al momento de calificar la demanda, la declarará improcedente por causa de manifiesta falta de interés para obrar”.

Al respecto, Ledesma (1996) comenta que “La conciliación previa se orienta a prevenir el litigio solucionando el conflicto por medios diversos a la justicia ordinaria”. (p. 203)

De la manifestación de las partes se desprende que la accionante habría cedido el inmueble de manera voluntaria a favor de la demandada, no obstante, mediante Acta de Conciliación por Inasistencia de una de las partes –Acta N° 089-2018- la parte accionante ha requerido la restitución del inmueble materia de desalojo, dando cumplimiento a los requisitos de procedencia de la demanda, por ende, no era necesario el requerimiento por otro medio, puesto que no existió un contrato como tal, sino que la parte accionante de manera voluntaria habría cedido el inmueble sin contraprestación alguna, y para la restitución de la misma invitó a conciliar, dando cumplimiento a los requisitos de procedencia conforme los artículos antes mencionados.

En ese sentido, al cumplir con los requisitos establecidos de la norma procesal, la demanda deviene en fundada, ya que la demandada ha

sido válidamente invitada a conciliar, además, en autos se tiene que la demandada reconoció que el inmueble era de la accionante, y por su parte no acreditó tener título que justifique su posesión, por ende, deviene en precaria.

2.2. ¿En el proceso de desalojo por ocupante precario se discute la titularidad de la bien inmueble materia de desalojo?

El objetivo de los procesos de desalojo por ocupación precaria es recuperar la posesión y el disfrute del bien objeto de desalojo. Por lo tanto, la demanda debe ser presentada contra aquel que ocupa sin gozar de título alguno para hacerlo, y ambas partes deben respaldar sus afirmaciones con medios probatorios de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 196° del Código Procesal Civil. No es suficiente simplemente afirmar una pretensión, sino que debe ser respaldada por pruebas adecuadas.

Según el artículo 911° del Código Civil, se considera posesión precaria a la que se ejerce sin tener ningún título, o cuando el título que se tenía ha fenecido. En otras palabras, el poseedor precario es aquel que ocupa un inmueble sin tener un título que justifique la posesión que ejerce.

“Conviene precisar en línea de principio que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria tal como se desprende de lo descrito en el artículo 911° del Código Civil, la pretensión está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de litis por carecer de título o porque el que tenía ha fenecido; asimismo quien pretenda la restitución o entrega, en su caso, de un predio ocupado bajo dicha calidad (ocupación precaria) debe acreditar el derecho de propiedad o que lo ejerce en representación del titular, o, en todo caso la existencia de título válido y suficiente que otorgue derecho a la restitución del bien, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 585° y 586° del Código Procesal

Civil.” Casación N° 2681-2017-Del Santa. Lima, 11 de abril de 2018.

Ahora bien, la a posesión es un derecho real de naturaleza factual de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Así, cuando una persona ocupa y ejerce control sobre un bien realizando actos, puede ser considerado como el titular de un derecho sobre dicho bien; en esa línea de ideas Mejorada (2013) señala que:

“(…) la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Los atributos típicos de la propiedad son el uso, disfrute, disposición y reivindicación (art. 923 del CC.). Habrá posesión cualquiera sea la conducta sobre el bien, en tato responda al ejercicio de algún atributo del dominio. De ahí que la posesión no solo se genera para quien actúa como dueño, sino para cualquiera que realiza la explotación o goce del bien. Se trata de un derecho real autónomo (...) que nace por la mera conducta de la persona sobre la cosa, sin importar si tiene derecho o no sobre ella.” (p. 15)

El artículo 586° del Código Procesal Civil establece los sujetos procesales que pueden demandar en un proceso de restitución de inmueble. Entre ellos, se encuentran el propietario, arrendador y administrador, así como cualquier persona que considere tener derecho a la restitución del inmueble en cuestión. Por otro lado, también pueden ser demandados aquellos que ocupan el inmueble en calidad de arrendatario, subarrendatario, poseedor precario u otro sujeto que tenga la obligación de restituir el inmueble; siendo ello así que no solo el propietario puede interponer la demanda, sino cualquier otro sujeto que considere tener derecho a la restitución del inmueble, de ello se deduce que en los proceso de desalojo no se discute la titularidad del bien inmueble, sino la posesión de inmueble materia de desalojo, así la reiterada jurisprudencia precisa:

“En el proceso de desalojo por ocupación precaria no se discute el derecho a la propiedad, sino el derecho a la restitución de la posesión del inmueble sub litis; por lo cual, el demandado debe contar con título suficiente para poseer y de esta forma hacerlo oponible al demandante.” **Casación N° 783-2017-Huánuco. Lima, 29 de mayo de 2018.**

A mayor abundamiento, el Cuarto Pleno Casatorio Civil estableció siete reglas vinculantes:

1. *“Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”.*
2. *“Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.*
3. *“Interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil en el sentido de que por ‘restitución’ del bien se debe entender como entrega de 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 que es propietario o no”.*
4. *“Establecer conforme el artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció”.*

5. Trata sobre distintos casos de precariedad que eran los más frecuentes en la jurisprudencia, como el caso de los procesos de usucapión pendientes de resolver, que no deben ser obstáculo para resolver en base a la posesión legítima y trata de evitar que el proceso quede descartado a través de la declaración de improcedencia de la demanda.
6. *“En todos los casos descritos, el juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido de que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas”.*
7. *“En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601 del Código Procesal Civil, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación del bien”.*

Así pues, la finalidad de las normas mencionadas es proporcionar seguridad jurídica en nuestro sistema en relación a las ocupaciones ilegales, dado que únicamente se tendría que verificar en qué situación se encuentra el demandado para verificar su precariedad, de no tener título suficiente devendría en precario. Por lo que bastaría que el demandado demuestre con un título que se encuentra habilitado para poseer los inmuebles materia de litis, siendo que si logra demostrarlo, la demanda debe ser declarada infundada.

Por lo mencionado, se establece que los procesos de desalojo tienen como objetivo proteger el derecho a la posesión, y no la propiedad del inmueble en cuestión. En virtud del artículo 586 del Código Procesal Civil, cualquier persona que tenga derecho a la restitución de un inmueble puede interponer una demanda de desalojo por la causal de ocupante precario. La parte demandada solo podrá evitar el desalojo si puede demostrar que tiene un título válido o cualquier otra circunstancia que justifique su posesión del inmueble en cuestión; mientras en el caso que nos ocupa, la demandada no acreditó de

modo alguno tener título para justificar su posesión, por lo que se determina su precariedad al no ostentar título alguno.

III. POSICION FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURIDICOS IDENTIFICADOS

3.1 El requerimiento previo del propietario o poseedor legítimo hacia el poseedor precario del bien inmueble materia de litis es un obstáculo para iniciar el proceso de desalojo.

De acuerdo a lo descrito previamente, el proceso de desalojo por ocupación precaria lleva a diversos cuestionamientos sobre la viabilidad de su consecución, debido a que muchas veces los órganos jurisdiccionales declaran la improcedencia de la demanda por la aparente ausencia del requerimiento previo al poseedor demandado, resultando en una sensación de injusticia para el demandante. Pese a que el Cuarto Pleno Casatorio ha establecido reglas claras para evitar dicho impase procedimental, no existe una justificación razonada de las decisiones de los Juzgadores Civiles.

3.2 El objeto del proceso de desalojo cuestiona la propiedad sobre el bien inmueble o únicamente la legitimidad del título posesorio del demandado y, por consiguiente, determinar si su posesión fáctica (hecho de posesión) debe ser revocada.

Los justiciables deben tener claro el objeto del proceso de desalojo, el cual ha sido establecido por el Ordenamiento Jurídico como una defensa meramente posesoria; sin embargo, muchas veces tanto los demandantes como los demandados pretenden debatir, como cuestiones previas, la titularidad del derecho de propiedad sobre el bien materia del proceso de desalojo, lo que ocasiona que dichos procesos no externalicen la naturaleza sumarísima de su procedimiento.

IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

En principio, es preciso señalar como antecedente del caso que, S.S. presentó una demanda de desalojo por la causal de ocupante precario en contra de A.P. y A.C.H.P. con el propósito de recuperar la posesión de un inmueble de su propiedad situado en el departamento Edificio S, con frente a la Av. Venezuela, Conjunto Habitacional, del Cercado de Lima.

Respecto a la Resolución N° 5 muestro mi disconformidad en el extremo que fijó los puntos controvertidos, ya que los mismos debieron ser más precisos sobre la materia en controversia, ya que los denominados puntos controvertidos deben ser señalados acorde a los hechos solicitado por las partes, y no solo a la pretensión de la demanda, esto con la finalidad de dilucidar con los medios de prueba que las partes ofrecen, así, el jurista Carrión (2000) señala que:

(...) los puntos controvertidos, debemos entender que se refieren a los hechos sobre los cuales existen discrepancias entre las partes. Es que son los hechos los que van a ser objeto de los medios probatorios; son los hechos los que van a ser materia de probanza. (p. 532).

Es decir, en el proceso judicial, los puntos controvertidos deben ser identificados en función de las pretensiones de las partes involucradas, y en el caso en cuestión, la parte demandada argumentó la existencia de un contrato verbal, y por ende, consideró que era necesario el requerimiento previo, en ese sentido, debió agregarse como fijación de puntos controvertidos *“Determinar si entre las partes ha existido un contrato verbal, y como consecuencia de ello, si correspondía o no el requerimiento previo”*, esto con la finalidad de poder resolver con mayor criterio la demanda interpuesta.

Al respecto del fondo de la materia, el Décimo Quinto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima emitió una sentencia en la que declaró improcedente la demanda presentada, ya que consideró que existía una relación contractual verbal entre las partes involucradas, lo que significaba que la demandante debió haber requerido previamente la devolución del bien en disputa antes de interponer la demanda. Como resultado de la falta de dicho requerimiento, la demanda fue declarada improcedente al carecer manifiestamente de interés para obrar.

No obstante, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima ha modificado la sentencia anterior y la ha revocado. En su lugar, ha declarado la demanda fundada en razón de que no se ha acreditado la existencia de una relación contractual verbal entre las partes involucradas, y tampoco se ha podido constatar la existencia de alguna circunstancia que justifique la posesión ejercida por la parte demandada.

Ahora bien, a fin de pronunciar mi posición sobre la materia en análisis, corresponde **determinar si la parte demandada tuvo la condición de precaria al no tener título que justifique su posesión o el que tuviera ha fenecido.**

Que, Rioja (2017) señala que en los procesos de desalojo “(...) el demandante persigue que el demandado desocupe el bien materia de litis y lo deje a su completa disposición, a fin de que pueda hacer efectivo los derechos de uso y disfrute del que se encontraba privado”. (p. 268).

Asimismo, el artículo 911° del Código Civil establece que la posesión precaria es aquel que ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido, y Urtecho (2019) agrega 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, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo. (p. 79)

Además, resulta importante destacar que la acción de desalojo por ocupante precario no solo puede ser instaurada por el propietario del bien,

sino que también puede ser promovida por el arrendador, el administrador y cualquier persona que considere tener derecho a la restitución del bien. Esta afirmación se encuentra en concordancia con lo estipulado en el artículo 586° del Código Procesal Civil. Asimismo, cabe resaltar que para que el proceso de desalojo por ocupación precaria pueda ser admitido, se requiere de la coincidencia de tres circunstancias: **primero**, el demandante debe demostrar que tiene legitimación sobre el inmueble que se solicita desocupar; **segundo**, debe existir la ausencia de cualquier relación contractual entre las partes involucradas, y **tercero**, se debe demostrar que no hay ninguna circunstancia que justifique la ocupación del bien materia de desalojo para que pueda ser considerado como precario.

En relación a la comprobación del derecho de legitimación, se puede inferir del expediente que la parte demandante ha presentado como prueba su calidad de propietaria del bien en disputa mediante la Partida N° 11284483 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, titularidad que incluso ha sido aceptada por la parte demandada, por tanto, la demandante tenía legitimación para solicitar la restitución del inmueble materia de litis; respecto a la segunda circunstancia, en el proceso materia de análisis no se ha demostrado la existencia de algún contrato existente entre las partes, si bien conforme señalan las mismas partes, la demandante habría cedido la posesión del inmueble a favor de la demandada, no obstante, durante el proceso no se ha demostrado la existencia de contrato alguno, por lo que las partes debieron demostrar la existencia de la misma a fin de acreditar lo manifestado por los mismo en conformidad con lo dispuesto por el artículo 196 del Código Procesal Civil, y finalmente, en autos se ha demostrado la ausencia de algún título o circunstancia que la demandada justifique su posesión sobre el inmueble materia de litis, pues la demandada en ningún momento demostró tener título alguno que justifique dicha posesión.

Siendo ello así, de la revisión del expediente y sus recaudos no se ha verificado que la demandada haya adjuntado medio probatorio por el cual

se acredite que ha adquirido la posesión legítima del inmueble materia de litis mediante título contractual alguno.

Es menester tener en cuenta que no se necesita mostrar necesariamente un contrato físico para acreditarse un derecho a la posesión o propiedad, sino que el acto jurídico por el que se haya transferido derecho de propiedad o posesión sea demostrable o verificable eficazmente dentro del proceso de desalojo.

Por tales fundamentos muestro mi conformidad con la decisión emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revocó la sentencia inicial. En este sentido, concluyo que la demandada se encuentra en una situación de ocupante precario debido a que no cuenta con ningún título legal que justifique su posesión sobre el inmueble objeto de la acción de desalojo, motivo por el cual es atendible la demanda declarando fundada la misma.

V. CONCLUSIONES

- En los procesos por desalojo de ocupantes precarios, el foco de la controversia no reside en la propiedad del inmueble, sino en el derecho a la posesión. Por tanto, en estos procesos no solo el propietario, sino también el arrendador, administrador u otra persona que tenga derecho a la restitución del bien, está habilitada para presentar la demanda pertinente.
- El denominado precario, es aquel sujeto pasivo en la demanda, quien no cuenta con título alguno para justificar la posesión que ejerce, es decir, solo bastará tener un título o cualquier circunstancia deriva de la ley para no ser considerado precario.
- En los procesos de desalojo por la causal de ocupante precario, donde no se acredita la existencia de un contrato como tal, no es necesario cursar una carta notarial previo a la interposición de la demanda, ya que la invitación a conciliar extrajudicial también es un modo de requerimiento la restitución del inmueble materia de litis,

VI. BIBLIOGRAFÍA

Carrión Lugo, Jorge (2000). Tratado de Derecho Procesal Civil, Tomo II, primera reimpresión de la 1ra edición. Lima, Perú: Editorial Grijley.

Hurtado, M. (2014). Estudios de derecho procesal civil, Tomo II. Lima, Perú: Ildemsa.

Ledesma, M. (1996). La conciliación. Lima, Perú: Legrima Editorial S.R.L.

Mejora, M. (2013). *La amplitud del precario*. En: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 03. Lima: Perú: Gaceta Jurídica

Rioja, A. (2017). “El lanzamiento en los procesos de desalojo”. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil*, Tomo 51. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Urtecho, S. E. (2019). “La posesión precaria frente a los vínculos familiares”. En: *Gaceta civil & procesal civil*, Tomo 71. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

VII. ANEXOS

SENTENCIA DE SALA SUPERIOR

ANEXOS

SENTENCIA DE SALA SUPERIOR



Corte Superior de Justicia de Lima
Primera Sala Civil
Exp. 15036-2018-0-1801-JR-CI-15
Materia: Desalojo por Precario

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA LIMA - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE
SEDE ALZAMORA VALDEZ
Vocal BUSTAMANTE OYAGUE Erika PAT 2019981216 soft
Fecha: 16/08/2021 09:42:30 Razon: RECURSO JUDICIAL, D. Judicial
LIMA / LIMA FIRMA DIGITAL

PRIMERA SALA CIVIL
CRÓNICA JUDICIAL
(S) N° 336 - 2021
Fecha: 18 AGO 2021

STICIA Jones
ERIK
Razon

EXPEDIENTE :
MATERIA :
DEMANDADO :
DEMANDANTE :

PRIMERA SALA CIVIL
[Redacted]
DESALOJO
[Redacted]
[Redacted]

STICIA Jones
ERIK
Razon

Resolución Número Tres.
Lima, diez de agosto de dos mil veintiuno.

STICIA Jones
ERIK
Razon

VISTOS realizada la vista de la causa con las formalidades de ley, avocándose al conocimiento de la presente causa los Jueces Superiores Juárez Jurado y Salazar Mendoza por disposición superior e interviniendo como Juez Superior ponente la magistrada Bustamante Oyague; y.

PRIMERO: Es materia de grado, la sentencia contenida en la Resolución [Redacted] obrante de folios 80 a 84, que declaró IMPROCEDENTE la demanda de folios 16 a 20, subsanada a folios 30 a 31, interpuesta por [Redacted] sobre desalojo por [Redacted], sin costas ni costos.

SEGUNDO: La demandante, [Redacted] mediante escrito de [Redacted] obrante de folios 96 a 109, interpone recurso de apelación contra la sentencia antes descrita, recurso que, en síntesis, sustenta en los siguientes agravios principales:

1. La sentencia adolece de una debida motivación, ya que, el Juez señala que entre las partes existe un contrato verbal respecto del uso del inmueble, empero no analiza en ninguna parte que tipo de contrato es y cuál sería su naturaleza jurídica, lo que, permitiría determinar si realmente existía la necesidad de requerir previamente la devolución a la parte demandada o simplemente implicaba la ausencia absoluta de título para poseer.
2. La resolución impugnada adolece de una argumentación suficiente, toda vez que la parte medular de la sentencia contiene una narración incoherente respecto de los hechos que le sirven de sustento para la decisión tomada, lo que le causa indefensión y vulnera el debido proceso.
3. La resolución apelada falta a la verdad cuando señala que en el presente caso no se sometió la pretensión a un procedimiento conciliatorio previo, lo que debe quedar descartado, ya que, tanto el Acta de Conciliación como la solicitud conciliatoria han sido aparejadas a la demanda.
4. La apelada incurre en error de derecho al concluir que la parte demandada tiene título para poseer, al existir o mediar una relación contractual que habría generado una obligación entre las partes; ya que, en el presente caso no existe, ni existió vinculo

PODER JUDICIAL



Corte Superior de Justicia de Lima
Primera Sala Civil
Exp. 15036-2018-0-1801-JR-CI-15
Materia: Desalojo por Precario

jurídico, por lo que, la demandada nunca tuvo título, por lo que, siempre fue una poseedora precaria desde el momento en que entro en posesión del inmueble.

- 5. La apelada incurre en error de derecho al concluir que la recurrente tenía la obligación de causar requerimiento previo a la parte demandada antes de iniciar el proceso judicial, determinación que carece de sustento normativo.

TERCERO: Por el recurso de apelación, el órgano jurisdiccional superior examina, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que le produzca agravios, con el propósito que sea revocada, total o parcialmente; pudiéndose anular la misma, por causales de manifiesta nulidad. Asimismo, cabe señalar que, la competencia del órgano judicial revisor que conoce de la apelación se encuentra limitada a los agravios invocados ello en atención al principio de congruencia procesal que recoge, entre otros, el postulado *"tantum apellatum, quantum devolutum"*.

CUARTO: De la demanda obrante de folios 16 a 20, subsanada a folios 30 a 31, se aprecia que [redacted] interpone demanda de desalojo por ocupación precaria [redacted] para que se ordene a la demandada cumplir con restituir la posesión del inmueble ubicado en [redacted], con frente a la [redacted] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Para tal efecto alega, en síntesis, ser el propietario del inmueble sub-litis y que el inmueble se encuentra ocupado por la demandada sin título alguno o autorización alguna que justifique su posesión.

QUINTO: Dado los argumentos señalados como agravios del recurso de apelación contra la sentencia emitida en autos, y en razón a que la pretensión demandada sobre desalojo se funda en la causal de ocupación precaria, para determinar si la sentencia apelada ha sido expedida conforme a ley, es preciso dilucidar si se ha examinado la concurrencia de los requisitos exigidos por las siguientes normas, para la configuración de la causal en la cual se sustenta, como son:

- 1. El artículo 586° del Código Procesal Civil que señala quienes se encuentran legitimados para entablar la acción por ocupación precaria, entre ellos el propietario, el arrendador, el administrador, y todo aquel que considere tener derecho a la restitución, salvo lo dispuesto en el artículo 598°.
- 2. El artículo 911 del Código Civil que establece que *"La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido"* supuesto del cual se desprende que tendrá la calidad de ocupante precario, aquella persona que posea un bien sin contar con un título que lo justifique o que, de haberlo tenido, este ya haya fenecido, entendiéndose contrario sensu que aquel que justifique su posesión, no podrá ser calificado como tal.

PODER JUDICIAL
[Redacted Signature]
PÁGINA 2 DE 6



Corte Superior de Justicia de Lima
Primera Sala Civil
Exp. 15036-2018-0-1801-JR-CI-15
Materia: Desalojo por Precario

SEXTO: En ese orden de ideas, resulta imprescindible subrayar las conclusiones expresadas en el Cuarto Pleno Casatorio Civil llevado a cabo por la Corte Suprema de Justicia de la República, al expedir la Casación No. 2195-2011-Ucayali, publicada el [REDACTED] que en los fundamentos 54 y 55 señalan que:

"Siendo así, de la lectura del artículo en análisis queda claro que la figura del precario se va a presentar cuando esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer –dentro de lo cual, desde luego, se engloba al servidor de la posesión, a quien el poseedor real le encarga el cuidado de un bien, esto es por un acto de mera liberalidad y con carácter gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta. El segundo supuesto que contempla la norma es que el título de posesión que ostentaba el demandado haya fenecido, sin precisar los motivos de tal fenecimiento, por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se puede deber a diversas causas, tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas, entendiéndose que el acto o hechos existentes, en el que el demandado venía sustentando su posesión, al momento de la interposición de la demanda, ha variado, debido a un acto que puede o no depender de la voluntad de las partes, variación que deja de justificar la posesión del demandado y, por ende, corresponde otorgárselas al demandante, por haber acreditado su derecho a tal disfrute".

En este contexto, cabe señalar que a efecto de amparar una demanda de desalojo por la causal de precario se debe acreditar que el accionante tiene derecho a la restitución y que los demandados no tienen ninguna circunstancia que ampare legalmente su posesión.

SÉPTIMO: En el caso concreto, las partes coinciden en afirmar que la demandante, [REDACTED] de [REDACTED] es la propietaria del inmueble objeto del proceso ubicado en Departamento [REDACTED] con frente a la Avenida [REDACTED] hecho que se corrobora con el mérito del Asiento [REDACTED] donde corre inscrito el inmueble sub litis, y que consigna que [REDACTED] es la propietaria y por tanto con derecho para requerir la restitución del inmueble objeto del proceso.

En este contexto, teniendo en cuenta el principio de congruencia procesal, sin perjuicio de los puntos controvertidos fijados en la Audiencia Única², esto es, 1) Establecer el derecho que le asiste a la parte demandante para la restitución del inmueble sub litis [REDACTED] del [REDACTED]. Establecer si la parte demandada viene poseyendo el inmueble sub-litis en forma precaria, es decir, sin título alguno o si el que tenía ha fenecido, la controversia gira en torno a determinar si existe o no alguna circunstancia que ampare la posesión ejercida por la demandada.

¹ Ver folios 08.
² Ver folios 77 a 78.

PODER JUDICIAL
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Corte Superior de Justicia de Lima
Primera Sala Civil
Exp. 15036-2018-0-1801-JR-CI-15
Materia: Desalojo por Precario

OCTAVO: De la resolución recurrida se aprecia que con relación a la posesión ejercida por la demandada, el Juez considera que entre las partes existe un contrato verbal respecto al uso del inmueble, ya que, la demandante en mérito de la solicitud hecha por la demandada autorizó que el inmueble objeto del proceso sea ocupado a fin de que funcione una comisaría en el sector y que de forma posterior empezó a funcionar un Centro Médico Local, hechos que han sido de pleno conocimiento de la demandante y que evidencian la existencia de una relación de forma verbal, circunstancia que obligaba a la demandante a requerir previamente a la demandada la devolución del inmueble, lo que, no se ha producido y determina que la demanda incoada devenga en improcedente por manifiesta falta de interés para obrar; siendo ello así, a efecto de resolver la controversia surgida corresponde establecer si existe la relación contractual aludida.

NOVENO: En el caso concreto, de los fundamentos de hecho del escrito de demanda se advierte que la accionante afirmó lo siguiente:

"Segundo: Que, el inmueble materia de litis y de propiedad del [redacted] fue asignado a un adjudicatario en el [redacted], sin embargo, dicho beneficiario renunció a este derecho en el año siguiente, quedando libre el mencionado departamento. Ante ello, la [redacted] según se señala en los informes emitidos por la Gerencia de Patrimonio de nuestra representada, solicitó que en el inmueble funcione una comisaría debido a que no había una en la zona, hecho que se concretó en el año 1969, funcionando así un puesto policial." (resaltado es nuestro).

De lo expuesto se aprecia que, la demandante en el [redacted] decidió autorizar que en el inmueble sub-litis funcione la comisaría de la zona, lo que efectivamente se produjo, y lleva a pensar de modo razonable que el uso y la posesión del inmueble objeto del proceso se entregó a una persona distinta a la demandada, por otro lado, si bien es cierto, las partes coinciden en afirmar que fue a solicitud de la demandada que la accionante autorizó el funcionamiento del mencionado puesto policial, dicha afirmación no implica por sí misma que la autorización dada por la demandante haya sido en favor de la demandada en base a una relación contractual, ya que, como se reitera el inmueble fue ocupado efectivamente por la comisaría del sector que es una entidad distinta a la demandada, y más aún, si se tiene en cuenta que, no se ha acompañado medio probatorio que acredite que fue la demandada la autorizada para usar el inmueble objeto del proceso o que es por su intermedio que la comisaría ocupó el referido inmueble.

Asimismo, es cierto que, las partes procesales coinciden en afirmar que, la demandante conocía que con posterioridad la [redacted] decidió que en el inmueble objeto del proceso funcione un centro medico; sin embargo, dicha afirmación, por sí sola no es mérito suficiente para sostener que entre las partes procesales existió un acuerdo verbal respecto al uso del inmueble, ya que, de dicha aseveración no se desprende que las partes procesales hayan llegado a algún acuerdo respecto al uso del inmueble, sino que se trataría simplemente de la alegación efectuada por el demandante respecto del uso dado por la demandada al inmueble sub-litis.

PODER JUDICIAL



Corte Superior de Justicia de Lima
 Primera Sala Civil
 Exp. 15036-2018-0-1801-JR-CI-15
 Materia: Desalojo por Precario

En este contexto, no se acredita la existencia de una relación contractual verbal entre las partes, que requiera ser resuelta previamente, más aún, si se tiene en cuenta que dicho alegato no fue esgrimido por la emplazada al contestar la demanda, donde se limitó a cuestionar la correcta notificación con la invitación a conciliar; en consecuencia, no se aprecia que exista alguna circunstancia que justifique la posesión ejercida por la demandada.

DÉCIMO: De otro lado, la demandada alega que en el proceso de conciliación extrajudicial no fue invitada con la notificación respectiva, por lo que la demanda debe declararse infundada y/o improcedente, ya que, no se ha cumplido formalmente con uno de los requisitos como es adjuntar un Acta de Conciliación realizada conforme a ley; al respecto, a folios 10 a 11, corre el Acta de Conciliación por Inasistencia de una de las Partes, A [REDACTED] Expediente [REDACTED] emitida por el Centro de Conciliación Avendaño, en la parte introductoria de la aludida acta se señala que la [REDACTED] inmueble sito en Dpto. [REDACTED] frente a la [REDACTED]

Notificación para la conciliación extrajudicial que se cursó en la dirección del inmueble materia de la litis, inmueble que la demandada –en su escrito de contestación de demanda– afirmó ocupar en forma pacífica dedicándolo al funcionamiento de un centro médico; siendo ello así, el argumento esgrimido por la demandada de que no fue notificada con la invitación a conciliar resulta desestimable, más aún, si se tiene en cuenta que en el presente proceso no es la vía para cuestionar las actuaciones realizadas durante el procedimiento conciliatorio, menos aún, sino se ha acompañado medio probatorio en dicho sentido.

DÉCIMO PRIMERO: Por otro lado, cabe señalar, que en el punto b) 6 de la parte resolutive del Cuarto Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación [REDACTED] la Corte Suprema de Justicia de la República estableció como Doctrina Jurisprudencial Vinculante lo siguiente:

"En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá de pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas";

Siendo ello así, cuando el Juez declara la improcedencia de la demanda basándose en una supuesta falta de interés para obrar del actor debido a que no se habría cumplido con requerir previamente la restitución del inmueble, pronunciamiento que no se sujeta al mérito de lo actuado, vulnera la regla antes mencionada, razón adicional para que la resolución recurrida sea revocada.

DÉCIMO SEGUNDO: En este contexto habiéndose acreditado el derecho esgrimido por la demandante, [REDACTED] para requerir la restitución del inmueble sub-litis, y no existiendo razón que justifique la posesión ejercida por el demandante corresponde amparar la demanda, por lo que, la resolución recurrida debe ser revocada y en consecuencia, corresponde amparar la demanda de desalojo por ocupación precaria.

Por estas razones, los Jueces Superiores de la Primera Sala Civil.

PODER JUDICIAL

[Handwritten signature]
 HAYDÉN RIVERO RIVERA
 SECRETARIO DE SALA
 1000 Calle Bolívar, Lima, Perú



Corte Superior de Justicia de Lima
Primera Sala Civil
Exp. 15036-2018-0-1801-JR-CI-15
Materia: Desalojo por Precario

DECISIÓN:

REVOCAR la sentencia contenida en la Resolución [REDACTED] obrante de folios 80 a 84, que declaró IMPROCEDENTE la demanda de folios 16 a 20, subsanada a folios 30 a 31, interpuesta por [REDACTED] sobre desalojo por precario contra Asociación de Propietarios y Adjudicatarios del Conjunto Habitacional Palomino, sin costas ni costos; Reformándola declararon FUNDADA la demanda.

En los seguidos por [REDACTED] contra [REDACTED] sobre desalojo por precario, hounquese y devuélvase.
SS.-

BUSTAMANTE OYAGUE

JUAREZ JURADO

SALAZAR MENDOZA

Juez: José Luis Velarde Acosta
Juzgado: 15º Juzgado Civil de Lima

PODER JUDICIAL
[REDACTED]
CAROL OLMAR RIVAS AMES
SECRETARIO DE SALA
Primera Sala Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

18 ABO 2021

RESOLUCIÓN QUE DECLARA EJECUTORIADA LA SENTENCIA

15° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 15036-2018-0-1801-JR-CI-15

MATERIA : DESALOJO

JUEZ : MATOS CUZCANO, MARIA DEL ROSARIO

ESPECIALISTA : MORALES ZAMORA, VERONICA ESTELA

DEMANDADO

DEMANDANTE : SEGURO SOCIAL DE SALUDESSALUD ,

RESOLUCIÓN NÚMERO NUEVE.

Lima, cuatro de octubre

Del dos mil veintiuno.-

02/11
ZE

Por recibido los presentes autos a folios (193) con la Sentencia de Vista contenido en la Resolución Tres de fecha 10 de agosto de 2021, dictada por la Primera Sala Civil de Lima a folios (160 a 165): Habiéndose REVOCADO por el Superior Jerárquico la Sentencia contenida en la Resolución Seis de fecha 11 de diciembre de 2019 a folios (16 a 20) y subsanado a folios (30 a 31), Reformándola declararon fundada la demanda: **CUMPLASE LO EJECUTORIADO**. Avocándose al conocimiento de la causa la Señora Jueza que suscribe por Disposición Superior. **Notificar.-**

PODER JUDICIAL
[Signature]
MARIA DEL ROSARIO MATOS CUZCANO
JUEZ
15° Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL
[Signature]
VERONICA ESTELA MORALES ZAMORA
ESPECIALISTA EN LO CIVIL
15° Juzgado Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA