



FACULTAD DE DERECHO

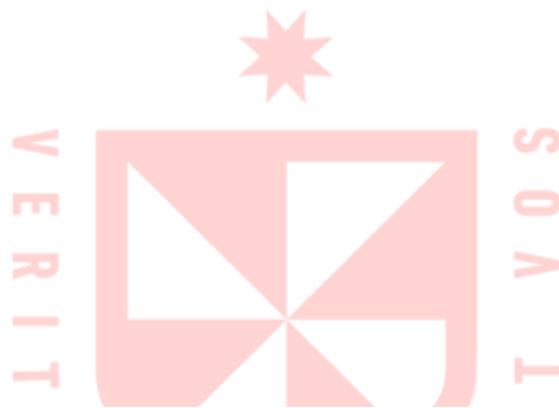
**INFORME JURÍDICO SOBRE EXPEDIENTE N° 01273-2018-0-
0401-JR-CI-07**



**PRESENTADO POR
YURIKO KAREN YACCHI SARMIENTO**

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

**LIMA – PERÚ
2024**



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° 01273-2018-0-0401-JR-CI-07

Materia : Desalojo

Entidad : Poder Judicial

Bachiller : Yacchi Sarmiento, Yuriko Karen

Código : 2017124295

LIMA – PERÚ

2024

En el informe Jurídico se analiza el proceso de Desalojo por ocupación precario, interpuesta por L.L.R contra C.H.E., con la finalidad que se le restituya la posesión del inmueble ubicado en XXXXXXXXX, siendo declarada en un primer momento inadmisibile mediante resolución N°1, procediendo a subsanar los errores presentes dentro del plazo establecido por ley; y en conformidad con el artículo 911 del Código Civil, fue admitida a trámite la demanda por el Magistrado y corriendo traslado al demandado para que conteste la misma.

En ese sentido, se llevó a cabo la Audiencia, y mediante resolución N°9 se declaró saneado el proceso al existir una relación jurídica procesal válida entre las partes. Además, en resolución N°10 se fijó los puntos controvertidos, en la resolución N°11 se admitieron y actuaron los medios probatorios ofrecidos por las partes, quedando los autos expeditos para emitir sentencia.

Se estableció fecha para la audiencia única, lo cual fue postergado ya que se solicitó la incorporación de la litisconsorte, estableciéndose luego nueva fecha para la audiencia, de manera que el magistrado declara fundada la demanda, pues argumenta que el demandante si cuenta con título que acredite ser propietario del inmueble, incluso se encuentra en Registros Públicos, bajo partida registral N°XXXXXX.

Posteriormente, la litisconsorte interpuso el recurso de apelación de auto donde se rechaza el medio probatorio presentado y el demandando interpone recurso de apelación a la sentencia que confirma la sentencia apelada, que lo declara fundada, en la cual dispone que los demandados restituyan y desocupen la posesión del inmueble en favor de la demandante en el plazo de seis días de consentida y ejecutoriada la sentencia, bajo apercibimiento de disponer su lanzamiento, la Corte Suprema, se pronuncia y declara improcedente el recurso de casación, por lo que se declara consentida y ejecutoriada la sentencia de vista.

NOMBRE DEL TRABAJO

YACCHI SARMIENTO.docx

RECUENTO DE PALABRAS

7154 Words

RECUENTO DE CARACTERES

36240 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS

25 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO

114.9KB

FECHA DE ENTREGA

Jan 19, 2024 3:31 PM GMT-5

FECHA DEL INFORME

Jan 19, 2024 3:32 PM GMT-5

● 13% de similitud general

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

- 10% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 10% Base de datos de trabajos entregados
- 0% 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)



USMP FACULTAD DE DERECHO
Dr. GINO RIOS PATIO
Director del Instituto de Investigación Jurídica

GRP/
REB

INDICE

1. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO.....	2
1.1 DEMANDA	2
1.2 AUTO ADMISORIO.....	3
1.3 CONTESTACION DE LA DEMANDA - DEMANDADO.....	3
1.4 DENUNCIA CIVIL	5
1.5 CONTESTA LA DEMANDA. - LITISCONSORTE NECESARIO PASIVA:	5
1.6 AUDIENCIA UNICA	6
1.7 SENTENCIA.....	7
1.8 APELACION DEL DEMANDADO.....	9
1.9 SENTENCIA DE 2DO GRADO.....	10
1.10 RECURSO DE CASACIÓN	10
1.11 AUTO CALIFICATORIO DE LA C.S.....	11
2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE	11
2.1 ¿ES POSIBLE QUE EL JUEZ DETERMINE CUAL TÍTULO GENERA MÁS OPONIBILIDAD EN EL PROCESO DE DESALOJO?	11
2.2 ¿EL DEMANDADO PUEDE DEFENDERSE EN EL DESALOJO CON LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO?	14
3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS	16
4. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LA RESOLUCIONES EMITIDAS	18
4.1 SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA	18
4.2 SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA.....	19
4.3 AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO DE CASACIÓN	19
5. CONCLUSIONES	21
6.BIBLIOGRAFÍA	22
7. ANEXOS	23

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

1.1 DEMANDA

El 20 de marzo del 2018, L.L.R. presentó demanda de desalojo por ocupación precaria contra C.H.E., la cual fue subsanada el 04 de abril del 2018, con el propósito de que se le entregue la posesión del inmueble, el cual se encuentra ubicado en XX.

Fundamentos de hecho

Señaló la demandante que:

- Adquirió el bien inmueble mediante contrato celebrado con la Municipalidad De Arequipa, con fecha 17 de marzo de 1989, y cuya propiedad se encuentra inscrita en Partida Registral N°. XXXXXXXX, de manera que la recurrente ejerce un derecho ante la propiedad inmueble, siendo el demandado poseedor precario.
- Por temas laborales tuvo que viajar constantemente a otra ciudad, y en uno de sus regresos al pasar por la zona se dio con la sorpresa que había sido ocupado por quien ahora es el demandado; quien no tiene ningún título y posee de mala fe; ya que sabe que la propiedad tiene dueño y además que el bien se encuentra inscrito en Registros Públicos.
- El demandado cambió a su nombre en la SEAL, por tal motivo la demandante solicitó que se ponga a su nombre ya que es ella la dueña del bien.
- Asimismo, ha estado pagando durante muchos años el autoevalúo e impuestos a la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, a pesar de su ausencia en el bien, pues ha estado viajando de vez en cuando a Arequipa donde es que se encuentra el bien cumpliendo sus deberes y obligaciones como propietaria.
- Se envió una invitación al demandado para conciliar y poder resolver el conflicto, sin embargo, este no asistió a ninguna de las dos citaciones.

Fundamento de derecho:

- Artículos 923° y 911° del CC.
- Artículo 586°, 585° y 547° del CPC

Medios Probatorios:

- a) Copia Certificada de la Partida Registral N.ºXXXXXXX del inmueble sub Litis.
- b) Copia del Contrato de Transferencia de dominio celebrado con la Municipalidad.
- c) Recibos de Caja N.ºXXXX y recibo N.ºXXXXX
- d) Boletas de pago y declaraciones juradas de autoevaluó de los años 2011 al 2017 emitidas por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.
- e) Solicitud N.º XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, de SEAL.
- f) Acta de conciliación N.º XX-XXXX (Anexo).

1.2 AUTO ADMISORIO

Mediante resolución, el juzgado declaró inadmisibile la demanda de desalojo, toda vez que la demandante en el contenido de la demanda indicaba un nombre que no forma parte del proceso, corrigiéndose dentro del plazo señalado. Mediante escrito la demandante cumple con subsanar el error material, además indica que también cometió otro error material al consignar el N.º de partida incorrecta, por lo que también quedó subsanado. Y en resolución n.º2, el juzgado resolvió admitir a trámite la demanda interpuesta por L.L.R. contra C.H.E, sobre el proceso de desalojo vía sumarísimo, corriendo traslado a la parte demandada.

1.3 CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

C.H.E, interpone excepción de prescripción extintiva, solicitando que se declare nulo lo actuado y concluido el proceso. Además, al contestar la demanda solicita que la misma sea declarada improcedente o en todo caso infundada.

Fundamento de hecho:

El demandado señala que:

- Al haber transcurrido el plazo de más de un año desde que la demandante perdió la posesión del predio y no ejerció la acción interdictal, esta no podrá recurrir al desalojo para obtener la restitución del bien. Además, señala que desde el momento en que una persona pierde la posesión de un predio como consecuencia del despojo realizado por un tercero, tiene el plazo de un año para

interponer la acción interdictal, es por ello que indica que debe ser declarada improcedente por haber prescrito la acción o en todo caso por haber caducado el derecho para ello.

- Adquirió el predio mediante contrato de transferencia que fue celebrado con A.C.R con fecha 31 de enero del 2009, ignorando que este no era el verdadero propietario y que el predio se encontraba inscrito a nombre de L.L.R. Información que luego tomó conocimiento. Por lo que dicho título desvirtúa su posesión precaria, pues el documento goza de plena validez y eficacia al no haberse declarado su nulidad.
- Al adquirir por acto jurídico y haber conducido como propietario del predio por más de 10 años desde junio del 2004, de buena fe, en forma pacífica e ininterrumpida se habría adquirido la propiedad por prescripción, faltando únicamente la declaración judicial, lo cual no procedería la acción de desalojo por ocupante precario.
- Con respecto al impuesto predial venía siendo pagado por él y que más bien la demandante recién empezó a pagar desde el 2017, cancelándolo de uno solo.
- Mediante escrito de desistimiento de acto procesal, modifica su contestación y adjunta medio probatorio, señalando que se desestime del acto procesal: i) La excepción de prescripción extintiva, que tenía por propósito que se declare nulo y concluido el proceso. ii). Y el ofrecimiento del acta de constatación judicial como medio de prueba, de manera que no surte efecto en el proceso. El juzgado mediante resolución n°4, se pronuncia quedando desistido los actos procesales indicados, pero el pedido de modificación de la contestación es improcedente.

Fundamento de derecho:

- Artículo 911°, 950°, 952° del CC.

Medios Probatorios:

- Contrato de transferencia suscrito por A.C.R.
- Copia legalizada del acta de constatación judicial de fecha 8 de junio del 2004.
- 04 fotografías del recurrente y familia.

1.4 DENUNCIA CIVIL

El demandado formuló denuncia civil contra su esposa M.M.C.

Fundamento de hecho:

- El recurrente menciona que no es el único en posesión, sino que también su esposa y sus tres hijos, siendo probado mediante copia de la partida de matrimonio y copia de DNI de la denunciada.
- De modo que se solicita que M.M.C, sea emplazada debidamente a efecto que pueda ejercer su derecho a la defensa. El mismo que constituye una garantía constitucional que no puede pasarse por alto, debido a que la sentencia también recaerá sobre la denunciada.
- Mediante resolución N.º 05, se resuelve admitir la denuncia civil y en consecuencia integrar en calidad de litisconsorte necesario. Asimismo, se dispone su emplazamiento válido con el escrito de demanda, anexos y auto admisorio, debiendo contestar la demanda.

Fundamento de derecho:

- Artículo 102º del Código Procesal Civil.

Medios Probatorios:

- Resolución SEAL CM/AC 1215-2015.
- DNI de la esposa del demandado.
- Partida de matrimonio.

1.5 CONTESTA LA DEMANDA. - LITISCONSORTE NECESARIO PASIVA:

Fundamento de hecho:

- El demandado y la recurrente, no son poseedores precarios, debido que tienen título justo que justifica su posesión. En enero del 2009, C.H.E, realizó la compra del terreno donde se contactó con A.C.R, quien con autorización y aval del presidente de la asociación de ese entonces se adquirió el predio mediante contrato en creencia que dicha persona era el titular, de modo que la adquisición ha sido de buena fe y no de mala fe como sostiene la demandante ya que nunca se le ha usurpado ni despojado del predio.

- Con respecto al cambio de nombre en la SEAL, la recurrente señala que en realidad quien hizo esa modificación fue la demandante, de modo que está actuando con falsedad y mala fe.

Fundamento de derecho:

- Artículo 911°, 950 y 927° del CC.

Medios Probatorios:

- Contrato de transferencia de fecha 31 de enero del 2009.
- La constancia de compraventa de terreno de fecha 25 de enero del 2009.
- Los formularios de autoevaluó ya presentado por la demandante del predio sub materia.
- Demanda, anexos, auto admisorio y demás actuados del proceso de prescripción adquisitiva.
- Inspección Judicial.

1.6 AUDIENCIA ÚNICA

Mediante resolución N.º03-2018, se dejó registro de fecha para la audiencia única a realizarse el 2 de octubre del 2018, sin embargo, al presentarse la denuncia civil por parte del demandado, se dejó constancia de que la audiencia para la fecha señalada no se llevó a cabo, pues al incorporarse la litisconsorte, se señaló al 20 de junio del 2019 como nueva fecha para la audiencia única.

El juzgado inició la audiencia única con presencia de la demandante y la litisconsorte necesaria, ambas con sus respectivos abogados. Sin embargo, no se contó con la presencia del demandado C.H.E, pese a estar notificado. Una vez acreditado las partes asistentes, se solicitó a los abogados a que oralicen su posición y declaren la existencia de la relacion jurídica procesal válida entre las partes sobre la demanda de desalojo. Se tuvo por **saneado el proceso**. Seguidamente se procedió a fijar los puntos controvertidos:

- a) Establecer el derecho de la demandante sobre el bien sublitis.
- b) Establecer si el documento otorgado por A.C.R. a favor de C.H.E. es un título oponible o que justifica la posesión de la parte demandada y litisconsorte.

Admisión y actuación de los medios probatorios:

- La admisión de medios probatorios, mediante resolución n.º 11 señala que, la litisconsorte ha ofrecido los actuados judiciales de otro proceso judicial, sin adjuntarlos solicitando que el juzgado tramite oficiosamente. Dado que la litisconsorte es la persona que ha actuado en dicho proceso tiene la obligación de presentar las copias certificadas, según el artículo 240 del CPC, por lo que es responsabilidad de dicha parte y no una actuación del juzgado de manera que se rechaza el medio probatorio. Tomando en cuenta el Cuarto Pleno Casatorio, en la regla 5.6, se establece que el juez valora las pruebas presentadas por las partes y no gestionadas por su persona.
- Con respecto a la inspección jurídica, esta es improcedente, pues las partes están de acuerdo con la identificación plena del bien, rechazándose también dicha prueba. Se resuelve admitir los demás medios probatorios ofrecidos por las partes por lo que son congruentes con el derecho que invocan.
- Se continuó con la actuación de los medios probatorios, en la cual el abogado de la demandante procedió a oralizar las pruebas que han sido presentadas, las cuales se dan por valoradas y serán evaluadas al momento de sentenciar. Posterior a ello, se brindó tiempo suficiente para que los abogados presentes expongan sus alegatos finales.

1.7 SENTENCIA

El juzgado emitió sentencia declarando FUNDADA la demanda, de manera que se dispone que tanto el demandado como la litisconsorte desocupen y restituyan la posesión del inmueble en un plazo de seis días bajo apercibimiento de lanzamiento.

En razón a los siguientes fundamentos:

En el proceso, por un lado, un(a) demandante tiene que acreditar el derecho a la entrega de la posesión materia de proceso, tal cual lo señala el artículo 586 del CPC, como es en el caso de L.L.R, quien cuenta con título mediante contrato celebrado con la Municipalidad de Arequipa inscrito en partida registral n.º XXXXXXXX. Por otro lado, un(a) demandado(a) debe acreditar que tiene un título que le permita tener posesión sobre el predio, como sucede con C.H.E, que sí cuenta con título, el cual es celebrado mediante contrato con A.C.R.

Para resolver este proceso, se tiene en cuenta:

- La regla 1 y 5.6 del Cuarto Pleno Casatorio, en el presente caso la demandante señala que es titular del predio de restitución, y el demandado cuestiona teniendo como fundamento que es propietario del bien por haberlo adquirido por prescripción, y que viene tramitándose con posterioridad al presente proceso. Con relación al derecho de la demandante sobre el predio, se logra visualizar que es copropietaria al haberlo adquirido de la Municipalidad, bajo el principio de legitimidad registral establecido en el artículo 2013 del CC.
- El demandado ha adquirido por contrato de transferencia la posesión del bien, pues en la segunda regla del Cuarto Pleno Casatorio se menciona que es cualquier acto jurídico lo que permite ejercer la posesión del bien. Además, C.H.E. señala que actuó de buena fe y que ignoraba quien era el propietario del bien, sin embargo, dicha afirmación no vence la publicidad registral. Incluso, indica que adquirió el predio por prescripción adquisitiva, lo cual según la regla 5.6 del Cuarto Pleno Casatorio, la sola invocación de propiedad por prescripción no es motivo para desestimar una demanda de desalojo, por lo que la demanda es declarada fundada, dado que los demandados no acreditan título oponible para la posesión, debiendo ordenarse la entrega del bien.

APELACIÓN DE LA LITISCONSORTE

Dentro del plazo establecido por ley, interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia que declara fundada la demanda interpuesta por L.L.R. Esta apelación tiene como finalidad que se declare nulo e insubsistente la sentencia o que se revoque la misma y reformándola declarando infundada la demanda. Expresando como fundamento:

- Al adquirir el predio mediante contrato de transferencia celebrado con A.C.R, quien alega que es propietario del predio en dicho acto jurídico, se contó con la presencia del presidente de la asociación en la que se ubica el bien, quien dio su conformidad con la transferencia, lo que indica que se actuó con buena fe. A partir de la celebración ingresaron en posesión del predio siendo propietarios y realizando una serie de actos posesorios y de propiedad, por lo que no son poseedores precarios.

- Al haber adquirido la posesión mediante justo título y buena fe, el demandado procedió a demandar por prescripción adquisitiva, siendo admitida la demanda estando en curso el proceso de desalojo.
- La recurrente alega que se comete un error ya que se adquirió la posesión del predio mediante contrato y no por prescripción. Contrato que ha servido para demandar la declaración de propiedad por prescripción, lo cual sería contradictorio que este no tenga efecto alguno para defenderse de un desalojo por ocupación precaria, pues sobre dicho argumento de defensa, el juez no analizó las copias certificadas de la demanda de prescripción, copias que se ofrecieron como prueba, y fueron rechazadas, por no ser presentadas debidamente.
- Además, se indicó que el título con el que cuenta la litisconsorte no es oponible al título de la demandante, ya que el juez alega que no proviene de alguien que tenga derecho para otorgar tales documentos, de manera que la Corte Suprema, no ha tenido en cuenta el numeral 2 del Cuarto Pleno Casatorio, que hace referencia a cualquier acto jurídico que autorice al demandado a ejercer posesión.
- Se solicitó la suspensión del proceso, en conformidad con el artículo 320 del CPC. Sin embargo, sobre ese punto el juez tampoco se ha pronunciado.

1.8 APELACIÓN DEL DEMANDADO

El demandado interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, por lo que considera que no se ha valorado correctamente la prueba.

Fundamentando lo siguiente:

- Sí es correcto que la demandante aparece inscrita como propietaria del inmueble en el distrito de Yura, cuando en realidad se encuentra en el distrito de Cerro Colorado. Tal es así, que la demandante al ofrecer autoevalúo como prueba de demanda, lo hizo en el distrito de Cerro Colorado, lo cual demuestra que se ha actuado de buena fe porque al estar en posesión se hizo respecto del predio ubicado en el distrito de Cerro Colorado y no en el distrito de Yura como señala el registro, pues la información inexacta del registro no se nos

puede oponer ya que se ha actuado de buena fe al momento de adquirir el predio de un tercero en creencia que el predio no se encontraba registrado y menos titulado.

- El contrato que se realizó ha surtido efectos ya que se pagó un precio por el bien, se tomó la posesión, se realizó obras y entre otras actividades. Sin embargo, señala que desconocían de la existencia del demandante quien por casi 30 años abandonó el predio, lo cual provocó que terceras personas se aprovechen de la situación para venderlo, del mismo modo resultando injusto que pretenda reclamar desalojo.
- El juez no puede concluir sobre el acto de buena fe. Por otro lado, el registro publica que el predio se encuentra en el distrito Yura. Además, según el principio de publicidad registral, los demandados señalan que solo se les puede oponer en el distrito de Yura, mas no en el distrito de Cerro Colorado, por lo que se ha actuado de buena fe, pues se tomó conocimiento de la inscripción registral cuando la demandante tomó acciones legales.
- En resolución n.º13, se concede la apelación con efecto suspensivo a la litisconsorte y mediante resolución n.º15 se concede apelación con efecto suspensivo al demandado. Con respecto a la resolución n.º11, la resolución n.º17 resuelve conceder recurso de apelación sin efecto suspensivo y con la calidad de diferido a la litisconsorte.

1.9 SENTENCIA DE 2º GRADO

Mediante resolución n.º 31, el juzgado confirmó la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda.

- Sosteniendo lo siguiente: a) la demandante cuenta con contrato otorgado por la Municipalidad inscrito en Registros Públicos, por lo que la legitimidad para obrar está determinada y el demandado no cuenta con título que ampare su posesión.

1.10 RECURSO DE CASACIÓN

La litisconsorte necesaria, interpone recurso de casación en contra de la sentencia que confirma la sentencia apelada que declaró fundada la demanda iniciada por la demandante.

Alegando:

- La inaplicación del artículo 425 inc. 5 del CPC y vulneración del derecho a probar previsto en el art. 196 del CPC.
- La infracción del art. 50 inc. 3 del CPC, vulnerando el principio de congruencia procesal y el derecho a la debida motivación.
- La contravención del numeral 2 del fallo del Cuarto Pleno e inaplicación del segundo párrafo del art. 950 del CC.

1.11 AUTO CALIFICATORIO DE LA C.S.

Se declara IMPROCEDENTE el recurso de casación en base a los siguientes fundamentos:

- Se pretende impugnar la resolución que confirmó la resolución apelada que rechazó la admisión del medio probatorio, lo cual esta resolución de vista no está dentro de los supuestos que prevé el artículo 387 inciso 1 del CPC. Por lo tanto, este primer extremo no puede prosperar.
- Con respecto al pedido de suspensión del proceso, también se desestima en conformidad con el mismo artículo antes mencionado, ya que no es viable impugnar la resolución mediante recurso de casación.
- Teniendo en cuenta la segunda regla del Cuarto Pleno Casatorio, el supremo colegiado señala que es correcta la decisión adoptada que establece que la demandada no tiene título que ampare su posesión.

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

2.1 ¿Es posible que el juez determine cuál título genera más oponibilidad en el proceso de desalojo?

El artículo 911 del CC. define al poseedor precario y al no ser una definición completa, la Corte Suprema en la segunda regla vinculante del Cuarto Pleno lo que quiere decir es que cuando se hable de carencia de título o su fenecimiento se está refiriendo a cualquier acto jurídico que le permita al demandado tener la posesión del bien, y no un solo documento que haga referencia al título de propiedad, ya que lo que se discute es el derecho a poseer. Es por ello que, en el proceso de desalojo por ocupación

precaria, las partes deben de adjuntar las pruebas suficientes que acrediten tener derecho a la posesión.

De presentarse el caso donde ambas partes cuenten con título que justifique su posesión sobre el mismo bien, sería imposible que se le desaloje del bien, ya que también cuenta con un título por lo que se estarían constituyendo dos títulos sobre el bien materia de sublitis. En ese sentido, cabe preguntarnos: ¿Es posible que el juez analice o enfrente un título inscrito frente a un título no inscrito en un proceso de Desalojo?

Con respecto a la interrogante, cabe precisar que de ser el caso que la demandada tenga título, no sería viable ir por un proceso de desalojo, debido a que se estarían enfrentando dos títulos respecto del bien materia de sublitis, siendo el proceso más adecuado el mejor derecho de propiedad u otro proceso plenario, lo que permitirá que se realice un mayor análisis a la doble titularidad de las partes. Por lo que, del mismo modo el abogado Gonzales (2016), nos explica que la materia del desalojo es entorno al derecho a la restitución; siendo necesario precisar que en el proceso de desalojo no se analiza el derecho de propiedad, ya que es materia de otro proceso; por el contrario, en el desalojo solo se requiere que se acredite el derecho a la restitución del bien.

El profesor Mejorada (2006) menciona que, un proceso de desalojo es solo un previo examen sobre quien tiene derecho a poseer, de manera que, lo que decida el juez en ese proceso no afectaría en nada de iniciarse un proceso más largo. Es por ello que en la casación N.º1009-2014- Lima Norte, la Corte Suprema menciona que lo prioritario en un proceso de desalojo es que se verifique que quien demanda tenga o no derecho a la posesión, pudiendo en un futuro el demandado exigir que se ejerza su derecho en otro proceso.

En la casación N.º3417-2015 - Del Santa, al haberse declarado fundada la demanda, la Corte Superior señala que el demandante es propietario del bien porque tiene título inscrito y el demandado tiene título, pero sin fecha cierta. De tal manera que no produce efectos jurídicos que acredite su derecho a la posesión. Siendo totalmente contradictorio con lo establecido en la segunda regla del Cuarto Pleno, el cual señala

que para verificar el derecho del demandado, no solo se puede justificar con la presentación de documentos que tengan fecha cierta, sino que es cualquier acto jurídico que le autorice a ejercer la posesión sobre el bien, siendo por ello nula la sentencia a favor del demandante.

Con respecto a lo señalado por la ejecutoria suprema, concuerdo de tal manera que este proceso no se refiere al documento que haga mención exclusivamente al título de propiedad, sino a cualquier título que justifique su posesión en el bien, dado que en el desalojo no se discute si el que vendió al demandado tiene facultad para hacerlo o no, sino más bien se discute el derecho a poseer, constituyendo una doctrina vinculante.

En la casación N.º2066-2016 – Ventanilla, ocurre un caso similar en donde el demandante solicita que se le restituya el bien acreditando su derecho con ficha registral, para lo que el demandado señala que sí es correcto que no es el propietario, pero además señala que se acordó un contrato verbal y se realizó el pago acordado, sin embargo en las pruebas presentadas se evidencia una conversación donde la demandante se retracta de la venta del bien e indica que devolvería el pago que se le realizó, lo cual no sería válido, ya que al realizarse un contrato verbal se cumplió con el artículo 1529 del CC. y al cumplir con el consentimiento, precio, y la cosa, resulta más que evidente que la demandada sí tiene un título que justifique su posesión, confirmándose la sentencia que declara infundada la demanda. Con lo que concuerdo totalmente, ya que cuando se hace alusión al título se refiere a cualquier acto jurídico que justifique su derecho de posesión que es lo que se discute en el desalojo, por lo que la demandada no calificaría como precaria, ya que, sí cuenta con título que justifica su posesión, presentando para ello las pruebas correspondientes.

Si en el proceso se acreditase que ambas partes cuentan con un título respecto del mismo bien, el juez no debe pronunciarse sobre dicha titularidad, ya que el problema inicia cuando el juez enfrenta los títulos y determina cual título pesa más que el otro, lo cual no es prudente, porque conforme a lo explicado el proceso de desalojo consiste en determinar quién tiene derecho a la restitución de la posesión de manera que el juez sí debe de valorar las pruebas presentadas por el demandado y evaluar si le genera convicción, debiendo luego emitir sentencia debidamente motivada. Es decir, debe de contener fundamento o razones que justifiquen la posición tomada con

respecto al derecho de posesión, en concordancia con el artículo 139 inciso 5, de la CPP.

2.2 ¿El demandado puede defenderse en el desalojo con la prescripción adquisitiva de dominio?

Para que una persona pueda adquirir la propiedad por usucapión se deben de cumplir con lo establecido en el artículo 950 del CC., siendo señalado del mismo modo en la casación N.º2229-2008-Lambayeque, el cual explica que hay dos tipos de prescripción. El primero es la extraordinaria, cuando el bien ha sido poseído de manera continua, pacífica, pública como propietario por diez años y el segundo, si ha sido mediante justo título y buena fe será el tiempo reducido solo a cinco años siendo la prescripción corta.

De manera que debe de cumplirse con lo mencionado anteriormente para que sea válido la prescripción, en el caso de haberse iniciado un proceso de desalojo por ocupante precario, y el demandado alega que ha adquirido la propiedad por usucapión, esto debe de ser analizado por el juez del proceso en base a los medios probatorios. Por lo que, en la regla 5.6 de Cuarto Pleno Casatorio Civil, nos explica que el alegar que el demandado a adquirido por prescripción no basta para poder desestimar ni declarar improcedente la demanda, en tanto, el juez debe de revisar y analizar bien las pruebas presentadas por la parte, en la que sustenta su versión.

De iniciarse un proceso de desalojo, puede darse también un proceso de usucapión. En nada afectaría que ambos procesos se estén desarrollando al mismo tiempo mientras no haya una sentencia de por medio que declare el derecho del demandado, según lo antes mencionado.

El demandado al solo alegar que ha adquirido por usucapión, no es suficiente para que se declare infundada el desalojo, ni tampoco el indicar que ya hay otro proceso iniciado con respecto al mismo bien sublitis, de tal forma que el juez debe de continuar con el proceso y revisar las pruebas que le fueron presentadas y determinar quién tiene derecho a la restitución. No importa si hay o no sentencia firme, lo que se debe de verificar es si el demandado logra acreditar mediante pruebas que ha adquirido

por usucapión, sin embargo, de haber acreditado de manera satisfactoria puede iniciar un proceso de prescripción en la que mediante sentencia se le declare propietario.

En la ejecutoria suprema N.º 575-2017- Tacna, se refiere a que el alegar haber adquirido por prescripción, no solo basta con que se presente un título con sentencia firme, sino que también al no haber aún sentencia que lo declare como propietario, el juez de desalojo deberá valorar las pruebas en la cual el demandado sustenta su posición y sobre ello pronunciarse si es que genera convicción o no, para que declare el derecho a poseer, sin que este pronunciamiento afecte lo que se decida en el proceso de usucapión.

El problema normalmente surge cuando al interpretar los artículos de nuestro ordenamiento jurídico, el demandado alega haber adquirido por prescripción, pero no tiene sentencia firme que acredite su derecho. Esto no quiere decir que califica como poseedor precario, si bien es cierto en el desalojo el juez no está facultado para decidir sobre asuntos de prescripción, este debe de analizar las pruebas que presente el demandado para determinar si le corresponde la restitución o no del bien.

Es por ello que desde mi punto de vista, considero que sí es válido que se utilice la prescripción adquisitiva como defensa frente a la demanda de desalojo, debido a que el juez tiene que valorar las pruebas que se ofrecen en la demanda, es decir el demandado que alegue que ha adquirido por prescripción adquisitiva el bien debe de presentar las pruebas suficientes que generen convicción de su afirmación, debiendo el juez no solo verificar si existe o no sentencia firme que declare su derecho. En otras palabras, el juez debe de analizar las pruebas presentadas y no solo basarse en que debe de tener la sentencia para que se considere que ha adquirido por prescripción, dado que la sentencia es meramente declarativa, sino que debe de analizar las pruebas.

Siendo uno de los puntos analizados por Sala Suprema en la Casación N.º 294 – 2018- Lima, donde el juez del proceso de desalojo tiene permitido valorar las pruebas que presenta el demandado en la cual sustenta su afirmación de haber adquirido por prescripción adquisitiva. Dado que, si no se logra acreditar con pruebas suficientes que se ha adquirido por prescripción el bien, entonces si calificaría como precario, por

ejemplo, en la casación N.º2195-2011- Ucayali, el demandante acreditó haber obtenido la titularidad del bien mediante anticipo de legítima, y que las pruebas presentadas por parte del demandado no generan convicción ya que salen a nombre de terceras personas, por lo que es considerado precario, y procede el desalojo.

Resulta posible que, al haber analizado varias casaciones, es importante que el juez analice las pruebas presentadas que acredite que el demandado tiene derecho a poseer el bien en conformidad con lo establecido en el artículo 950 del CC, en contrario sensu si el demandado no presenta las pruebas fehacientes que acredita que adquiere por usucapión, será precario ya que no tendría un título que justifique su posesión en el bien.

3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

En el presente caso, tenemos que L.L.R. interpone demanda de desalojo por ocupante precario contra C.H.E., con la finalidad que se le restituya el bien, ya que tiene un título y además está inscrito en Registros Públicos, lo que alega que al ausentarse por un tiempo por motivos laborales se dio con la sorpresa que el bien se encontraba en posesión de otra persona, quien ahora es el demandado, contestando la demanda señalando que sí cuenta con título que acredita su posesión en el bien toda vez que cuando se apersonó al bien se encontró vacía, ignorando que el bien tenía dueño y más aún que se encontraba inscrito. Se da la incorporación al proceso como denunciante civil a la señora M.C., siendo su participación fundamental ya que lo que se establezca en la sentencia también recaerá sobre ella.

3.1 En razón a lo explicado, la controversia se da en que ambas partes cuentan con título. La demandante tiene título y está inscrito en Registros Públicos, y el demandado tiene título que fue celebrado por quien pensaba que era el dueño, pero de todas maneras sigue siendo título. Si bien es cierto el Código Civil en el artículo 911 se define al precario de manera general, la segunda regla del Cuarto Pleno Casatorio lo define como aquella persona que ocupa un bien que no es suyo sin pago, sin título o que éste no genere ningún efecto que proteja la posesión del demandado frente al demandante.

En el presente caso, podemos observar que el demandado no sería calificado como precario porque tiene título que justifica su posesión y no solo eso, sino que además mencionó que lleva poseyendo el bien desde hace años, lo cual puede incluso adquirir por prescripción corta, dado que cumple con los requisitos establecidos en nuestro ordenamiento jurídico. El demandado al presentar una de las pruebas que es el contrato de compraventa, fue analizado, concluyendo el juez que dicho título no genera oponibilidad frente al demandante dado que no es celebrado por alguien que tiene facultad para hacerlo, sino al contrario es celebrado por un tercero.

Frente a la interrogante, el juez puede determinar qué título genera mayor oponibilidad en un proceso de desalojo. Debemos recordar que en el proceso de desalojo se da cuando se busca la restitución de la posesión del bien, para ello debe tener el demandante un título que justifique dicha restitución, caso distinto sería en el proceso de mejor derecho de propiedad o también llamado acción declarativa de dominio, que se da cuando hay enfrentamiento de títulos. Dicho proceso requiere de mayor análisis debiendo el juez valorar las pruebas presentadas en un proceso abreviado. Dicho este considero que no le corresponde al juez del proceso de desalojo determinar qué título genera mayor oponibilidad, debido a que en dicho proceso solo se analizan el derecho a la posesión y no una reivindicación o mejor derecho de propiedad, como para que el juez de desalojo se pronuncie al respecto.

3.2 Consideramos que un proceso de desalojo por precario, el demandado puede defenderse con la usucapión, haya o no haya iniciado el proceso judicial, toda vez que este buscara que mediante esta forma originaria se declare su derecho de propiedad, siempre y cuando presente pruebas fehacientes que genere convicción al juzgado.

Lo acreditado por el demandado y la litisconsorte no fue suficiente, toda vez que, por el plazo, no podría apuntar a la prescripción larga, con lo cual, al tener menos de diez años, debería contar un justo título y buena fe.

A mi parecer resulta más complejo que un juez que ve el desalojo analice si estamos frente a una usucapión corta, pues el magistrado debe analizar si el acto jurídico o compraventa presentado por el demandado configuraría un justo título y si aquel tiene buena o mala fe. Con lo cual, si de por sí es complicado analizar una usucapión

extraordinaria, agregarle estos dos últimos requisitos haría que el análisis sea aún más complejo. Sin embargo, se debe tener presente que el demandado tendrá expedito su derecho para iniciar un proceso de prescripción sea ordinario o extraordinaria. Con lo cual así haya sido lanzado si resulta victorioso podrá recuperar nuevamente la posesión del bien.

De autos la parte demandada sostiene que llevan viviendo varios años en el bien y que habrían adquirido la propiedad por usucapión, pero del escrito de su contestación solo adjunta recibos de autoevaluó, el contrato de compraventa, constancias de pago, que no son suficientes para acreditar que han adquirido por prescripción.

Por último, si bien se pretendió utilizar a la usucapión como mecanismo de defensa, creemos que ese contrato de compraventa inefaz (porque fue celebrado con alguien que no tendría legitimidad para disponer) ya acreditaría un título que justifique su posesión, por lo que consideramos que las instancias de mérito debieron declarar infundada la demanda, ya que no se puede enfrentar ambos títulos para determinar cual tiene más oponibilidad que el otro, correspondiendo dicho análisis en un proceso más plenario.

4. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LA RESOLUCIONES EMITIDAS

4.1 Sentencia de Primera Instancia

Con respecto a la sentencia el juez dispuso que el demandado y la litisconsorte necesario desocupen y restituyan la posesión del inmueble a la demandante en un plazo de seis días. Desde mi punto de vista considero que el demandado al señalar que adquirió la posesión a través de un contrato de compraventa, el juez debió desestimar la demanda, dado que se estaría dando la figura de la doble titularidad sobre un mismo bien, no siendo materia de un proceso de desalojo sino más bien de un proceso de mejor derecho de propiedad o de reivindicación. Al no ser así, el juez continuó con el proceso y además indica que dicho título que posee el demandado no es oponible frente al demandante, ya que no emana de alguien que tenga derecho para entregar tal documento, de manera que considero que en el desalojo no se

discute si el que vendió tiene o no facultad para vender el bien, por lo que debe discutirse la restitución de la posesión.

4.2 Sentencia de Segunda Instancia

Los demandados al interponer la apelación, solicitan que se revoque la resolución que confirma la sentencia apelada, que dispone que desalojen y restituyan el bien a la demandante, donde la sala de segunda instancia confirma la sentencia de primera instancia.

Por lo que, no estoy de acuerdo con la sentencia emitida, ya que los demandados al tener título no califican como poseedor precario porque ingresaron al inmueble a través de un contrato que, si bien fue realizado por otra persona pensando que era el verdadero dueño, esto no significa que sea considerado como precario, por lo que dicho análisis sobre quien realizó dicho contrato está facultado o no, no se da en un proceso de desalojo, sino más bien en una reivindicación u otro proceso plenario. Incluso el juez de segunda instancia nos dice que “no se puede discutir o revisar el mejor derecho de propiedad en un proceso de desalojo, ni mucho menos alegar sobre cual título es válido”. (Exp.01273- 2018-0-040-JR-CI-07, Res.31, Considerando 6.3).

4.3 Auto calificadorio del recurso de casación

El recurso de casación interpuesto por la demandada contra la sentencia de vista que confirma la sentencia apelada que declara fundada la demanda, disponiéndose que los demandados desocupen y restituyan la posesión del inmueble al demandante.

Se quiere impugnar mediante recurso de casación la resolución que luego confirmó la resolución apelada que rechazó la admisión de dicho medio probatorio, por lo que esto no está dentro del artículo 387 inciso 1 del CPC, generando que no prospere. Lo mismo sucede con el pedido de suspensión del proceso que solicita el demandado, lo cual ya había sido revisada por la sala superior. De manera que concuerdo ya que no es viable impugnar en conformidad con el artículo 387 inciso 1 del CPC.

Con respecto al título del demandado que ampara su posesión, el Supremo Colegiado indica que es correcto la decisión tomada por la Sala ya que la persona con quien

realizó el contrato del demandado no era propietario del bien sublitis, y por lo tanto el acto jurídico no genera efecto entre las partes, por lo que no existe infracción al respecto, declarándose improcedente el recurso de casación. Desde mi punto de vista considero que el argumento de la Corte suprema sigue siendo de oponibilidad de títulos, e incluso da a entender que ese contrato es manifiestamente nulo.

5. CONCLUSIONES

- El desalojo es aquel proceso que va por una vía sumarísima por ser tutela urgente. Es por ello que quien tiene legitimación activa es todo aquel que tiene derecho a la restitución de la posesión. Por otro lado, se debe analizar qué es lo que presenta el demandado para determinar si tiene justificación su posesión del bien sublitis.
- En un proceso de desalojo, el demandado puede defenderse con la usucapión siempre y cuando logre acreditar con medios probatorios que ha cumplido con todos los requisitos que establece el artículo 950 del CC, y en base a ello, producirle certeza al juez a fin de que declare infundada la pretensión, por lo contrario, si no logra convencer con suficientes medios de prueba al juez que adquirió por prescripción la demanda debe ser desestimada.
- En el presente caso, los demandados alegaron que iniciaron su posesión por la celebración de una compraventa, y que, si bien es cierto, no fue transmitido por el propietario registral, sigue siendo un título, por lo que el análisis respecto a que actuó con buena o mala fe debe realizarse en otro proceso.
- Por último, creemos que el juzgado al presenciar la existencia de dos títulos sobre un mismo bien como ocurrió en autos, debió declarar infundada la demanda de desalojo, ya que no se puede enfrentar ambos títulos para determinar cual tiene más oponibilidad que el otro, correspondiendo dicho análisis a un proceso más plenario.

6.BIBLIOGRAFÍA

- Del Risco Sotil, L. (2016). El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil. *Ius Et Veritas*, 24 (53), p. 132-142. <https://doi.org/10.18800/iusteveritas.201701.008>
- Gonzales Barrón, G. (2016). *Proceso de desalojo (y posesión precaria)*. Jurista Editores.
- Pozo Sánchez, J. (2015). “El título en la posesión precaria a la luz del IV Pleno Casatorio”. *Gaceta Civil & Procesal Civil* | N° 26, p.208 – 210.
- Mejorada Chauca, M., Hervías Morales, R. y Avendaño Valdez, J., (2013). Discusión en torno al Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el concepto de Posesión Precaria. *Ius Et Veritas*. N°47, p.352 – 358.
- Avendaño Arana, F. y Avendaño Valdez, J. (2017). *Derechos reales*. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial.
- Corte Suprema del Perú (2013). Casación N° 2195-2011, Ucayali, IV Pleno Casatorio Civil.
- Corte Suprema (2009). Casación N°2229-2008, Lambayeque
- Corte Suprema (2020). Casación N°1009-2014, Lima Norte
- Corte Suprema (2015). Casación N°3417-2015, Del Santa
- Corte Suprema (2016). Casación N°2066-2016, Ventanilla
- Corte Suprema (2017). Casación N° 575-2017, Tacna
- Corte Suprema (2019). Casación N° 294 – 2018, Lima

7. ANEXOS

ANEXO 1. Demanda.

- ANEXO 1-A. Copia del DNI del recurrente
- ANEXO 1-B. Copia del esposo de la demandante.
- ANEXO 1- C. Copia certificada de la partida registral N.º XXXXXXXX, del Registro Predial de la Zona Registral N.º XII- Arequipa
- ANEXO 1-D. Copia del contrato de transferencia de dominio, de fecha 17 de marzo de 1989 - ANEXO 1-E. Copia del documento de fecha 16 de junio de 1989, otorgado por la comisión de asentamientos Humanos de la Municipalidad de Arequipa
- ANEXO 1-F. Carnet de inscripción de la asociación urbanizadora PERUARBO
- ANEXO 1-G. Recibos de caja N.º 8030,9001,12372
- ANEXO 1-H. Recibo N.º082 y 0801
- ANEXO 1- I. Pliego de boletas de pago y declaraciones juradas de autoevaluó de los periodos 2011,2012,2013,2014,2015,2016 y 2017.
- ANEXOS 1-J. Pliego de boletas de pago de impuesto de arbitrios municipales y declaraciones juradas de los periodos 2013,2014,2015,2016 y 2017.
- ANEXOS 1-K. Solicitud N.º XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, en la sociedad eléctrica del sur oeste S.A.
- ANEXOS 1-L. Acta de conciliación N.º25-2018, de la inasistencia de una de las partes y la solicitud para conciliar en el centro de conciliación extrajudicial PACIFICIDAD, de fecha 13 de febrero del 2018.
- ANEXO 1-M. Arancel judicial por ofrecimiento de las pruebas y cédulas de notificación

ANEXO 2. Contestación de la demanda y Excepción.

- ANEXO 2-A. Copia del DNI del recurrente
- ANEXO 2-B. Copia legalizada del acta de constatación
- ANEXO 2-C. 04 vistas fotográficas
- ANEXOS 2-D. Arancel judicial por ofrecimiento de pruebas

ANEXO 3. Denuncia civil.

ANEXO 4. Contestación de la demanda – Litisconsorte.

ANEXO 5. Resolución de Primera Instancia.

ANEXO 6. Resolución de Primera Instancia.

ANEXO 7. Recurso de Apelación.

ANEXO 8. Resolución de Segunda Instancia.

ANEXO 9. Recurso de Casación.

ANEXO 10 Autocalificadorio de la C.S.

ANEXO 11. Resolución que declara consentida o ejecutoriada la sentencia

2909

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA CORTE SUPREMA - Sistema de Notificaciones Electrónicas SINOE
 SEDE PALACIO DE JUSTICIA Vocal Supremo: RUIDIAS FARFÁN AUGUSTO / Servicio Digital - Poder Judicial del Perú
 Fecha: 22/08/2022 23:01:33 Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL, D. Judicial: CORTE SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
 SALA CIVIL PERMANENTE**

**AUTO CALIFICATORIO DE RECURSO
 CASACIÓN N° 2720-2021
 AREQUIPA
 DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Lima, doce de agosto de dos mil veintidós.-

VISTOS; y, CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto, a folios doscientos ochenta y siete por [REDACTED] contra la sentencia de vista de fecha cinco de enero de dos mil veintiuno obrante a folios doscientos sesenta y cuatro, que **confirma** la sentencia apelada de fecha veinte de junio de dos mil diecinueve, obrante en folios ciento veintiuno, que **declara fundada** la demanda; dispone que el demandado [REDACTED] y [REDACTED] desocupen y restituyan la posesión del inmueble ubicado en la [REDACTED] [REDACTED] provincia y departamento de Arequipa, a la demandante. Para cuyo efecto, deben examinarse los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en los artículos 387° y 388° del Código Procesal Civil, modificados por la Ley N° 29364.

SEGUNDO.- El recurso de casación cumple con los requisitos de admisibilidad previstos en el modificado artículo 387 del Código Procesal Civil, pues se advierte que: **a)** Se impugna una resolución expedida por la Sala Superior respectiva que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; **b)** se ha interpuesto ante la Sala Superior que emitió la resolución impugnada; **c)** fue interpuesto dentro del plazo de diez (10) días de notificada la recurrente con

SA DE SUPREMA
 NOTIFICACIONES
 DE JUSTICIA,
 SALA CIVIL PERMANENTE
 Servicio Digital - Poder Judicial del Perú
 Fecha: 22/08/2022 23:01:33 Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL, D. Judicial: CORTE SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

SA DE SUPREMA
 NOTIFICACIONES
 DE JUSTICIA,
 SALA CIVIL PERMANENTE
 Servicio Digital - Poder Judicial del Perú
 Fecha: 22/08/2022 23:01:33 Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL, D. Judicial: CORTE SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

SA DE SUPREMA
 NOTIFICACIONES
 DE JUSTICIA,
 SALA CIVIL PERMANENTE
 Servicio Digital - Poder Judicial del Perú
 Fecha: 22/08/2022 23:01:33 Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL, D. Judicial: CORTE SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

SA DE SUPREMA
 NOTIFICACIONES
 DE JUSTICIA,
 SALA CIVIL PERMANENTE
 Servicio Digital - Poder Judicial del Perú
 Fecha: 22/08/2022 23:01:33 Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL, D. Judicial: CORTE SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

SA DE SUPREMA
 NOTIFICACIONES
 DE JUSTICIA,
 SALA CIVIL PERMANENTE
 Servicio Digital - Poder Judicial del Perú
 Fecha: 22/08/2022 23:01:33 Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL, D. Judicial: CORTE SUPREMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

300
T...

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**AUTO CALIFICATORIO DE RECURSO
CASACIÓN N° 2720-2021
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

dicha resolución; y, **d)** La recurrente ha cumplido con adjuntar el importe de la tasa judicial por concepto de casación.

TERCERO.- Antes de analizar los requisitos de procedencia, resulta necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que sus fines esenciales constituyen la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República; en ese sentido, la fundamentación debe ser *clara, precisa y concreta*, indicando ordenadamente cuáles son las denuncias que configuran la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o las precisiones respecto al apartamiento inmotivado del precedente judicial.

CUARTO. En cuanto a las causales del recurso, estas se encuentran contempladas en el artículo 386 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29 364, en el cual se señala que: *“El recurso de casación se sustenta en la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial”*. Asimismo, los numerales 1), 2), 3) y 4) del modificado artículo 388 del Código Procesal Civil, establecen como requisitos de procedencia del recurso que: el recurrente no hubiera consentido la sentencia de primera instancia que le fue adversa, cuando esta fuera confirmada por la resolución objeto del recurso, se

301
Tellez
al

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**AUTO CALIFICATORIO DE RECURSO
CASACIÓN N° 2720-2021
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

describa con claridad y precisión la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, así como el demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, e indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio.

QUINTO.- Respecto al requisito de procedencia previsto en el inciso 1 del precitado artículo 388°, se aprecia que la recurrente no consintió la sentencia de primera instancia, que le fue adversa, razón por la cual su recurso satisface dicha exigencia.

SEXTO.- La recurrente denuncia casatoriamente lo siguiente:

A) Inaplicación del artículo 425 inciso 5 y 196 del Código Procesal Civil: el esposo de la recurrente demandó prescripción adquisitiva en el proceso N° 961-2019, donde ofreció las pruebas del justo título y buena fe, ofreciendo como medio de prueba la copias certificadas del mismo, que debían solicitarse al juzgado donde se tramita, debido a que el plazo de cinco días le era materialmente imposible obtener y adjuntar dichos actuados. No obstante que dicho medio de prueba fue dado por ofrecido, sin embargo ha sido rechazado, tanto por el juzgado como por la Sala.

B) Infracción del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política, artículos VII del Título Preliminar y 50 inciso 3 del Código Procesal Civil: luego de obtener las copias certificadas del proceso de prescripción adquisitiva N° 961-19 y antes de que se expida la sentencia de vista solicitó la suspensión del proceso ante la Sala Superior, al amparo del artículo 320 del Código Procesal Civil, sin embargo, la Sala lo que ha hecho es postergarla indebidamente para resolverla con posterioridad a la expedición de

302
Tucelli
dl

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**AUTO CALIFICATORIO DE RECURSO
CASACIÓN N° 2720-2021
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

la sentencia. **C) Contravención del numeral 2 del fallo del IV Pleno Casatorio e inaplicación del segundo párrafo del artículo 950 del Código Civil:** para el Supremo Tribunal la precariedad a que se refiere el legislador en el artículo 911 del Código Civil está relacionada a la ausencia total de causa o acto jurídico de la posesión del demandado, es lo que se llama la ausencia de un título que justifique, lo que debe ser evaluado en cada caso concreto de acuerdo a las circunstancias. El contrato de transferencia de propiedad de fecha treinta y uno de enero de dos mil nueve en realidad constituye un título suficiente que ampara la posesión de la recurrente, a tenor de lo establecido por el artículo 950 del Código Civil, norma que no ha sido aplicada. Su situación se trata de una circunstancia especial, que la Sala debió evaluar con más profundidad, aplicando debidamente la jurisprudencia vinculante, cuando se refiere a que un título suficiente está referido a cualquier acto jurídico que justifique la posesión.

SÉTIMO.- Absolviendo la denuncia contenida en el apartado **A)**: la recurrente insiste en cuestionar el rechazo que han efectuado las instancias de mérito de su medio probatorio consistente en las copias certificadas del expediente judicial N° 962- 16; es decir, en rigor pretende impugnar mediante recurso de casación la resolución N° 30, de fecha cinco de enero de dos mil veintiuno , obrante a folios doscientos sesenta y uno, que precisamente confirmó la resolución apelada que rechazó la admisión de dicho medio probatorio; sin embargo, esta resolución de vista no está dentro los supuestos que prevé el artículo 387 inciso 1 del Código Procesal Civil, por lo que este primer extremo no puede prosperar.

303
Tucú
Tucú

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**AUTO CALIFICATORIO DE RECURSO
CASACIÓN N° 2720-2021
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

OCTAVO.- Absolviendo la denuncia contenida en el apartado **B)**: el pedido de suspensión del proceso a que alude la recurrente ya ha sido absuelto por la Sala Superior de origen, mediante resolución N° 32, de fecha cinco de enero de dos mil veintiuno, de folios doscientos sesenta y ocho, declarando improcedente dicho pedido, siendo que de conformidad con el artículo 387 inciso 1 del Código Procesal Civil, no es viable impugnar la resolución mencionada mediante recurso de casación, razón por la cual este extremo también debe desestimarse.

NOVENO.- Absolviendo la denuncia contenida en el apartado **C)**: este Supremo Colegiado estima que es correcta la decisión adoptada por la Sala de mérito en cuanto ha establecido que la parte demandada no cuenta con título que ampare la posesión que ostenta en el inmueble *sub-litis*, teniendo en cuenta la segunda regla el IV Pleno Casatorio que hace alusión a cualquier acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer posesión del bien, es decir, un acto jurídico que pueda generar efecto entre las partes, situación que de ninguna manera ocurre en el caso materia de análisis, ya que la persona con quienes realizaron el contrato de transferencia de propiedad, señor [REDACTED], no era propietario del bien *sub litis*. En consecuencia, la alegación casatoria formulada no puede prosperar, pues al no existir la infracción denunciada, no cumple, en rigor, con el requisito del artículo 388 inciso segundo del Código Procesal Civil.

309
Telles
casaci.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

**AUTO CALIFICATORIO DE RECURSO
CASACIÓN N° 2720-2021
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Por estas consideraciones y de conformidad con lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto a folios doscientos ochenta y siete por [REDACTED] contra sentencia de vista de fecha cinco de enero de dos mil veintiuno obrante a folios doscientos sesenta y cuatro; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por [REDACTED] con [REDACTED] sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el Señor Juez Supremo **Ruidías Farfán**

SS.

BUSTAMANTE OYAGUE

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

ECHEVARRÍA GAVIRIA

RUIDÍAS FARFÁN

FAC/sg

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
Sistema de Notificaciones Electrónicas SINOE
JUSTICIA - QUE LLAVE
Servicio Digital
22 1845680, Razón:
Firma Digital: AREQUIPA
MA DIGITAL

11° JUZGADO CIVIL _ SEDE CENTRAL
EXPEDIENTE : 01273-2018-0-0401-JR-CI-07
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : DUEÑAS TRIVIÑOS WILSON URIEL
ESPECIALISTA : CHOQUE LLAVE WASHINGTON
APODERADO DEL DTE : [REDACTED]
LITIS CONSORTE : [REDACTED]
DEMANDADO : [REDACTED]
DEMANDANTE : [REDACTED]

33
Talleres
Taller

Resolución Nro. : 36-2022

Arequipa, dos mil veintidós
Noviembre diez.-

Puesto a despacho en la fecha por la sobre carga procesal que soporta este juzgado de ejecución que recibe expedientes con sentencias firmes y autos finales de cinco Juzgados de la Oralidad Civil. -----

Dado cuenta. Por recepcionado el expediente a folios 310, proveniente del Juzgado Civil de la Oralidad, para efectos de ejecución de la Sentencia de Vista Nro. 11-2021 de fecha cinco de enero del año dos mil veintiuno, obrante de folios 264 y siguientes, en sus propios términos tal como exige el artículo 4 de la Ley Orgánica del poder judicial. -----

Resolución Nro. : 37-2022

DE OFICIO. VISTOS y CONSIDERANDO: PRIMERO: El Código Procesal Civil establece en su artículo 123° que "Una resolución adquiere la autoridad de cosa juzgada cuando: 1. No proceden contra ella otros medios impugnatorios que los ya resueltos; o 2. Las partes renuncian expresamente a interponer medios impugnatorios o dejan transcurrir los plazos sin formularlos.". **SEGUNDO:** Que, la Sentencia de Vista Nro. 11-2021 de fecha cinco de enero del año dos mil veintiuno, obrante de folios 264 al 267, que resuelve **CONFIRMAR** la sentencia número cero ochenta y siete guion dos mil diecinueve, de fecha veinte de junio del año dos mil diecinueve, que obra de folios ciento cuarenta y siete a folios ciento veinticinco, que resolvió declarar: **1)** Fundada la demanda interpuesta de folios cuarenta y siete y siguientes subsanada a folios cincuenta y ocho y siguiente, interpuesta por [REDACTED] en contra de [REDACTED] y la intervención de la litisconsorte necesaria pasiva [REDACTED] sobre desalojo en la vía del proceso sumarísimo; **2) Dispuso,** que el demandado [REDACTED] / [REDACTED] desocupen y restituyan (entreguen) la posesión del inmueble ubicado en la Asociación Fernando de Soto, Distrito de San Juan, Provincia de Arequipa, [REDACTED] a la demandada [REDACTED] en un plazo de seis días, luego de consentida y/o ejecutoriada la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento, mandato que incluye a todos los ocupantes que pudieran existir en el predio, hayan o no participado en este proceso. **TERCERO:** Que la Corte Suprema de Justicia de la Republica mediante resolución Casatoria Nro. 2720-2021-Arequipa, declaró **IMPROCEDENTE** EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto a folios doscientos [REDACTED] y siete por [REDACTED]

Washington Choque Llave
Corte Superior de Justicia de Arequipa
Undécimo Juzgado Especializado en Litigación Civil
Materia de Casación

314
Tuller
2021

██████████ en contra de la sentencia de vista de fecha cinco de enero del año dos mil veintiuno, ha quedado consentido y ejecutoriado, precluyendo todo acto procesal que contenga un medio impugnatorio en su contra, por lo que, **SE RESUELVE: DECLARAR CONSENTIDA y EJECUTORIADA LA SENTENCIA DE VISTA N° 11-2021**, de fecha cinco de enero del dos mil veintiuno, obrante de folios 264 al 267, que resuelve **CONFIRMAR** la Sentencia número cero ochenta y siete guion dos mil diecinueve, de fecha veinte de junio del año dos mil diecinueve, que obra de folios ciento cuarenta y siete a folios ciento veinticinco, que resolvió declarar fundada la demanda; con las precisiones establecidas en dicha sentencia. **REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE.** -----

Corte Superior de Justicia de Arequipa

Washington Choque Llave
Especialista Legal
Undécimo Juzgado Especializado en lo Civil
Módulo Civil Corporativo de Litigación Oral