



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE CIVIL
N° 39135 - 2014**



**PRESENTADO POR
CAROLINE ESTELA YUCRA AQUINO**

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

LIMA – PERÚ

2020



CC BY-NC

Reconocimiento – No comercial

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, y aunque en las nuevas creaciones deban reconocerse la autoría y no puedan ser utilizadas de manera comercial, no tienen que estar bajo una licencia con los mismos términos.

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



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
DERECHO

INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE CIVIL
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

MATERIA : **DESALOJO**

NÚMERO DE EXPEDIENTE : **39135 - 2014**

DEMANDANTE : **RAQUEL CORTEZ CHAVEZ**

DEMANDADO : **EMILIO QUISPE RAMOS**

BACHILLER : **CAROLINE ESTELA YUCRA AQUINO**

CÓDIGO : **2013106897**

LIMA – PERÚ

2020

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

DEMANDA

Con fecha 21 de noviembre de 2014, la señora Raquel Cortez Chávez (en adelante, la “demandante”), interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria, en la vía de proceso sumarísimo, contra Emilio Quispe Ramos (en adelante, el “demandado”) solicitando que se ordene la desocupación de los bienes inmuebles ubicados en Jirón Castilla N° 1121, Puestos N° 278 y N° 279 del Moderno Mercado Magdalena, distrito de Magdalena, provincia y departamento de Lima (en adelante, los “bienes materia de litis”).

Fundamentos de hecho

La demandante fundamenta su demanda en atención a lo siguiente:

- Que, adquirió los bienes inmuebles materia de litis de su anterior propietario, el Hogar Moderno S.A.C., razón por la que inscribió su derecho de propiedad en las Partidas N° 47539226 y N° 47539234 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima.
- Que, al encontrarse el demandado ocupando los bienes materia de litis, la demandante procedió con cursarle una carta notarial para que así el demandado proceda a desocupar el bien.
- Que, el demandado contestó la referida carta notarial señalando que es el único dueño de los bienes inmuebles; sin embargo, no presentó documento alguno con el cual acredite gozar de derecho de propiedad sobre los referidos bienes.
- Que, la demandante invitó a conciliar al demandado mediante un Centro de Conciliación Extrajudicial. Conciliación que no se logró al no existir acuerdo.

Fundamentos de derecho

La demanda interpuesta se ampara en el siguiente dispositivo legal:

- Código Civil; artículos 911 y 923.
- Código Procesal Civil; artículos 585 y 586.

Medios probatorios

La demandante pretende acreditar los hechos expuestos en su demanda con los siguientes medios probatorios:

- Carta notarial remitida por la demandante al demandado, solicitando la desocupación de los bienes inmuebles materia de litis.
- Copia certificada del acta de conciliación, por la cual se verifica que no se llegó a ningún acuerdo para solucionar la controversia.
- Carta notarial remitida por el demandado a la demandante, como respuesta de la solicitud de desocupación.
- Copia del testimonio de compra venta del inmueble realizado ante Notario.
- Copia certificada de las partidas de Registros Públicos de Lima.

ADMISIÓN DE LA DEMANDA

Mediante resolución N° 01 de fecha 26 de diciembre de 2014, el Juzgado procedió a resolver admitiendo a trámite la demanda interpuesta y corrió traslado para que el demandado se pronuncie en un plazo de cinco días bajo apercibimiento de declarar su rebeldía.

EXCEPCIÓN Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Con fecha 23 de abril de 2015, el demandado se apersona al proceso e interpone excepción de prescripción y presenta contestación de la demanda:

Excepción de Prescripción

El demandado sustenta la excepción de prescripción en base a los siguientes argumentos:

- Que, el demandado sostiene que el Juzgado debe tener en consideración lo dispuesto en el IV Pleno Casatorio Civil toda vez que ha vencido el plazo para interponer la acción interdictal para la restitución de la posesión.
- Que, al haber prescrito la acción interdictal la demandante debe iniciar un proceso, ya no sumarísimo, sino uno de conocimiento. Quedando descartado el empleo de un proceso sumarísimo para recuperar la posesión.

Medios Probatorios

El demandado acredita los argumentos expuestos mediante los siguientes medios probatorios:

- Copia del IV Pleno Casatorio Civil.
- Copia de los comentarios a la Casación N° 2195-2011-UCAYALI, del cual deriva el IV Pleno Casatorio Civil.

Contestación de la Demanda

Fundamentos de Hecho

El demandado sustenta sus argumentos en virtud de los siguientes hechos:

- Que, el demandado es propietario de los bienes materia de litis desde el año 1968, de forma continua, pacífica y pública, habiendo adquirido los referidos bienes mediante un contrato de compraventa del señor Vigil, siendo que este último lo adquirió del anterior propietario: Compañía Hogar Moderno S.A.C.
- Que, el demandado acredita ser el único propietario conforme a los medios probatorios adjuntos a su escrito.
- Que, el representante de la Compañía Hogar Moderno S.A.C. se está aprovechando de su situación, razón por la que está vendiendo varias veces la misma propiedad, siendo que ha sido denunciado por la comisión del delito de estafa.
- Que, el demandado y la demandante no llegaron a un acuerdo en la conciliación sobre los bienes materia de litis, toda vez que el demandado es el propietario de los referidos bienes, siendo que no califica como poseedor precario.
- Que, tanto la demandante como el demandado, al comprar los bienes materia de litis de la Compañía Hogar Moderno S.A.C., califican como copropietarios de los referidos bienes, siendo imposible que el demandado sea poseedor precario sobre los mismos.
- Que, este conflicto no puede resolverse en un proceso sumarísimo como este, sino debe resolverse en un proceso de conocimiento para que así se discuta sobre el mejor derecho de propiedad.

Fundamentos de Derecho

El demandado sustenta sus fundamentos en razón de los siguientes dispositivos normativos:

- Constitución Política del Perú; inciso 23, artículo 2 y Código Procesal Civil, artículos 196 y 442.

Medios probatorios

El demandado pretende acreditar los hechos expuestos en su escrito de contestación de demanda con los siguientes medios probatorios:

- Mérito del recibo de cobranza de agua, Certificado de fumigación, Recibos de Mantenimiento y Cobranzas Extras y Carta Notarial.

ADMISIÓN DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Mediante Resolución N° 03 de fecha 10 de julio de 2015, el Juzgado tuvo por deducida la excepción de prescripción, contestada la demanda y ofrecidos los medios probatorios. Asimismo, señaló fecha para la audiencia única.

ABSOLUCIÓN DE LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN Y TACHA CONTRA MEDIOS PROBATORIOS

La demandante sostiene que deben tacharse los recibos por diversos conceptos de fechas entre 2012 a 2015 por pretender acreditar un derecho de propiedad; los recibos por conceptos de arbitrios desde el año 2007 al 2009 por no tener fecha de emisión, es decir, no contar con fecha cierta. La accionante se ampara en el artículo 190 del Código Procesal Civil.

SÍNTESIS DEL AUTO DE SANEAMIENTO PROBATORIO Y AUDIENCIA ÚNICA

Mediante Resolución N° 05 de fecha 16 de setiembre de 2015, el Juzgado declaró infundada la excepción de prescripción interpuesta por el demandado y, en consecuencia, Saneado el Proceso. Asimismo, procedió a fijar como puntos controvertidos: Determinar si la demandante es propietaria o no de los inmuebles materia de litis y determinar si el demandado viene ocupando dichos inmuebles en condición de ocupante precario y en

consecuencia si corresponde o no su desalojo y entrega de los bienes a favor de la demandante.

ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS

Mediante la misma resolución, el Juzgado declaró infundada la tacha interpuesta por la demandante y admitió a trámite los medios probatorios ofrecidos tanto por la parte demandante como por la parte demandada, teniéndose presente su mérito y eficacia al momento de resolver.

SENTENCIA EMITIDA POR EL TRIGÉSIMO SEXTO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

Mediante Resolución N° 06 de fecha 29 de setiembre de 2015, el Trigésimo Sexto Juzgado Especializado en lo Civil, resolvió lo siguiente:

- Declaró **INFUNDADA** la demanda interpuesta por la demandante sobre desalojo por ocupación precaria.

Los argumentos que motivaron la resolución fueron los siguientes:

- Que, el Juzgado sostiene que el demandado adquirió la propiedad de los bienes inmuebles materia de litis a pesar de no exhibir un contrato de compraventa por el cual habría adquirido el derecho de propiedad.
- Que, se verifica la situación de propietario del demandado, toda vez que venía siendo un pequeño comerciante en las instalaciones de los referidos bienes durante un largo tiempo siendo que podía adquirir el derecho de propiedad mediante compraventa.
- Que, la demandante no ha acreditado que el demandado califique como poseedor precario, toda vez que los documentos adjuntos por el demandado muestran lo contrario, no habiéndose tachado los medios probatorios adjuntados por el demandado.

Posteriormente, la demandante, al no encontrarse de acuerdo con lo resuelto en la Sentencia contenida en la Resolución N° 06 de fecha 29 de setiembre de 2015, presentó recurso de apelación con la finalidad de que el Superior Jerárquico declare nula e

insubsistente la Sentencia emitida por el A Quo y declare fundada en su totalidad la demanda.

RECURSO DE APELACIÓN

Con fecha 16 de octubre de 2015, la demandante interpuso recurso de apelación contra la Sentencia contenida en la Resolución N° 06 de fecha 29 de setiembre de 2015, que declara infundada la demanda, para que se declare nula e insubsistente la mencionada resolución y reformándola se declare fundada su pretensión de desalojo, así como la restitución de los inmuebles de su propiedad.

Fundamentos de Hecho

Los argumentos fácticos del recurso de apelación son los siguientes:

- Que, el demandado no presenta documento alguno por el cual acredite gozar de derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles materia de litis. De ese modo no presentó el contrato compraventa suscrito entre la Compañía y el señor Vigil, ni mucho menos el contrato de compraventa suscrito entre el señor Vigil y el demandado.
- Que, el demandado afirma una contradicción al señalar que es el único propietario y luego que es copropietario junto con la demandante.
- Que, los medios probatorios adjuntos por el demandado no acreditan que tenga un derecho de propiedad a su favor, ni mucho menos evidencian título de posesión a favor del demandado.
- Que, el Juzgado sostiene que el demandado viene conduciendo los bienes inmuebles materia de litis; sin embargo, el demandado no ha realizado tal afirmación en alguno de sus escritos.
- Que, los argumentos expuestos por el Juzgado son insuficientes para desestimar la demanda de desalojo.

Fundamentos de Derecho

Los argumentos jurídicos del recurso de apelación son los siguientes:

- Código Civil, artículo 911.
- Código Procesal Civil, artículos VII, 188, 196, 197, 586.

Fundamentación del Agravio

El agravio causado contra la demandante y por el cual se interponer el presente recurso es el siguiente:

- La naturaleza del agravio en el presente caso se orienta a que el Juzgado afecta el derecho a la prueba, a la motivación de las resoluciones judiciales, derecho a la propiedad y al debido proceso, toda vez que el demandado solo acredita una posesión de facto que no califica como título para poseer.

Mediante Resolución N° 08 de fecha 02 de marzo de 2016, se concedió el recurso de apelación interpuesto por la demandante, otorgándosele con efecto suspensivo y ordenándose que se eleven los autos al superior jerárquico.

RESOLUCIÓN EMITIDA POR LA QUINTA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA.

Mediante Sentencia contenida en la Resolución N° 02 de fecha 10 de noviembre de 2016, la Quinta Sala Civil resolvió lo siguiente:

- CONFIRMAR la Sentencia contenida en la resolución N° 06 de fecha 29 de setiembre de 2015 que declaró infundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria interpuesta por la demandante.

Los argumentos de la Resolución de Vista fueron los siguientes:

- Que, para acreditar el desalojo por ocupación precaria se debe demostrar que la demandante goza de derecho de propiedad y el demandado no cuenta con título para mantener posesión sobre el bien o este ha fenecido.
- Que, de la revisión de la demanda se aprecia que la demandante muestra ser propietaria de los bienes materia de litis; sin embargo, el demandado alega que es el único propietario del bien y presenta documentos que generan indicio de tal situación.
- Que, no se ampara la demanda toda vez que el demandado ha mantenido la posesión incluso después de la adquisición de derecho de propiedad por parte de la demandante.
- Que, la demandante debe recurrir a una vía procesal más amplia que la sumarísima para discutir el derecho que le corresponde.

La demandante, al no encontrarse de acuerdo con lo resuelto por la Sala Superior, presentó su recurso extraordinario de casación con la finalidad de que la Sala Suprema revoque la sentencia de vista y reformándola declare fundada la demanda.

RESOLUCIÓN SUPREMA, EMITIDA POR LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

Mediante Casación Civil N° 874-2017-LIMA, de fecha 29 de agosto de 2018, la Sala Suprema resolvió:

- Declarar FUNDADO el recurso de casación interpuesto por la parte demandante; por consiguiente, CASARON la sentencia de vista; en consecuencia, NULA la misma; y, actuando en sede de instancia REVOCARON la sentencia apelada que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; y, REFORMÁNDOLA la declararon FUNDADA.
- ORDENARON que el demandado cumpla con RESTITUIR la posesión del bien sub litis.
- DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”.

Los fundamentos fueron los siguientes:

- Que, la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título que justifique a un sujeto de derecho el uso y disfrute sobre un bien, de esa manera el propietario y otros poseedores que justifiquen el uso y disfrute del bien no califican como poseedores precarios.
- Que, bajo consideración del presente tribunal los documentos adjuntados por el demandado no guardan un mínimo de veracidad para que el demandado mantenga la posesión de los bienes inmuebles materia de litis.
- Que, los referidos documentos únicamente acreditan que el demandado mantiene posesión sobre los bienes, pero una posesión precaria, la misma que es materia de análisis.
- Que, la alegación del demandado al señalar que habría adquirido la propiedad por usucapión no es suficiente para desestimar la pretensión de desalojo.
- Que, la demandante ha acreditado su facultad de poder demandar el desalojo toda

vez que es propietaria de los bienes materia de litis y se verifica que el demandado no ha acreditado bajo qué título mantiene la posesión del bien materia de litis, razón por la que no justifica su posesión.

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

• CUESTIONES MATERIALES

- 1. Si la demandante acredita el derecho de propiedad sobre los bienes materia de litis**

IDENTIFICACIÓN:

La demandante inicia el presente proceso de desalojo de posesión precaria contra el demandado, toda vez que la demandante alega ser propietaria de los bienes inmueble materia de litis. No obstante, el demandado afirma ser el único propietario del bien materia de litis, contradiciendo la afirmación de la demandante.

Se verifica que ambas partes sostienen tener un derecho de propiedad sobre el bien materia de litis, razón por la que en principio no se debería discutir el conflicto suscitado entre la demandante y el demandado en el presente proceso, sino en uno de conocimiento.

Ahora bien, resulta necesario verificar los documentos con los cuales las partes procesales pretenden acreditar sus aseveraciones, pues no basta con solo alegar hechos para la solución de un conflicto de intereses, sino que es imprescindible probar los mismos.

ANÁLISIS:

El primer requisito para demandar el desalojo por ocupación precaria es que la demandante cuente con título suficiente para acreditar tener legitimidad de poseer el bien en cuestión. Una manera de acreditar tener derecho a poseer es mostrar tener derecho de propiedad sobre el bien.

Al respecto, la jurisprudencia ha señalado lo siguiente:

“Pueden demandar el desalojo por ocupante precario todo el que considere tener derecho a la restitución de un predio, es, el propietario y todo el que tiene derecho a que se le reponga en la posesión, de modo que no solo lo puede hacer el propietario, sino también el arrendatario, el usuario, el usufructuario, el superficiario y que ostenta un derecho de habitación a su favor”.

Casación N° 2879-2010-Lima. Diario Oficial El Peruano de fecha 14 de junio de 2011.

Es así que preliminarmente ambos sujetos afirman ser propietarios del bien materia de litis, al respecto el artículo 923 del Código Civil prescribe lo siguiente:

“Artículo 923.-

La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien”.

El derecho de propiedad es un derecho subjetivo bastante amplio dentro de nuestro ordenamiento jurídico, de manera que el Tribunal Constitucional ha señalado lo siguiente:

“El derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democrático de derecho. El derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y el desarrollo de un sistema económico-social. De ahí que en el artículo 70° de la Constitución se reconozca que el “derecho de propiedad es inviolable” y que el Estado lo garantiza”.

Expediente N° 03258-2010-PA/TC.

En razón de la conceptualización legal de la propiedad, Jorge Avendaño y Francisco Avendaño han señalado que:

La propiedad es un poder jurídico, el más amplio y completo que las personas pueden tener, en virtud del cual un bien o conjunto de bienes, ya sean corporales —cosas— o incorporales —derechos—, quedan sometidos de manera absoluta al señorío de la persona. Este señorío pleno se ve reflejado en las facultades que tiene la persona sobre sus bienes, que son todas las posibles. (2017, pág. 57)

Complementariamente la jurisprudencia ha señalado lo siguiente:

“La propiedad está sujeta al deber de ejercicio, esto es, de usar, disfrutar, aprovechar y explotarse, por lo que la inactividad o ausentismo por parte de su titular – conducta improductiva y negligente – lo hace merecedor de una sanción del ordenamiento jurídico, la cuál es, la extinción de dominio cuando ello vaya unido a la posesión de un tercero”.

Casación N° 795-2014-Junín. Diario Oficial El Peruano de fecha 30 de noviembre de 2015.

No obstante, el derecho de propiedad es único y exclusivo, de manera que dos sujetos no pueden ejercer derecho de propiedad sobre el mismo bien, sino que solo un sujeto de derecho puede hacerlo.

Cabe precisar que no debe confundirse la figura jurídica de derecho de propiedad con el régimen de copropiedad, en la cual un conjunto de sujetos puede ejercer comúnmente derecho de propiedad sobre un bien, pero individualmente solo pueden ejercer derecho de copropiedad sobre el bien. De esa manera el distinguido Gunther Gonzales define a la copropiedad como: “La copropiedad es un resultado en el que se produce la cotitularidad entre varias personas de un mismo derecho y objeto. Este resultado puede deberse a diversas causas o fuentes.” (2013, pág. 1486)

Asimismo, el artículo 969 del Código Civil no es ajeno a la conceptualización del régimen de copropiedad, de manera que regula lo siguiente:

“Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas”.

Si bien ambas partes procesales sostienen tener derecho de propiedad, ello no implica necesariamente que se encuentren dentro de un régimen de copropiedad, sino que tal situación dependerá de los documentos que se muestren durante el desarrollo del proceso.

Ahora bien, tanto la demandante como el demandado alegan haber adquirido el derecho de propiedad de los bienes inmuebles materia de litis mediante contratos de compraventa. Para ello se debe verificar que se haya efectuado la transferencia de propiedad, regida por la teoría consensualista, conforme lo establece el artículo 949 del Código Civil:

“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

Así las cosas, se tiene que aquel sujeto que acuerda con otro la transferencia del derecho de propiedad que recae sobre un inmueble, convierte en propietario al adquirente con el solo consenso. De ese modo Vidal sostiene que:

El contrato de transferencia de propiedad inmobiliaria, es el único título que transmite la propiedad, es decir el contrato es la causa jurídica directa e inmediata de la transferencia de la propiedad inmueble. El contrato es la causa de transferencia de la propiedad inmueble, lo cual es susceptible de dos efectos, una obligacional y otro efecto real.

Los efectos del contrato de compraventa, es un contrato consensual, que se perfecciona con el simple consentimiento, que en la mayoría de los casos tiene efectos obligatorios, es también susceptible de producir efectos reales (Pág. 29).

Una vez verificada la transferencia cabe verificar que la misma se haya efectuado conforme al ordenamiento jurídico. Posterior a ello, es posible perfeccionar la transferencia, teniéndose que la inscripción registral es el máximo protector de derechos reales toda vez que genera publicidad.

Cabe precisar que la inscripción registral, en el sistema de transferencia de bienes inmuebles, no constituye derechos, sino únicamente publicita el reconocimiento del derecho de propiedad.

2. Si el demandado califica como poseedor precario sobre los bienes materia de litis

IDENTIFICACIÓN:

En el presente proceso la demandante ha señalado que el demandado califica como poseedor precario respecto de los bienes inmuebles materia de litis, siendo que la demandante se considera propietaria de los mismos.

Al respecto, el demandado sostiene que no se encuentra dentro de la calificación de poseedor precario, sino que deviene en propietario respecto de los bienes inmuebles materia de litis. Afirma el demandado que ha venido poseyendo los referidos bienes desde el año 1968 y que adquirió los referidos bienes mediante un contrato de compraventa.

No obstante, el demandado también ha señalado que se encuentra dentro de un régimen de copropiedad con la demandante toda vez que ambos adquirieron el derecho de propiedad sobre el bien materia de litis, afirmación que la demandante ha considerado como una contradicción.

ANÁLISIS:

Otro requisito necesario para que prospere la demanda de desalojo por ocupación precaria es que el demandado califique como poseedor precario, ahora bien, el referido tipo de poseedor ha sido conceptualizado por el artículo 911 del Código Civil:

“Artículo 911.-

La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”

El poseedor precario ha sido bastante desarrollado en nuestra doctrina toda vez que ha generado diversos fallos jurisdiccionales de diferentes caracteres, razón por la que se tuvo que recurrir a expedirse una sentencia con el carácter de precedente vinculante como lo es el IV Pleno Casatorio Civil, el mismo que ha definido al poseedor precario de la siguiente manera:

“IV PLENO CASATORIO CIVIL

Por mayoría establece como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

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.

(...)”

Asimismo, autorizada doctrina nacional se ha pronunciado respecto de la posesión precaria sosteniendo lo siguiente:

En nuestro país será poseedor precario, por ejemplo: a) quien, con o sin violencia, accede físicamente al bien en forma directa, sin autorización de su titular o propietario; b) quien, por cualquier razón, habiendo accedido al bien con anuencia de su propietario o titular del derecho o quien haga sus veces, o permanecido en él con su aquiescencia, no lo entrega al primer requerimiento; c) quien, habiendo tenido posesión legítima en virtud de un título válido, éste fenece por cualquier causa; d) quien accedió al bien en virtud de un título jurídicamente inexistente; entre otros. (Lama, 2011, pág. 90)

De ese modo tendría que verificar en qué situación se encuentra el demandado para verificar que sea poseedor precario, caso contrario, es decir, el no encontrarse en ningún supuesto, el demandado no devendría en poseedor precario.

Basta que el demandado muestre un título que le permita poseer los bienes inmuebles materia de litis para que la demanda de desalojo por posesión precaria sea rechazada.

Cabe señalar que si el demandado muestra en el proceso una posibilidad de constituirse en poseedor mediante algún título que lo autorice para ello, la demanda interpuesta por la demandante será rechazada.

En ese sentido, la jurisprudencia nacional se ha pronunciado al respecto señalando lo siguiente:

“(…) la precariedad en el uso de bienes inmuebles no se determina únicamente por la carencia de un título de propiedad, de arrendamiento u otro semejante; sino que esta debe ser entendida como la ausencia de circunstancia que permita establecer razonablemente la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante”.

Casación N° 1444-2010-La Libertad. Diario Oficial El Peruano de fecha 14 de diciembre de 2010.

3. Si el demandado adquirió mediante prescripción adquisitiva de dominio los bienes materia de litis

IDENTIFICACIÓN:

En su escrito de contestación el demandado señala que mantenía posesión de los bienes inmuebles materia de litis desde el año 1968 de manera pública, pacífica y continua.

Aduciendo una posible adquisición de los bienes a través de una prescripción adquisitiva de dominio de buena fe, pues el demandado también afirmó haberse colocado en la posesión de los referidos bienes en razón de un contrato celebrado con un sujeto que contrató con el mismo supuesto transferente de la demandante.

Por su parte, la demandante se ha limitado a señalar que el demandado no califica como propietario del mismo y que el demandado no ha presentado título que justifique el supuesto derecho de propiedad.

ANÁLISIS:

La prescripción adquisitiva de dominio sobre bien inmueble opera de dos maneras, una ha sido denominada prescripción adquisitiva de dominio corta y la otra larga,

una ordinaria y otra extraordinaria. Así el artículo 950 del Código Civil disciplina lo siguiente:

“Artículo 950.-

La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”.

La prescripción adquisitiva de dominio larga sobre bien inmueble es aquella en la cual solo se mantiene la posesión del bien comportándose como propietario y ejerciendo una posesión pública, pacífica y continua durante un periodo de diez años; sin embargo, será una prescripción corta cuando, además de los requisitos señalados, se cuente con justo título y exista buena fe del poseedor.

Cabe tener en consideración lo expuesto en el artículo 952 del Código Civil:

“Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.

La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño”

El precitado artículo resulta de vital importancia toda vez que para la adquisición de un bien mediante prescripción adquisitiva de dominio no resulta necesario contar con documento alguno que acredite tal situación. No obstante, el Código Civil regula la oportunidad de entablar un juicio para que se declare propietario al prescribiente, siendo este mecanismo uno que reconoce el derecho de propiedad, no que otorga el derecho de propiedad, pues el derecho de propiedad de inmuebles mediante la prescripción adquisitiva de dominio se adquiere únicamente al configurarse los requisitos expuestos en el artículo 950 del Código Civil.

Así el distinguido jurista Ortega Piana (2018) ha señalado que:

La declaración judicial relativa a la usucapión, referida en el primer párrafo del artículo 952° del Código Civil (quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario) no es constitutiva de derechos, sino que reconoce o declara la prescripción adquisitiva ya lograda

(se pide que se declare lo ya adquirido) por el cumplimiento de los correspondientes requisitos legales. (pág. 21)

De esa manera no se requiere que el demandado cuente con algún documento que acredite su derecho de propiedad en caso haya adquirido el bien por prescripción adquisitiva de dominio como parece comunicar en su escrito de contestación, sino que solo basta cumplir con los requisitos prescritos en el artículo 950 del Código Civil. Sin embargo, si el demandado cuenta con uno sería de mayor facilidad identificar su derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles materia de litis.

Asimismo, el IV Pleno Casatorio Civil establece como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

“5.6. La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiante tendrá expedito su derecho para solicitar la inexecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble”.

• CUESTIONES PROCESALES

1. Si debía ampararse la excepción de prescripción deducida

IDENTIFICACIÓN:

En el presente proceso de desalojo, el demandado sostiene que el derecho de acción con el que contaba la demandante ha prescrito toda vez que ha transcurrido un tiempo mayor al de un año para interponer la presente demanda de desalojo por ocupación precaria.

Al respecto, la demandante sostiene que adquirió los bienes inmuebles materia de litis el 07 de julio de 2014 e interpuso la demanda de desalojo por posesión precaria el 21 de noviembre de 2014.

ANÁLISIS:

El artículo 446 del Código Procesal Civil establece los supuestos de excepciones que se pueden deducir en un proceso, entre ellos se encuentra el de la prescripción extintiva:

“Artículo 446.-
(...)
12. Prescripción extintiva
(...)”

Ahora bien, el artículo 1989 del Título I del acápite Prescripción Extintiva del Código Civil disciplina lo siguiente:

“Artículo 1989.-
La prescripción extingue la acción, pero no el derecho mismo”.

La doctrina no ha sido ajena a la conceptualización de la prescripción extintiva, siendo que Álvaro Tord sostiene lo siguiente:

La aceptación de una excepción de prescripción extintiva por parte del juez en un proceso donde hay un demandante y un demandado implica el término del mismo al haber finalizado el plazo para poder realizar la acción. (Pág. 1)

Ello en cuanto a la demanda de desalojo por ocupación precaria ha tenido pronunciamiento por parte del IV Pleno Casatorio Civil en la séptima decisión vinculante del referido pleno:

“(...)
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 de su bien.
(...)”

Al respecto, el artículo 601 del Código Civil establece lo siguiente:

“Artículo 601.-

La pretensión interdictal prescribe al año de iniciado el hecho que fundamenta la demanda.

Sin embargo, vencido este plazo el demandante puede ejercer su derecho a la posesión en un proceso de conocimiento”.

De lo anteriormente expuesto se deduce que la demandante tiene un plazo de un año para ejercer su derecho de acción desde el momento en el cual se constituyó como precario al demandado y así iniciar el presente proceso de desalojo por ocupación precaria.

Para verificar si corresponde o no amparar la excepción de prescripción extintiva resulta necesario tener en cuenta si desde el momento en el cual la demandante constituyó como precario al demandado ha transcurrido un plazo mayor al de un año o si es que se encontraba dentro del plazo para interponer la demanda que dio inicio al presente proceso.

III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.

A. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

• CUESTIONES MATERIALES

1. Si la demandante acredita derecho de propiedad sobre los bienes materia de litis

Como se ha expuesto anteriormente, la demandante alega gozar de un derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles materia de litis, razón por la que se considera legítima para iniciar el presente proceso de desalojo por ocupación precaria contra el demandado.

Por su parte el demandado también sostiene tener derecho de propiedad sobre los referidos bienes, no obstante, alega también ser copropietario de los mencionados bienes en conjunto con la demandante.

Precisamos con anterioridad que solo un sujeto de derecho puede ser propietario de un bien y un conjunto de derechos pueden ser copropietarios de un mismo bien, esto significa que la demandante y el demandado no pueden ser propietarios sobre los bienes inmuebles materia de litis al mismo tiempo; sin embargo, sí podrían ser copropietarios de los referidos bienes.

Ahora bien, los argumentos expuestos por las partes procesales no son suficientes para dilucidar la realidad de los hechos, sino debemos remitirnos a los medios probatorios que tanto la demandante como el demandado han venido adjuntando durante el desarrollo del proceso.

Cabe precisar que no necesariamente se debe acreditar gozar de derecho de propiedad sobre algún bien mediante algún documento físico, pues el artículo 949 del Código Civil señala que con la sola enajenación de la voluntad se transfiere bienes inmuebles, es decir, si se muestra jurídicamente que hubo una transferencia de propiedad mediante cualquier mecanismo ya se tiene por demostrado la adquisición de un derecho de propiedad.

Al respecto, la demandante acredita su derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles mediante Escritura Pública de Compraventa de fecha 07 de julio de 2014 y además muestra que cada uno de los bienes inmuebles se encuentran inscritos en las partidas electrónicas N° 47539226 y 47539234 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima a su nombre.

Verificando el expediente se evidencia que la Escritura Pública de Compraventa de fecha 07 de julio de 2014 obra de fojas 03 a fojas 07. Además, las Partidas Electrónicas N° 47539226 y 47539234 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima se encuentran a fojas 09 y a fojas 11, respectivamente.

Por otro lado, el demandado adjunta recibos de cobranza de agua, certificado de fumigación, recibos de mantenimiento y cobranzas extras, documentos por los cuales no se acreditan un derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles materia de litis, ni mucho menos acreditan la existencia de una transferencia de propiedad a su favor.

Asimismo, el demandado tampoco cuenta con documentos que acrediten encontrarse en un régimen de copropiedad en conjunto con la demandante, razón por la que sus afirmaciones no cuentan con medios probatorios que respalden su supuesto derecho de propiedad dentro del presente proceso.

Observamos que la demandante cuenta con derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles, razón por la que se encuentra legitimada para iniciar el presente proceso de desalojo.

No obstante, no resulta sumamente necesario que la demandante cuente con un derecho de propiedad sobre los referidos bienes para iniciar un proceso de desalojo, pues basta con que la demandante acredite contar con legitimidad de poseer los referidos bienes para así encontrarse facultada para iniciar el presente proceso de desalojo. Claro está que también debe configurarse la segunda condición, la misma que se procederá a desarrollar en el siguiente acápite.

Demostrándose que la demandante cuenta con derecho de propiedad sobre los referidos bienes, se tiene que la misma se encuentra legitimada para interponer un proceso de desalojo, pues si es propietaria del bien también es poseedora del mismo. Sin embargo, en el hipotético que el proceso de desalojo le fuera desfavorable, la demandante podría iniciar un proceso de reivindicación en la vía de conocimiento.

2. Si el demandado califica como poseedor precario sobre los bienes materia de litis

Anteriormente se ha señalado que la primera condición para que prospere la demanda de desalojo por ocupación precaria es que la demandante cuente con título suficiente para acreditar un derecho a poseer legítimamente.

Teniendo como segunda condición necesaria que el demandado sea poseedor precario, es decir, que no cuente con título suficiente que lo faculte para usar o disfrutar el bien inmueble en conflicto.

La demandante señala que el demandado califica como poseedor precario toda vez que mantiene la posesión de los bienes inmuebles materia de litis sin contar con algún título que justifique su posesión.

El demandado sostiene que no califica como poseedor precario, por el contrario, es propietario de los referidos bienes toda vez que mantenía la posesión sobre los mismos desde el año 1968 y habría adquirido la propiedad de los mismos a través de un contrato de compraventa.

Las afirmaciones del demandado permiten razonar de dos maneras, en principio que sería propietario por adquirir los referidos bienes mediante prescripción adquisitiva de dominio de buena fe o quizá de mala fe, situación que analizaremos en el acápite siguiente. O, que el demandado cuenta con un título que justifique su derecho de propiedad, como el contrato de compraventa mencionado, aspecto que analizaremos a continuación.

De la revisión del expediente no se ha verificado que el demandado haya adjuntado algún medio probatorio por el cual acredite haber adquirido los bienes inmuebles materia de litis mediante un contrato de compraventa.

Cabe tener en cuenta que no necesita mostrar propiamente un contrato físico de compraventa para acreditar su derecho de propiedad, sino que algún acto jurídico por el cual se le haya transferido derecho de propiedad a su favor sobre los mencionados bienes; sin embargo, el demandado no adjunta medio probatorio que sustente su adquisición.

Asimismo, el demandado puede mostrar algún título distinto al de derecho de propiedad para que no prospere la demanda de desalojo por ocupación precaria, pero sí debe mostrar que cuenta con una posesión legítima. De ese modo el demandado podría mostrar algún contrato de arrendamiento, contrato de uso o cualquier otro que

legitime al demandado a mantener la posesión del bien; sin embargo, tampoco ha cumplido con adjuntar alguno de estos otros medios probatorios.

3. Si el demandado adquirió mediante prescripción adquisitiva de dominio los bienes materia de litis

En su escrito de contestación a la demanda, el demandado sostiene que ha venido poseyendo los bienes inmuebles materia de litis desde el año 1968 de manera pública, pacífica y continua, lo cual aduce a que habría adquirido los bienes mediante prescripción adquisitiva de dominio.

Asimismo, asegura contar con un contrato de compraventa que legitima su posesión, de ser así, el demandado habría adquirido los bienes inmuebles mediante la prescripción adquisitiva ordinaria o corta, siempre que la referida compraventa califique como justo título y se haya obtenido de buena fe.

Lo cierto es que anteriormente se ha evidenciado que el demandado no ha adjuntado algún contrato de compraventa por el cual habría adquirido derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles materia de litis, por tanto, la prescripción, razón por la que se descartaría este primer tipo de prescripción.

Ahora bien, el demandado al no contar con justo título únicamente podría adquirir mediante prescripción adquisitiva de dominio los bienes inmuebles materia de litis a través de una posesión pública, pacífica y continua como propietario durante un periodo de diez años.

Para ello, conforme lo establece el artículo 952 del Código Civil, no resulta necesario que judicialmente haya sido declarado, sino que basta con la concurrencia de todos los requisitos establecidos en el artículo 950 del Código Civil.

El demandado señala poseer desde el año 1968, esto quiere decir que ha poseído el bien durante un periodo mayor de diez, ahora se tendría que verificar que la posesión se haya efectuado pública, pacífica y continuamente como propietario.

El demandado ha mostrado documentos por los cuales realizó algunos pagos durante algún periodo de años; sin embargo, esos pagos realizados, tal cual se hubiera comportado como propietario, no superan los diez años, razón por la que se tendría que el demandado poseyó el bien durante un periodo mayor de diez años, pero quizá como propietario su posesión fue una de menor de diez años, es así que no opera la prescripción.

Sin perjuicio de ello, el demandado tampoco ha mostrado haber poseído el bien de manera pública, pacífica o continuamente. Además, el IV Pleno Casatorio Civil señala que no basta con la sola alegación del demandado de haber adquirido el bien por usucapión para que se desestime la demanda de desalojo por ocupación precaria.

- **CUESTIONES PROCESALES**

- 1. Si debía ampararse la excepción de prescripción deducida**

El demandado deduce excepción de prescripción extintiva contra la demanda interpuesta por la demandante toda vez que considera que ha sido efectuada con fecha posterior al plazo máximo de interposición, es decir, fuera del plazo de un año.

Ahora bien, verificando los medios probatorios, se tiene que la demandante adquiere el derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles materia de litis el 07 de julio de 2014 mediante una Escritura Pública de Compraventa. Siendo que interpone la demanda de desalojo por ocupación precaria el 21 de julio de 2014, es decir, en un plazo menor al de un año.

Bajo estas consideraciones, el plazo con el que contaba la demandante para interponer la presente demanda no ha prescrito, sino que se encontraba dentro del mismo, razón por la que no corresponde amparar la excepción de prescripción extintiva deducida por el demandado.

B. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

RESOLUCIÓN N° 05

En la Audiencia Única del presente proceso se declaró infundada la excepción de prescripción extintiva deducida por el demandado, tal decisión fue tomada en consideración de lo dispuesto en el artículo 923 y 927 del Código Civil.

La decisión del Juzgado fue rechazar la referida excepción toda vez que la acción de la demandante para interponer la demanda de desalojo es imprescriptible, es decir, bajo las consideraciones del Juzgado la demanda de desalojo por el propietario puede ser interpuesta en cualquier momento.

No obstante, el Juzgado ha confundido la figura de la demanda de reivindicación con la demanda de desalojo por ocupación precaria, pues, la reivindicación en línea de principio es imprescriptible de modo que se puede interponer en cualquier momento por parte del propietario. Cabe resaltar que no se puede interponer demanda de reivindicación cuando el derecho de propiedad sobre el bien ha sido adquirido por otro sujeto de derechos. Sin embargo, la demanda de desalojo sí cuenta con un plazo de prescripción el mismo que ha sido identificado en el artículo 601 del Código Procesal Civil y también reconocido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil.

La decisión del Juzgado al declarar infundada la excepción de prescripción extintiva es correcta pero no bajo los argumentos expuestos, pues fundamenta su decisión en dispositivos normativos que hacen referencia a la reivindicación, razón por la que califica como errónea.

El Juzgado debió fundamentar su decisión en lo dispuesto por el artículo 601 del Código Procesal Civil y en lo declarado como vinculante por el IV Pleno Casatorio Civil, teniendo como consecuencia el rechazo de la referida excepción de prescripción extintiva.

SENTENCIA EMITIDA POR EL JUZGADO

En primera instancia el Juzgado señala que, bajo sus consideraciones, el demandado sí muestra verosimilitud en gozar derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles

materia de litis, toda vez que los ha venido poseyendo durante un largo periodo de tiempo, siendo posible que los haya adquirido mediante un contrato de compraventa, a pesar de no adjuntar el referido contrato al presente proceso.

El A Quo también sostiene que la demandante no ha demostrado que el demandado califique como poseedor precario, siendo así que resulta imposible la prosperidad de la demanda de desalojo.

Como hemos mencionado anteriormente, para iniciar el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, la demandante debe acreditar contar con título que legitime su posesión y verificarse que el demandado sea poseedor precario, es decir, sin título que justifique su posesión.

La demandante ha acreditado contar con título que legitime su posesión sobre los bienes inmuebles materia de litis mediante su derecho de propiedad sobre los mismos. Además, se ha verificado que el demandado no cuenta con documentos que justifiquen la posesión que mantiene sobre el bien.

Cabe señalar que los recibos de pago adjuntados por el demandado en el presente proceso no son suficientes para acreditar un derecho a poseer los bienes inmuebles en cuestión, ya que con esos documentos únicamente muestra que poseía los bienes mas no que poseía legítimamente los referidos bienes.

De esa manera, la interpretación de los argumentos y medios probatorios obrantes en el presente expediente han sido valorados de manera equívoca por el Juzgado.

SENTENCIA EMITIDA POR LA SALA SUPERIOR

El Ad Quem ha confirmado la decisión del Juzgado toda vez que si bien la demandante acredita ser propietaria y encontrar inscrito su derecho de propiedad, el demandado alega ser el único propietario del bien señalando que mantuvo una posesión como propietario de manera pública, pacífica y continua desde el año 1968.

Las alegaciones del demandado fueron convincentes para la Sala Superior toda vez que esta última afirma que los argumentos del demandado generan un indicio de derecho de propiedad a su favor.

Sin embargo, la Sala Superior no ha tenido en cuenta lo dispuesto en el IV Pleno Casatorio Civil, toda vez que las meras alegaciones de haber adquirido un derecho de propiedad mediante la usucapión no son suficiente para desestimar la demanda de desalojo por ocupación precaria.

Tampoco ha tenido en cuenta la Sala Superior que el demandado no ha presentado algún documento de compraventa que legitime su posesión respecto de los bienes inmuebles materia de litis.

Además, la Sala Superior señala que la demandante debe discutir su derecho en un proceso de conocimiento, lo cual causa sorpresa toda vez que la demanda es de desalojo, no es de otro tipo, y la misma se soluciona en un proceso sumarísimo como el presente.

La demandante no discute un derecho de propiedad, razón por la que no ha interpuesto reivindicación, concurrencia de acreedores o mejor derecho de propiedad, sino únicamente discute la posesión sobre el bien, pues ello lo hace en virtud que como propietaria le corresponde poseer el bien que está siendo ocupado por un sujeto que no cuenta con título para poseer el mismo.

La Sala Superior incurre en error de interpretación y no tiene en consideración lo expuesto en el IV Pleno Casatorio Civil, a pesar de calificar como doctrina jurisprudencial vinculante.

RESOLUCIÓN EMITIDA POR LA CORTE SUPREMA

Con mejor decisiones y mejores argumentos, la Corte Suprema señala que la demandante al acreditar tener derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles materia de litis, tiene derecho a poseer el bien razón por la que cumple con la primera condición para demandar el desalojo por ocupación precaria.

Asimismo, la Corte Suprema señala que los documentos adjuntos por el demandado no resultan suficientes para acreditar contar con un título que justifique la posesión sobre los inmuebles.

Precisa que no basta con la alegación del demandado sobre una prescripción adquisitiva de dominio para desestimar la demanda de desalojo por ocupación precaria, de conformidad con el IV Pleno Casatorio Civil. Actuando en sede de instancia, la Corte declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria al configurarse los requisitos necesarios para amparar la misma.

IV. CONCLUSIONES

- La figura jurídica del poseedor precario ha tenido un amplio desarrollo doctrinario y jurisprudencial en el Perú, pues ha generado bastante conflicto al momento de solucionar una controversia.
- En términos sencillos el poseedor precario es aquel que no cuenta con título que justifique su posesión, de manera que no está facultado a usar y/o disfrutar el bien.
- La demandante ha acreditado contar con título de posesión suficiente para iniciar el presente proceso de desalojo, pues la misma es propietaria de los bienes inmuebles materia de litis.
- El demandado no acreditó haber adquirido el derecho de propiedad de los bienes inmuebles materia de litis en virtud de un contrato de compraventa suscrito con el señor Vigil, quien a su vez adquirió el derecho de propiedad sobre los bienes de la Compañía Hogar.
- El demandado no adquirió los bienes inmuebles por prescripción adquisitiva de dominio, toda vez que sus alegaciones son insuficientes para mostrar la adquisición del derecho de propiedad sobre los bienes.
- Sobre la prescripción extintiva, el Juzgado toma una correcta decisión; sin embargo, los argumentos utilizados son inconsistentes. De ese modo, el Juzgado recurrió incorrectamente a los artículos 923 y 927 del Código Civil, cuando en sí debió recurrir al artículo 601 del Código Procesal Civil.
- No me encuentro de acuerdo con la sentencia emitida por el A Quo toda vez que no valora adecuadamente los medios probatorios que obran en el expediente respecto del demandado.
- Tampoco me encuentro de acuerdo con la sentencia emitida por el Ad Quem al confirmar la sentencia del A Quo debido a que sus consideraciones respecto de un supuesto derecho que tenía el demandado no se habrían acreditado.
- Sí me encuentro de acuerdo con la decisión de la Corte Suprema toda vez que toma en consideración el IV Pleno Casatorio Civil, valora debidamente los medios probatorios adjuntos por la demandante y por el demandado, verifica que sí es amparable la demanda de desalojo por ocupación precaria.

V. BIBLIOGRAFÍA

1. Avendaño, J. y Avendaño F. (2017). Derechos Reales. Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú.
2. Gonzales, G. (2013). Tratado de Derechos Reales. Tomo II. Jurista Editores. Lima, Perú.
3. Vidal, R. (s.f). Recuperado de: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf).
4. Héctor Lama More. (2011). La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano (tesis para optar el grado de magister). Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú.
5. Ortega Piana, M. (2018). Comentarios sobre la jurisprudencia relativa a la oponibilidad de la hipoteca frente a la usucapión. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
6. Tord, A. (s.f.) Recuperado de: <https://pdfs.semanticscholar.org/b701/c11817418d48443b6fc139212385900e7038.pdf>.

VI. ANEXOS

A. DEMANDA Y SUS RESPECTIVOS ANEXOS

NOTARÍA
ANÍBAL SIERRALTA RÍOS, MBA, Dr.
Doctor en Ciencias Jurídicas
NOTARIO DE LIMA

02
Dol

Av. Petit Thouars 3699 San Isidro Lima 27
Telf.: (0051-1) 221-7015 / 221-2406 Fax: (0051-1) 221-7109
www.notariasierralta.com

TESTIMONIO

De la Escritura de: COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE
COMPAÑÍA CONSTRUCTORA EL HOGAR MODERNO S.A.C.
REPRESENTADO POR
GUILLERMO QUIROGA GUERINONI

Otorgada por: _____

A favor de: RAQUEL CORTEZ CHÁVEZ

Lima 07 de JULIO de 2014

Fjs: 1943 - 1946

Kárdex: 6066

ANÍBAL SIERRALTA RÍOS, MBA, Dr.

Doctor en Ciencias Jurídicas
NOTARIO DE LIMA

Av. Petit Thouars 3699 San Isidro Lima 27
Telf.: (0051-1) 221-7015 / 221-2406 Fax: (0051-1) 221-7109
www.notariasierralta.com

JOSE URTEAGA CALDERON
NOTARIO DE LIMA
AV. JAVIER PRADO OESTE Nº 603 - MAGDALENA
Teléfono: 201-9506 Telefax: 201-9100 / 201-9078

SCRITURA : DOSCIENTOS OCHENTICINCO
MINUTA : DOSCIENTOS SEIS
CARDEX : 6066

COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE
QUE OTORGA
COMPAÑÍA CONSTRUCTORA EL HOGAR MODERNO S.A.C.
REPRESENTADO POR
GUILLERMO QUIROGA GUERINONI
- A FAVOR DE
RAQUEL CORTEZ CHÁVEZ

INTRODUCCIÓN

En la ciudad de Lima, el siete de julio del año dos mil novecientos veintidós, ante mi Aníbal Sierralta Ríos, Notario de Lima, Doctor en Ciencias Jurídicas, con documento nacional de identidad número 10222962 y con Colegiatura del Colegio de Notarios número 86. =====

COMPARECEN: =====

Guillermo Quiroga Guerinoni, de nacionalidad peruana, identificado con documento nacional de identidad número 08220813, de estado civil casado, de profesión Abogado, con domicilio en calle Río de La Plata número 250, oficina 1, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. =====

Quien declara proceder en el presente acto en representación de Compañía Constructora El Hogar Moderno S.A.C. según facultades que corren inscritas en partida electrónica número 03028351 del Registro de Personas Jurídicas de Lima de la Oficina Registral de Lima. =====

Raquel Cortez Chávez, de nacionalidad peruana, identificada con documento nacional de identidad número 25665742, de estado civil divorciada, de ocupación comerciante, con domicilio en calle Sáenz Peña número 575, distrito de La Unión, Provincia Constitucional del Callao. =====

Quien declara proceder en el presente acto en nombre propio y por su propio derecho =====

En conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Decreto Legislativo 1040 doy fe de haber identificado a los comparecientes en la forma

ANÍBAL SIERRALTA RÍOS, MBA, Dr.

Doctor en Ciencias Jurídicas
NOTARIO DE LIMA

Av. Petit Thouars 3699 San Isidro Lima 27
Telf.: (0051-1) 221-7015 / 221-2406 Fax: (0051-1) 221-7109
www.notariasieralta.com



Personas mayores de edad, con capacidad civil de ejercicio pleno, inteligentes en idioma castellano, hábiles para celebrar toda clase de contratos y para otorgar toda clase de actos jurídicos, quienes proceden con entera libertad y conocimiento suficiente del acto que por medio de esta escritura pública están otorgando.

me entregó una minuta firmada y autorizada por el doctor Guillermo Quiroga Guerinoni, la misma que los otorgantes tienen a la vista al momento de la firma de este instrumento y reconocen haberlo firmado declarando además que su voluntad está contenida en ella, la misma que incorporo a mi archivo notarial bajo el número de orden doscientos seis, siendo su tenor literal el siguiente:

CUERPO

SEÑOR NOTARIO:

Se otorga Ud. extender en su Registro de Escritura Públicas una de COMPRAVENTA, que celebran de una parte, y a quien en adelante se le llamará LA VENDEDORA, la Compañía Constructora El Hogar Moderno S.A.C., debidamente representada por don GUILLERMO QUIROGA GUERINONI, según Poder inscrito en la Partida Electrónica N° 03028351, a favor de doña Raquel Cortez Chávez, con DNI N° 2566574, divorciada, comerciante, con domicilio en Saenz Peña N° 575, La Punta, Callao, en adelante LA COMPRADORA, en los términos siguientes:

Primero: LA VENDEDORA es propietaria de los Puestos Nros. 278 y 279, del Moderno Mercado de Magdalena del Mar, ubicado en el Jr. Mariscal Castilla N° 21, Magdalena del Mar.

Segundo: Los Puestos Nros. 278 y 279, están inscritos a su nombre en las Partidas Nros. 47539226 y 47539234, de Propiedad de los Registros Públicos de Lima, respectivamente.

Tercero: Por tanto en virtud del presente contrato LA VENDEDORA da en venta real y enajenación perpetua a LA COMPRADORA, los Puestos Nros. 278 y 279, del Moderno Mercado de Magdalena del Mar, con todo lo que por derecho le corresponda, sin restricción alguna.

Cuarto: El precio por cada Puesto, hace un total de S/. 3,000.00 (Tres Mil Nuevos Soles), pactado por la COMPRAVENTA es de S/. 6,000.00 (Seis Mil Nuevos Soles) y LA COMPRADORA paga a la firma de la presente Minuta a entera

ANÍBAL SIERRALTA RÍOS, MBA, Dr.

Doctor en Ciencias Jurídicas
NOTARIO DE LIMA

Av. Petit Thouars 3699 San Isidro Lima 27
Telf.: (0051-1) 221-7015 / 221-2406 Fax: (0051-1) 221-7109
www.notariasierralta.com

URTEAGA CALDERON
NOTARIO DE LIMA
AL JAVIER PRADO DEITE N° MS - MAGDALENA
TEL: 251-9506 TEL: 251-8187 / 251-8078

of
wms



acción de LA VENDEDORA, sin más constancia, que su firma al pie de documento.

LA VENDEDORA declara que no hay carga o gravamen, que limite su derecho de libre enajenación, obligándose a evicción y saneamiento de Ley.

Las partes contratantes, señalan que entre los bienes vendidos, y el precio pagado, hay justa y perfecta equivalencia, y si hubiera alguna diferencia, que el comprador no perciben, se hacen de ella mutua gracia y reciproca donación, renunciando a cualquier plazo o acción para interponer recurso alguno que pueda invalidar este contrato.

Las partes se solidarizan frente al fisco, por cualquier tributo exigido, en especial, el Tributo al patrimonio Predial y en adelante serán de cuenta de LA COMPRADORA

Todos los gastos Notariales y Registrales, serán de cuenta de LA COMPRADORA

Fecha, 8 de Mayo del 2014

Firma Vendedora: Irma-Guillermo Quiroga Guerinoni Cia. Constructora "El Hogar Moderno S.A.C."

Firma Compradora: Irma- Raquel Cortez Chávez

Firma y autoriza la presente minuta el Doctor Guillermo Quiroga Guerinoni Abogado C.A.L. 3522

IMPUESTO PREDIAL:
De conformidad con lo dispuesto por el artículo 7° del Decreto Legislativo N° 176, modificado por la Ley 27616, los contratantes cumplen con acreditar el pago del impuesto predial que grava el inmueble materia de este instrumento, exhibiendo los comprobantes correspondientes y, asumiendo la responsabilidad por la veracidad de dichos documentos.

IMPUESTO DE ALCABALA:
De conformidad con el artículo 25 del Decreto Supremo N° 156-2004-EF, Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, la presente compraventa no está afecta al pago del Impuesto de Alcabala. Habiéndose mostrado las liquidaciones números 1046766 y 1046765, las Constancias de No Obligación al Pago del Impuesto de Alcabala números 27900044891 y 27900044892 y los comprobantes de pago con número de operación 46909963, emitidas por e

ANÍBAL SIERRALTA RÍOS, MBA, Dr.

Doctor en Ciencias Jurídicas
NOTARIO DE LIMA

Av. Petit Thouars 3699 San Isidro Lima 27
Telf.: (0051-1) 221-7015 / 221-2406 Fax: (0051-1) 221-7109
www.notariasierralta.com



ob
JES

cto de Administración Tributaria, Agencia Miraflores, con fecha siete de
del dos mil catorce. Los contratantes asumen la responsabilidad por la
idad de dichos documentos.=====

EXISTENCIA DE PAGO: =====

conformidad con lo señalado en la Ley 28194 y su reglamento, el Notario deja
tancia que no ha tenido a la vista el monto del precio de venta señalado en
cláusula cuarta en tanto los contratantes admiten y afirman que dicho monto
canceló en efectivo con anterioridad a la firma de la minuta y sin usar medio
pago alguno, por acuerdo de las partes, declarando los vendedores, que el
total de venta se encuentra totalmente cancelado. =====

DECRETO LEGISLATIVO Nº 1106.- Se ha cumplido con la Sétima Disposición
plementaria y modificatoria del Decreto Legislativo número 1106, que
tifica el artículo 55 del Decreto Legislativo del Notariado número 1049. En
sentido la compradora Raquel Cortez Chávez; declara bajo juramento y
responsabilidad que el origen de los fondos no tiene relación alguna con el
ado de activos, la minería ilegal u otras formas de crimen organizado,
forme su declaración en el Anexo 5 que corre en el minutarario respectivo. ===

CONCLUSIÓN =====

ormalizado el instrumento, se instruyó a los otorgantes de su objeto y efectos
ídicos, dándose lectura a la totalidad del instrumento, después de lo cual
enten y ratifican todos los extremos de su contenido, declarando además que
n verificado que los datos consignados como son: nombres, apellidos, estado
vil, ocupación, dirección, transcripción de la minuta, son correctos.
mitiendo que toda modificación o rectificación requerirá del otorgamiento de
la nueva escritura pública. =====

presente escritura pública corre extendida desde la foja número mil
vecientos cuarentitres del folio de la serie c número 6587643 y concluye en la
foja número mil novecientos cuarentiseis del folio de la serie c número 6587646.=

ma y huella dactilar.-Guillermo Quiroga Guerinoni En representación de
pañía Constructora "El Hogar Moderno S.A.C." =====

ma y huella dactilar.-Raquel Cortez Chávez=====

firmaron ante mí, las siguientes personas en el orden siguiente: =====

Raquel Cortez Chávez; el siete de julio del dos mil catorce. =====

Guillermo Quiroga Guerinoni; el ocho de julio del dos mil catorce. =====

ANÍBAL SIERRALTA RÍOS, MBA, Dr.

Doctor en Ciencias Jurídicas

NOTARIO DE LIMA

Av. Petit Thouars 3699 San Isidro Lima 27

Tel.: (0051-1) 221-7015 / 221-2406 Fax: (0051-1) 221-7109

www.notariasieralta.com



67
Siete

minaron de firmar la presente escritura pública el ocho de julio del dos mil
orce. =====

todo lo cual doy fe =====

mado por Aníbal Sierralta Ríos, MBA, Dr.- Notario de Lima.- Colegiatura N°

atifico: Que el presente *Primer Testimonio* que consta de cuatro fojas, es una
la fiel y auténtica de la escritura original que corre en mi archivo notarial,
nismo que sello, rubrico y firmo, previa confrontación de Ley. =====

na, veinticinco de julio del dos mil catorce. =====






Dr. ANIBAL SIERRALTA RIOS
NOTARIO DE LIMA
Colegiatura N° 88



Inscripción

registrada la *Compraventa*, en las partidas N° 47539226, 47539226, 47539234,
89234, Asientos N° C00001, C00002, C00001, C00002 del Registro de
propiedad Inmueble, Zona Registral N° IX. Sede Lima, Oficina Registral Lima. =
na, veintitrés de julio del dos mil catorce. =====


Dr. ANIBAL SIERRALTA RIOS
NOTARIO DE LIMA
Colegiatura N° 88



08
OCT/14



ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 47539226

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
PUESTO N° 278 DEL MODERNO MERCADO MAGDALENA
MAGDALENA DEL MAR
Continuación del Tomo N° 1307 de Foja 123

PAUL ALEXANDER GOMEZ REYES
CAJERO - CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX - Sede Lima

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
LIBRO : TITULOS DE DOMINIO
0001

CAMBIO DE DENOMINACIÓN COMPAÑIA
CONSTRUCTORA EL HOGAR MODERNO SOCIEDAD
ANONIMA CERRADA, es la actual denominación del propietario del
inmueble inscrito en la presente partida, en virtud a la modificación del
estatuto registrado en el asiento B0001 de la Partida Registral N°
03028351 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, conforme consta
del Título Archivado N° 183456 del 02/10/2009. El título fue
presentado el 08/07/2014 a las 05:32:07 PM horas, bajo el N° 2014-
00692353 del Tomo-Diario 0492. Derechos cobrados S/ 164.00 nuevos
soles con Recibo(s) Número(s) 00012379-32 00013306-32 en LIMA, 23
de Julio de 2014.

Copia Certificada
Sin inscripción al DORSO
No hay Títulos Suspensos y/o Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 PM

JORGE LUIS SOTOMUNGUÍA
Registrador Público (e)
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:17/11/2014 16:51:15 Página 1 de 2
No existen Títulos Pendientes y/o Suspensos

Zona Registral N° IX - Sede Lima
Página Número 1
CAJA PUBLICIDAD



ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 47539226

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
PUERTO N° 278 DEL MODERNO MERCADO MAGDALENA
MAGDALENA DEL MAR

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
LIBRO : TITULOS DE DOMINIO
00002

COMPRAVENTA - RAQUEL CORTEZ SNAVELZ, divorciada, identificada con D.N.I N° 25665742, ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en la presente partida, en virtud de la compraventa celebrada con su anterior propietaria **COMPANIA CONSTRUCTORA EL HOGAR MODERNO SOCIEDAD ANONIMA CERRADA**, por el precio de S/. 3,000.00 nuevos soles, cancelado. Así consta en la Escritura Pública de fecha 07/07/2014 otorgada ante Notario SIERRALTA RIOS ANIBAL en la ciudad de Lima. El título fue presentado el 08/07/2014 a las 03:32:07 PM horas, bajo el N° 2014-00692353 del Tomo Diario 0092. Derechos cobrados S/. 167.80 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 0012379-32 00013306-32 LIMA, 23 de Julio de 2014.

Copia Certificada
Sin inscripción al Dorsal
No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 PM

JORGE LUIS SOTO MUNGUA
Registrador Público (e)
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

04 NUEVE

PAUL ALEXANDER POJUEZ REYES
CAJERO - CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION 17/11/2014 16:51:15 Página 2 de 2
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

Zona Registral N° IX - Sede Lima
17 NOV. 2014
CAJA PUBLICIDAD
Página Número 1



ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 47539234

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
PUESTO N° 279 DEL MODERNO MERCADO MAGDALENA
MAGDALENA DEL MAR
Continuación del Tomo 1307 Foja 125

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
LIBRO : TITULOS DE DOMINIO
00001

CAMBIO DE DENOMINACIÓN COMPAÑIA
CONSTRUCTORA EL HOGAR MODERNO SOCIEDAD
ANONIMA CERRADA, es la actual denominación del propietario del
inmueble inscrito en la presente partida, en virtud a la modificación del
estatuto registrado en el asiento B00001 de la Partida Registral N°
03028351 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, conforme consta
del Título Archivado N° 183456 del 02/10/2008. El título fue
presentado el 08/07/2014 a las 03:57:07 PM horas, bajo el N° 2014-
00692353 del Tomo Diario 0492 Derechos cobrados S/. 164,00 nuevos
soles con Recibo(s) Número(s) 00012379-32 00013306-32-LIMA, 23
de Julio de 2014.

Copia Certificada
Sin inscripción al BORSO
No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 PM

JORGE LUIS SOTOMUNQUEA
Registrador Titular (e)
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

10
10
PAUL ALEXANDER GÓMEZ REYES
CAJERO - CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION: 17/11/2014 16:51:18 Página 1 de 2
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos

Zona Registral N° IX - Sede Lima
17 NOV. 2014 19
Página Número 1 LUCIDAD
ATENDIDO



ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 47539234

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
PUESTO N° 279 DEL MODERNO MERCADO MAGDALENA
MAGDALENA DEL MAR

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
LIBRO : TITULOS DE DOMINIO
0002

COMPRAVENTA - RAQUEL CORTEZ CHAVEZ, divorciada, identificada con D.N.I N° 25665742, ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en la presente partida, en mérito a la compraventa celebrada con su anterior propietaria COMPAÑIA CONSTRUCTORA EL HOGAR MODERNO SOCIEDAD ANONIMA CERRADA, por el precio de S/. 3,000.00 nuevos soles cancelado. Así consta en la Escritura Pública de fecha 07/07/2014 otorgada ante Notario SIERRALTA RIOS ANIBAL en la ciudad de Lima. El título fue presentado el 08/07/2014 a las 03:35:07 PM horas bajo el N° 2014-00692353 del Tomo Diario 0492 Derechos cobrados S/.164.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00012379-32 00043306-32-LIMA, 23 de Julio de 2014.

Copia Certificada
Sin inscripción al Dorsó
No hay Títulos Suspensos y/o Pendientes de Inscripción
A Horas : 8:00 PM

JORGE LUIS SOTO MUNGUA
Registrador Público
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

ONCE
PAUL ALEXANDER GOMEZ REYES
CAJERO - CERTIFICADOR
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION: 17/11/2014 16:51:18 Página 2 de 2
No existen Títulos Pendientes y/o Suspensos

Zona Registral N° IX - Sede Lima
17 NOV. 2014 19
Página Número 1
ATA PUBLICIDAD
ATENDIDO

12
DOCE

CENTRO DE CONCILIACIÓN CREAPAZ

Autorizado por Resolución Directoral N° 2335-2011-JUS/DNI-DCMA
Dirección: Av. Invier Prado Oeste 179, Magdalena del Mar
Tífo: 2619461/996802128/RPM #0104010

EXP. N° 141-2014

ACTA DE CONCILIACIÓN N° 135-2014 (FALTA DE ACUERDO CON SUSTENTO DE SU PROBABLE RECONVENCIÓN)

En la ciudad de Lima, distrito de Magdalena del Mar, siendo las quince horas del día tres de septiembre de 2014, ante mí Rocío del Carmen Peñafiel Garreta, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 07763727 en mi calidad de Conciliadora Extrajudicial debidamente autorizada por el Ministerio de Justicia con Registro N° 114, se presentaron con el objeto que me asista en la solución de su conflicto, la parte solicitante RAQUEL CORTEZ CHAVEZ, identificada con DNI N° 25665742, con domicilio en Jr. Tacha N° 1001, Distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima; así como la parte invitada EMILIO QUISPE RAMOS, con DNI N° 07935735, con domicilio en Jr. Castilla N° 1121, Puestos 278 y 279, Distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima.

En la audiencia de Conciliación se procedió a informar a las partes sobre el procedimiento conciliatorio, su naturaleza, características, fines y ventajas. Asimismo, se señaló a las partes las normas de conducta que deberán observar.

HECHOS EXPUESTOS EN LA SOLICITUD:

El día 8 de mayo del presente año suscribí contrato de compra venta con la Compañía Constructora El Hogar Moderno S.A.C de los Puestos 278 y 279 del Moderno Mercado de Magdalena del Mar, ubicado en Jr. Mariscal Castilla N° 1121, Magdalena del Mar, el mismo que está inscrito en Registros Públicos, tal como consta en las Partidas Registrales N° 47539226 y 47539234, de la Oficina Registral de Lima.

Sin embargo, dicho inmueble de mi actual propiedad viene siendo ocupado sin mi autorización por el señor Emilio Quispe Ramos, quien a pesar de haberle cursado carta notarial se niega a abandonar dicho inmueble.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONTROVERSIAS:

El señor Emilio Quispe Ramos es el ocupante precario de los inmuebles ubicados en Jr. Mariscal Castilla N° 1121, Puestos 278 y 279 del Moderno Mercado de Magdalena del Mar.

HECHOS EXPUESTOS POR EL INVITADO (sustento de su probable reconvencción)

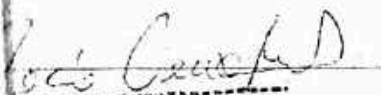
El señor Emilio Quispe Ramos afirma que sólo tiene posesión y derecho sobre el bien ubicado en el Jr. Mariscal Castilla N° 1121, Puestos 278 del Moderno Mercado de Magdalena del Mar, desconociendo quien es el propietario del Puesto 279.

DESCRIPCIÓN DE LA(S) CONTROVERSIAS:

El señor Emilio Quispe Ramos afirma que es posesionario del Puesto 278 ubicado en Jr. Mariscal Castilla N° 1121, del Moderno Mercado de Magdalena del Mar.

DESARROLLO DE LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y ACUERDO:

Tras haberse llevado a cabo la audiencia de conciliación e incentivado a las partes a buscar soluciones satisfactorias para ambas, lamentablemente no llegaron a adoptar acuerdo alguno. Al concluirse la audiencia y el procedimiento conciliatorio, en el texto, los conciliantes manifiestan su conformidad con el mismo, siendo la diecisiete con cuarenta minutos del 03 de septiembre de 2014, en señal de lo cual firman la presente Acta N° 135-2014, la misma que consta de 02 (dos) páginas.


Rocío del Carmen Peñafiel Garreta
Conciliadora Extrajudicial
Reg. MINJUS N° 114
Reg. Esp. Familia N° 1104


RAQUEL CORTEZ CHAVEZ
DNI N° 25665742


EMILIO QUISPE RAMOS
DNI N° 07935735

12
Trés

JOSE URTEAGA CALDERON
NOTARIO DE LIMA
AV. JAVIER PRADO BENTE N° 1005 - MAGDALENA
Teléfono: 201-9506 Telex: 201-8103 E 201-9678

Número: 41445
Fecha: 15 AGO. 2014

Lima, 14 de Agosto del 2014.

Por

EMILIO RAMOS QUISPE

FRONTE DEL PUESTO # 278 DEL MODERNO MERCADO DE MAGDALENA DEL MAR

Castillo 1121 - Magdalena del Mar,

ante -

FINTE: PONE EN CONOCIMIENTO Y SOLICITA ENTREGA DE INMUEBLE.

hago señor:

En el agrado de comunicarle a Usted que en mi calidad de propietaria del local comercial Nro. 278 del Moderno Mercado Magdalena del Mar, debidamente inscrito mi derecho en la partida registral Nro. 47539226, del Registro de Inmueble de la Oficina Registral de Lima, cuya copia adjunto a la presente, solicito a Usted que en el plazo de (setenta y dos) horas se sirva DESOCUPAR dicho inmueble y entregarme las llaves del mismo, debiendo llevar dicha entrega a mi persona en el Jr. Tacna 1001 Magdalena del Mar.

OWR

Además, le solicito tenga a bien cancelar todas las deudas que estén pendientes ante la Asociación de Propietarios del Moderno Mercado, por conceptos de mantenimiento y/o cualquier deuda correspondiente a todo el tiempo que Usted ha estado en posesión del inmueble indicado.

En particular y agradeciendo la atención que le merezca la presente, quedo de Usted,

Atentamente.

Emilio Ramos Quispe

EMILIO RAMOS QUISPE

N° 25665742

JR. TACNA 1001 MAGDALENA DEL MAR

PERU

Emilio Ramos Quispe

14
CATORCE

URTEAGA CALDERON
NOTARIO DE LIMA
OFICINA N° 665 - MAGDALENA
TEL: 0506 7000 201-2100 / 201-3078

URTEAGA CALDERON
NOTARIO DE LIMA
OFICINA N° 665 - MAGDALENA
TEL: 0506 7000 201-2100 / 201-3078

NOTARIA URTEAGA CALDERON
CARTAS NOTARIALES
Numero: 41444
Fecha: 15 AGO. 2014
Hora: _____

DE L
CON DIL
ENDIDO P
EL CO

14 de Agosto del 2014.

RAMOS QUISPE

ANTE DEL PUESTO # 279 DEL MODERNO MERCADO DE MAGDALENA DEL MAR

Calle 1121 - Magdalena del Mar

QUI PONE EN CONOCIMIENTO Y SOLICITA ENTREGA DE INMUEBLE.

señor:

Agradezco de comunicarle a Usted que en mi calidad de propietaria del local comercial Nro.279 del Moderno Magdalena del Mar, debidamente inscrito mi derecho en la partida registral Nro. 47539234 del Registro de Inmueble de la Oficina Registral de Lima, cuya copia adjunto a la presente, solicito a Usted que en el plazo de veinticuatro (24) horas se sirva DESOCUPAR dicho inmueble y entregarme las llaves del mismo, debiendo dicha entrega a mi persona en el Jr. Tacna 1001 Magdalena del Mar.

Le solicito tenga a bien cancelar todas las deudas que estén pendientes ante la Asociación de Propietarios del Moderno Mercado, por conceptos de mantenimiento y/o cualquier deuda correspondiente a todo el tiempo que Ud. haya estado en posesión del inmueble indicado.

En particular y agradeciendo la atención que le merezca la presente, quedo de Usted.

Atentamente,

[Signature]
ORTEZ CHAVEZ

665742

1001 MAGDALENA DEL MAR

[Signature]
~~EMILIO QUISPE~~

LEGALIZACION A LA VUELTA

JOSE BERTYAGA CALDERON
NOTARIO DE LIMA
AV. JAVIER PRUDENDE 1001 - MAGDALENA
TEL: 311 501 1122 - 311 501 1123

15
Quince

Magdalena, 15 de Agosto del 2014

JOSE BERTYAGA CALDERON
NOTARIO DE LIMA

Raquel Cortez Chavez
Jr. Tacna N° 1001 - Magdalena del Mar
Lima - Perú

NOTARIA JOSE BERTYAGA CALDERON
MAGDALENA DEL MAR
Numero: 41443
Fecha: 16 AGO. 2014
Hora:

Objeto: Carta Notarial s/n

En la consideración:

Por Intermedio de la presente carta que se la enviamos por conducto de [redacted] con el carácter Pre-Judicial, nos dirigimos a su persona para darle lo siguiente:

Que mi persona viene siendo dueño de la propiedad de los puestos con N° 278 y 279, dentro del Moderno Mercado de Magdalena del Mar, sito en el lote N° 1121 del mismo distrito arriba mencionado, desde el año 1968 a la fecha, siendo el primer propietario el Sr. César Vigil, el que lo compró a la constructora Hogar Moderno y en la actualidad soy el único dueño con documento que se enseñará ante el Poder Judicial.

Asimismo tengo entendido que hay personas inescrupulosas que han actuado en el Mercado Magdalena, que realizan dichas ventas, motivo por el cual he adjunto una copia de Carta Notarial enviado a la constructora Hogar Moderno del año 2013. Saque Ud. sus propias conclusiones.

POR LO EXPUESTO:

Por conducto notarial le emplazo a demostrar ante el Ministerio Público y el Poder Judicial su propiedad.

Atentamente,

Emilio Quispe Ramos
Emilio Quispe Ramos
DNI N° 07935735

0 Santa Tecla 170. # 6

Vertical stamp on the right margin, partially legible as "MAGDALENA DEL MAR" and "16 AGO 2014".



16
N.º 299946

00 Papeleta de Habilitación Profesional N° B N° 299946

El Ilustre Colegio de Abogados de Lima

CERTIFICA:

señor doctor: ESPINOZA MALQUI LUIS MAURICIO

registro N° 13241 se encuentra hábil para ejercer
la abogacía conforme a ley y el Estatuto del Colegio.

Valido hasta el 30/11/2014 N° de Comp. EV 012-0035144



Colégio de Abogados de Lima

Jorge Martín Paredes Pérez

INSCRITO AL FONDO INTANGIBLE PARA LA SEGURIDAD SOCIAL DEL ABOGADO
en original

CERTIFICO: Que esta copia fotostática es
IDENTICA A SU ORIGINAL el cual he tenido a la vista.
LIMA, 20 NOV 2014

JOSE URTEAGA
NOTARIO DE LIMA





IL
CO. ABRAHAM

REGISTROS P

19
18
18

SECRETARÍA
EXPEDIENTE
CUADERNO: PRINCIPAL
ESCRITO: 01
SUMILLA: Interpone demanda de desalojo por Ocupación Precaria.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA

QUEL CORTEZ CHAVEZ, identificada con D.N.I. 25665742, con domicilio real y legal en Jirón Tacna (Ex - Pascual de Vivero) No. 1001 Distrito de Magdalena del Mar - Provincia de Lima; atentamente a Usted digo:

12/01/2011 **NOMBRE Y DIRECCION DEL DEMANDADO:**

La presente demanda se dirige en contra de **EMILIO QUISPE RAMOS**, con DNI 07935735, a quien se le deberá de notificar en Jirón Castilla No. 1121 Puesto # 278 y # 279 Distrito de Magdalena del Mar, y en Pasaje Santo Toribio No. 180 - 8 Distrito de Pueblo Libre, ambos en la Provincia y Departamento de Lima.

PETITORIO:

Por lo tanto, interpongo demanda de desalojo por ocupación precaria, solicitando a su despacho se sirva disponer que el demandado desocupe los inmuebles y me entregue la posesión de los predios ubicados en el Jirón Castilla No.1121 Puesto # 278 y Puesto # 279, distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima, y que son objeto de la presente acción, con la expresa condena de costos y costas del proceso.

COMPETENCIA:

competente el Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, conforme se desprende del artículo 547 del C.P.C., tratándose del proceso de desalojo donde no existe una demanda respectiva respecto de la renta mensual.

FUNDAMENTOS DE HECHO:

Que, he adquirido los bienes materia de este proceso, de su anterior propietario COMPAÑÍA CONSTRUCTORA EL HOGAR MODERNO SOCIEDAD ANONIMA S.R.L. ARADA, representada por su Gerente General Don GUILLERMO QUIROGA PERINONI, transferencia que se realizó observando las formalidades legales el 7 de julio del año 2014, ante el Notario Público de Lima Dr. ANIBAL SIERRALTA RIOS, quedando inscrita la propiedad en las partidas N° 47539226 y No. 47539234 del Registro de la Propiedad inmueble de los Registros Públicos de Lima.

Que, habiendo enviado Carta Notarial al ocupante del inmueble con fecha 15 de agosto del 2014, recibo respuesta del demandado indicando que es el "único dueño", que me muestre ningún documento que acredite su dicho; por lo que está demostrado que el señor EMILIO QUISPE RAMOS no cuenta con ningún título que justifique la legítima posesión de los inmuebles materia de esta demanda, más aún cuando he adquirido la propiedad de buena fe y a título oneroso, de quien aparecía como titular del dominio en el Registro Público respectivo.

Que, en la actualidad el demandado se encuentra todavía en posesión de los inmuebles; sin que medie documento alguno que acredite su posesión legítima, y que siendo mi persona la real y única propietaria de los inmuebles situados en el Jirón Castilla N° 1121 Puesto # 278 y # 279 en el Distrito del Magdalena del Mar, Provincia Departamento de Lima, solicito ante su Juzgado la restitución de mi propiedad.

20
19
Alfonso

21
VEINTIUNO
20
Vicente

Que asimismo, invite al demandado al Centro de Conciliación Extrajudicial APAZ, a fin de solucionar este problema mediante esta vía, sin embargo no fue posible por FALTA DE ACUERDO; por lo que he cumplido con agotar los medios extrajudiciales previos dispuestos por Ley, los cuales son presupuesto para demandar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Fundamento mi petitorio en lo dispuesto en las siguientes normas legales:

Artículo 923 del Código Civil, conforme al cual la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien;

Artículo 911 del Código Civil, numeral que establece claramente que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido;

Artículo 585 del Código Procesal Civil, según el cual la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones del sub-Capítulo 4 ("Desalojo") del Capítulo 11 ("Disposiciones especiales") del Título 11 ("Proceso sumarísimo") de la Sección Quinta ("Procesos contenciosos") del indicado Código adjetivo;

Artículo 586 del Código Procesal Civil, del cual se infiere que puede demandar (el desalojo), entre otros, el propietario, y que puede ser demandado, entre otros, el precario (como ocurre en el caso particular).

I. LEGITIMIDAD E INTERES PARA OBRAR:

La legitimidad para el inicio de la presente acción me corresponde en calidad de propietaria del inmueble; y el interés para obrar se sustenta en el derecho que tengo de acudir a su despacho como última alternativa posible para que el demandado cumpla con entregarme la posesión del inmueble sub-litis; por lo que queda cumplida la exigencia del art. VI del T.P. del Código Civil y del art. IV del T.P. del Código Procesal Civil.

21
21
Kantner

VIA PROCEDIMENTAL:

la del procedimiento sumarísimo.

II. MEDIOS PROBATORIOS:

Hezco el mérito de los siguientes medios probatorios:

- 1.- Copia legalizada del Testimonio de la Compra Venta del Inmueble realizado ante el Notario Público Dr. Aníbal Sierralta Rios, con el que demuestro la propiedad del inmueble materia de esta demanda.
- 2.- Copia Certificada de la Partida N° 47539226 de los Registros de la Propiedad Inmueble de Lima, en donde se registra la Compra venta del inmueble a mi favor; demostrando la titularidad de la propiedad.
- 3.- Copia Certificada de la Partida No. 47539234 de los Registros de la Propiedad Inmueble de Lima, en donde se registra la Compra venta del inmueble a mi favor; demostrando la titularidad de la propiedad.
- 4.- Carta Notarial de fecha 15 de Agosto del 2014, con la firma del demandado en señal de recepción.
- 5.- Carta Notarial de fecha 16 de Agosto del 2014, remitida por el demandado en calidad de respuesta a mi solicitud para desocupar el inmueble.

IX. ANEXOS:

- a) Copia de mi documento de Identidad.
- b) Copia legalizada notarialmente del Testimonio de Compra Venta.
- c) Copia Certificada de Partida Registral N°47539226
- d) Copia Certificada de la Partida Registral No. 47539234

F 22
40-17720
Humberto

- a) Copia Certificada de Acta de Conciliación N° 141-2014.
- b) Carta Notarial de fecha 15 de Agosto del 2014, con la firma del demandado en el momento de recepción.
- c) Carta Notarial de fecha 16 de Agosto del 2014, remitida por el demandado.
- d) Comprobante de pago de la tasa judicial correspondiente.
- e) ~~Copia legalizada de Papeleta de Habilitación Profesional No. 29946.~~

PRIMER OTROSI DIGO: Que, delego las facultades generales de representación, a que se refiere el artículo 80 del Código Procesal Civil, al Dr. Luis Mauricio Espinoza Malqui, con Registro CAL 13241, quien declara conocer el domicilio del representado y que se encuentra consignado en la parte introductoria de la demanda, y así mismo declaro estar instruida acerca del Poder otorgado y sus alcances.

SEGUNDO OTROSI DIGO: Que autorizo a mi hijo JEREMY FERNANDO TONG CORTEZ, con documento de identidad número 25777476, a fin de que tome conocimiento de las resoluciones que recaigan en el presente proceso, así como para la lectura del expediente. Téngase presente.

POR TANTO:

Al Juzgado, solicito se sirva tener por interpuesta la presente demanda y darle el trámite que a su naturaleza corresponde, conforme a mi derecho y de acuerdo a ley, y en su momento declararla fundada.

Lima, 17 de Noviembre del 2014.



Mauricio Espinoza Malqui
ABOGADO
A.L. 13241 CAC. 2649



RAQUEL CORTEZ CHAVEZ

**B. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y SUS
RESPECTIVOS ANEXOS**

*4/1
avanzado*

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL MODERNO MERCADO MAGDALENA

Fundado el 11 de Octubre de 1988

Personería Jurídica Partida N° 01848623

Sede Social: Jirón Castilla N° 1121 - Magdalena del Mar

N° 05976

Lima, 08 de 04 de 2015

S/. 20.00

SOCIO N° _____ N° de Puesto: _____

COBRANZA DE AGUA

Recibí de: Emilio Quispe

La Cantidad de: veinte ceros

Nuevos Soles

Por Consumo de Agua correspondiente al mes de: Febrero y Marzo

Presidente _____

Tesorero S

Handwritten initials



**EMPRESA DE SANEAMIENTO AMBIENTAL
ALFA EXTINTORES
OPEN FIRE S.R.L.**

Jr. Huánuco 3712-3714 Urb. Perú San Martín de Porres - Lima 31
Telf: 569-6037 / 657-5493 / 969207909 Correo: alfaextintores3@hotmail.com

AUTORIZADO POR COMISARIOS DEL MOP
GENERAL DE SALUD Nº 26842 Y AL
DECRETO SUPLENTE Nº 002-2001 - SA
R.U.C. 10084894385

CERTIFICADO DE FUMIGACIÓN

Por el presente Certifica que han realizado los servicios de saneamiento ambiental correspondiente al:

- Desinsectación
- Desinlización
- Desinsección

- Limpieza y Desinfección de Reservorios de Agua
- Limpieza de Tanque Séptico

A: Asociación de Propietarios Moderno Mercado Magdalena del Mar.

UBICADO EN: TR. CASTILLO 1121 MAGDALENA DEL MAR.

GIRO: Mercado. Número Rueso 279

FECHA DE SERVICIO: 21 08 / 13

FECHA DE VENCIMIENTO: 22 FEBRERO 2014

ÁREA TRATADA (m²): 31,000 M²

NUMERO DE RUC: 10084894385

Vence: 22/08/14

WALTER ALFARO CALDERÓN
EJECUTIVO COMERCIAL



MARQUEZ DEL CARPIO
INGENIEROS Y ARQUITECTOS
Calle de Ingenieros N° 43322



Lima 22 de

A 60 50 del 2013

434
avance
13

Asociación de Propietarios del Moderno Mercado
Jr. Castilla 1121 - Magdalena Del Mar

Puesto 278-279 RECIBO DE

S/. 29.00 MANTENIMIENTO N° 02582

Recibi de: Jimio Quipe Rojas

La cantidad de: suerte y suero Nvos Soles

Por concepto de: mantenimiento y artefactos
municipales

Magdalena, 30 de Enero de 2012

[Signature]

Asociación de Propietarios del Moderno Mercado
Jr. Castilla 1121 - Magdalena Del Mar

Puesto 278-279 RECIBO DE

S/. 29.00 MANTENIMIENTO N° 02302

Recibi de: Emilio Quipe R

La cantidad de: suerte y suero Nvos Soles

Por concepto de: Mantenimiento de los locales
Febrero 2012

Magdalena, 15 de Abril de 2012

[Signature]

44
Mantenimiento
Municipal

Asociación de Propietarios del Moderno Mercado
Jr. Castilla 1121 - Magdalena Del Mar

Puesto 278-279 RECIBO DE
S/. 31.00 MANTENIMIENTO N° 02431

Recibi de: Emilio Quiroz Ramos

La cantidad de: treinta y uno Nvos Soles

Por concepto de: Mantenimiento y Arbitrios Municipales
Mayo 2012

Magdalena, 12 de Junio de 2012

Justo H. Pillas

Asociación de Propietarios del Moderno Mercado
Jr. Castilla 1121 - Magdalena Del Mar

Puesto 278-279 RECIBO DE
S/. 29.00 MANTENIMIENTO N° 02302

Recibi de: Emilio Quiroz R.

La cantidad de: veinti y nueve Nvos Soles

Por concepto de: Mantenimiento y Arb. Municipales
Febrero 2012

Magdalena, 15 de Abril de 2012

Justo H. Pillas

45
Mantenimiento
Obras

Asociación de Propietarios del Moderno Mercado
Jr. Castilla 1121 - Magdalena Del Mar

Puesto 278-279 RECIBO DE

S/. 31.00 MANTENIMIENTO No 102604

Recibí de: Emilio Quipe Ramos

La cantidad de: Treinta y uno Nvos Soles

Por concepto de: Mantenimiento y Obras Menores

del mes de Mayo 2012

Magdalena, 12 de Junio de 2012



Asociación de Propietarios del Moderno Mercado
Jr. Castilla 1121 - Magdalena Del Mar

Puesto 278-279 RECIBO DE

S/. 30.00 MANTENIMIENTO No 102432

Recibí de: Emilio Quipe Ramos

La cantidad de: Treinta Nvos Soles

Por concepto de: Mantenimiento y Obras Menores

del mes de Abril 2012

Magdalena, 12 de Junio de 2012



46
Mora
Cris

ÓN DE P...PETARIO DEL MODERNO MERCADO MAGDALENA

Fundado el 11 de Octubre de 1988

Personería Jurídica Partida N° 0184623

Sede Social: Jirón Castilla N° 1121 - Magdalena del Mar

N° 001485

Lima, 21 de ABRIL del 2000

SOCIO N° 278

S/. 295.00

COBRANZAS EXTRAS

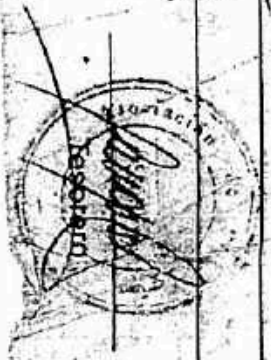
Recibí del Sr(a) EMILIO BUISPE

La Cantidad de: DOCENTOS VEINTI Y CINCO Nuevos Soles

Por concepto de: DEBITOS MUNICIPALES DE

2009, 2008 Y 2009

Presidente



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL MODERNO MERCADO MAGDALENA

Fundado el 11 de Octubre de 1988
Personería Jurídica Partida N° 01848623
Sede Social: Jirón Castilla N° 1121 - Magdalena del Mar

N° 02749

13

8 de Noviembre del 2012
278

S/. 7.00

COBRANZAS EXTRAS

del Sr(a): Emilio Auspe

Cantidad de: siete Nuevos Soles

Concepto de: Formación



PRESIDENTE

TESORERO

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL MODERNO MERCADO MAGDALENA

Fundado el 11 de Octubre de 1988
Personería Jurídica Partida N° 01848623
Sede Social: Jirón Castilla N° 1121 - Magdalena del Mar

N° 03244

20 de Agosto del 2013
279

S/. 1.00

COBRANZAS EXTRAS

del Sr(a): Emilio Ramos

Cantidad de: siete Nuevos Soles

Concepto de: Formación

PRESIDENTE

TESORERO

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL MODERNO MERCADO MAGDALENA

Fundado el 11 de Octubre de 1988
Personería Jurídica Partida N° 01848623
Sede Social: Jirón Castilla N° 1121 - Magdalena del Mar

N° 003869

12 de Febrero del 2001
N° _____ N° de Puesto: _____

S/. 2.00

ON DE PROPIE. RIO DEL MODERNO MERCADO MAGD...ENA

Fundado el 11 de Octubre de 1988
Personería Jurídica Partida N° 01848623
Sede Social: Jirón Castilla N° 1121 - Magdalena del Mar

N° 03345

Handwritten signature

de Noviembre del 2012
278 - 279

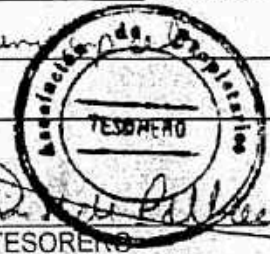
S/. 30 00

MANTENIMIENTO

Sr(a): Amilio Quipe

de: treinta Nuevos Soles

pto de: Mantenimiento y Actos Men
Noviembre 2012



Handwritten signature of the Treasurer

PRESIDENTE

TESORERO

DE PROPIETARIO DEL MODERNO MERCADO MAGDALEN^A

Fundado el 11 de Octubre de 1988
Personería Jurídica Partida N° 01848623
Social: Jirón Castilla N° 1121 - Magdalena del Mar

N° 001985

de Septiembre del 2012
278 - 279

S/. 10

COBRANZAS EXTRAS

Sr(a): Amilio

de: diez Nuevos Soles

pto de: COMISIÓN

Handwritten notes and calculations:
278 - 279
278 - 279 = 30
30 - 20 = 10
10 x 1 = 10
Total = 10

Tesorero

N° 001953

Fundado el 11 de Octubre de 1988
Personería Jurídica Partida N° 01848623
Sede Social: Jirón Castilla N° 1121 - Magdalena del Mar

de Septiembre del 2012
278 - 279

S/. 13 00

COBRANZAS EXTRAS

Sr(a): Amilio Quipe

de: trece Nuevos Soles

DE PROPIETARIO DEL MODERNO MERCADO MAGDALENA

Fundado el 11 de Octubre de 1988
Personería Jurídica Partida N° 01848623
Sede Social: Jirón Castilla N° 1121 - Magdalena del Mar

N° 03109

49
15

de Setiembre del 2012

S/. 30.00

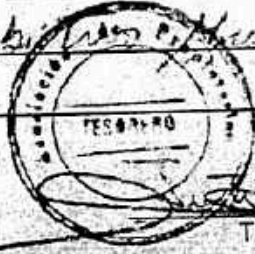
MANTENIMIENTO

(a): Emilio Quipe

de: Trabajo Nuevos Soles

pto de: Mantenimiento y Anticorrosivos

Setiembre 2012.



[Signature]
PRESIDENTE

[Signature]
TESORERO

ION DE PROPIETARIO DEL MODERNO MERCADO MAGDALENA

Fundado el 11 de Octubre de 1988
Personería Jurídica Partida N° 01848623
Sede Social: Jirón Castilla N° 1121 - Magdalena del Mar

N° 03520

de Abril del 2014

S/. 7.00

COBRANZAS EXTRAS

(a): Emilio Quipe Ramos

ad de: siete Nuevos Soles

pto de: Fumigación

PRESIDENTE

TESORERO

CIACION DE PROPIETARIOS DEL MODERNO MERCADO MAGDALENA

Fundado el 11 de Octubre de 1988
Personería Jurídica Partida N° 01848623
Sede Social: Jirón Castilla N° 1121 - Magdalena del Mar

N° 003886

de 12/10 del 2012

N° 071-215 N° de Puesto: 122-127

S/.

MANTENIMIENTO

hi de la:

50
Cuenta
16

ASOCIACION DE PROPIETARIO DEL MODERNO MERCADO MAGDALENA

Nº 02723

Fundado el 11 de Octubre de 1988
Personería Jurídica Partida No 01848623
Sede Social: Jirón Castilla No 1121 - Magdalena del Mar

Lima, 30 de Junio del 2012

SOCIO Nº 298-279

S/. 30.00

MANTENIMIENTO

Recibi del Sr(a): Carolina Dupré

Nuevos Soles

La Cantidad de: Presente

Por Concepto de: Mantenimiento de la sala de reuniones y sala de espera

Junio 30 12

PRESIDENTE



51
Cuentas
recibidas

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIO DEL MODERNO MERCADO MAGDALENA

Nº 02963

Fundado el 11 de Octubre de 1988
Personería Jurídica Partida No 01848623
Sede Social: Jirón Castilla No 1121 - Magdalena del Mar

S/. 31 00

Lima, 27 de Ago del 2012
SOCIO Nº 278-279

MANTENIMIENTO

Recibi del Sr(a): Emilio Quispe Nuevos Soles

La Cantidad de: Presbitero y libro

Por Concepto de: Mantenimientos y Auto Causa

Ago 2012

[Signature]
TESORERO

PRESIDENTE



18
Unidad 528
225

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIO DEL MODERNO MERCADO MAGDALENA

Fundado el 11 de Octubre de 1988
Personería Jurídica Partida N° 01848623
Sede Social: Jirón Castilla N° 1321 - Magdalena del Mar

N° 02844

S/. 81.00

Lima, 31 de Julio del 2012
SOCIO N° 278-279

MANTENIMIENTO

Recibi del Sr(a): Enrique Ochoa

La Cantidad de: Electricidad y Gas

Por Concepto de: Mantenimiento y Arreglo de Aires Acondicionados

Julio 2012

Nuevos Soles

PRESIDENTE



TESORERO

**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL
MODERNO MERCADO MAGADLENA**

RECIBO 27-113
15-01-19
ANEXO D
19

GA CALDERON
O DE LIMA
CALLE N° 603 - MAGADLENA
TEL: 201-9108 / 201-9118

CARTA NOTARIAL

NOTARIO CATALINA CALDERON
CARTAS NOTARIALES
Numero: 35483
Fecha: 17 ENERO 2019
Hora:

Magdalena del Mar, 15 de enero del 2019.

GUILLERMO QUIROGA GUERINONI

Representante de la COMPAÑIA CONSTRUCTORA EL HOGAR MODERNO
SOCIEDAD ANONIMA.

DIRECCION: Calle Rio de la Plata Nro 250, Of. 33 – DISTRITO SAN ISIDRO

nuestra Consideración:

Por intermedio de la Presente Carta que se la
viamos por CONDUCTO NOTARIAL, con el Carácter de Pre-Judicial,
nos dirigimos a su persona para manifestarle lo siguiente:

Que, nuestra asociación ha tomado conocimiento de que su persona
calidad de representante de la Compañía Constructora el Hogar
Moderno S.A. EN ESTOS ULTIMOS MESES HA COMENZADO EN
FORMA ILEGAL A REALIZAR "LAS VENTAS" DE PUESTOS DE
NUESTRO MERCADO, cuyo conductor de dichos puestos han
cancelado oportunamente a la constructora el Hogar Moderno y que por
diversos motivos no solicitaron a su empresa el otorgamiento de la
escritura de compra-venta a efectos de inscribir la propiedad en los
Registros Públicos, LO CUAL CONSTITUYE DELITO CONTRA LA FE
PUBLICA.

Que, nuestra asociación LE EMPLAZA A SU REPRESENTADA
PARA QUE DEJEN SIN EFECTO LAS VENTAS ILEGALES QUE UD.
ESTAN REALIZANDO EN NUESTRO MERCADO, COMO POR
EJEMPLO EL DE LOS PUESTOS 264 y 265 que Ud. En forma ilegal "a
prestado" a la Sra. Norma Isabel Laura Chinchay, cuando en dichos

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL MODERNO MERCADO MAGADLENA

84
Cm
de

20

Estos sus propietarios tiene los recibos de pagos que han realizado a la empresa por la compra de los puestos 264 y 265 y QUE UD. HA CANCELADO LAS BIENDAS DE QUE DICHS PUESTOS HAN SIDO CANCELADOS, EN FORMA ILEGAL LO ESTAN VENDIENDO NUEVAMENTE, porque sabemos que Ud. Como representante de una compañía sería DEBE TENER EN SU ARCHIVO LAS VENTAS QUE REALIZARON DE TODOS LOS PUESTOS DEL MERCADO MODERNO y no vender 3 VECES EL MISMO PUESTO aprovechándose que en los registros públicos aparece su compañía como propietarios, por la falta de Uds. Que en forma oportuna no entregaron y no inscribieron en los registros Públicos los títulos de los comerciantes del mercado moderno.

Que, le damos a conocer de QUE NUESTRA ASOCIACION VIENE PAGANDO EN FORMA PUNTUAL LOS ARBITRIOS A LA MUNICIPALIDAD DE MAGDALENA POR MAS DE 48 AÑOS y que cada año esto tiene que pagar por mantenimiento y otros, POR LO QUE EN EL PRESENTE QUE EXISTAN PUESTOS QUE NO HAN CANCELADO Y UD. LO PRETENDE VENDER, previamente tienen que cancelar el pago de los arbitrios, mantenimiento y otros de los 48 años a la Asociación de propietarios del Moderno mercado magdalena, del cual el recurrente es el presidente del periodo agosto del 2011 a agosto del 2013

POR LO EXPUESTO:

Por conducto Notarial le emplazamos para que deje de hacer efecto las ventas ilegales que están realizando en nuestro mercado moderno de Magdalena del Mar, CASO CONTRARIO NOS VEREMOS OBLIGADOS A RECURRIR AL MINISTERIO PUBLICO Y PODER

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL MODERNO MERCADO MAGADLENA

55/15
Quinta

21

ICIAL EN DEFENSA DE LA PROPIEDAD DE LOS PUESTOS DE
ESTROS ASOCIADOS.

Atentamente



JUAN RAMOS RAMIREZ
PRESIDENTE

DNI Nro 06785475

DOMICILIO: Jr. Castilla Nro 1121
Magdalena del Mar

ANEXO E

22



0050601010520130000530001

Constancia

*56
Constancia
Cms*

3ª FISCALÍA PROVINCIAL EN LO PENAL DE LIMA

506010105-2013-55-1

FECHA DE SALIDA : 20/05/2014

PENAL

ATESTADO N° :

20/05/14 16:57:57

MESA UNICA DE PARTES DEL PODER JUDICIAL DE LIMA

FORMALIZACION

FECHA DE ESTADO : 20/05/2014

3ª FISCALIA PROVINCIAL EN LO PENAL DE LIMA

. 05°FPP-LIMA

ESTAFA

FLORES CASTRO ISABEL VERONICA

QUIROGA GUERINONI GUILLERMO

CAMPOS LABREA DE MEDINA BERTHA YOLANDA

MEDINA DONGO GUSTAVO VIRGILIO

MESA UNICA DE PARTES DEL PODER JUDICIAL
PROVINCIALES PENALES DE LIMA
CONSTANCIA DE CONSULTA DE
DENUNCIAS ENTREGADAS
18 AGO. 2014
FICHA:

23



0050701134120000009620000

Constancia

En caso envíe un SMS con el texto 1C8IGN40 al 974676228

FPP(ESPECIALIZADA RES 636-98 CEMP)

011341-2000-962-0

FECHA DE SALIDA : 19/10/2001

VAL

ATESTADO N° :

2/00 13 27 09

UNICA DE PARTES DEL PODER JUDICIAL DE LIMA

REALIZACION

FECHA DE ESTADO : 18/10/2001

LIA PROVINCIAL EN LO PENAL DE LIMA

31°FPP-LIMA

FPP(ESPECIALIZADA RES. 636-98 CEMP)

41°FPP-LIMA

P (FALSIFICACION DOCUMENTARIA)

TEZ FLORES MERCEDES

MANDEZ TOULIER CARLOS

VERO PACHECO NORA LUZ

LOGA GUERINONI GUILLERMO

ATA ARIZABAL JUAN ROLANDO

PROVINCIALES PENALES DE LIMA
CONSTANCIA DE CONSULTA DE
DENUNCIAS EN TRENZADAS
18 AGO. 2014
FIRMA:

*STX
Cuentas
Cuentas*

Corte Suprema de Justicia de la República
Pleno Casatorio Civil

24
ANEXO G

SP
Corte
Civil

SENTENCIA DEL PLENO CASATORIO

CASACIÓN N° 2195-2011-UCAYALI

Demandantes : Jorge Enrique Correa Panduro; César Arturo Correa Panduro y Luis Miguel Correa Panduro.

Demandados : Mirna Lizbeth Panduro Abarca y Euclides Vara Turco.

Materia : Desalojo por ocupación precaria

Vía procedimental : Proceso Sumarísimo

Sumario:

I.- Introducción.

II.- Materia del recurso.

III.- Fundamentos del recurso.

IV.- De la convocatoria al Pleno Casatorio.

V.- Consideraciones

A.- De la contravención al derecho a un debido proceso.

a.1.- El debido proceso: Aspecto formal y sustancial.

a.2.- De la motivación de las resoluciones.

a.3.- De la causal de casación.

B.- De la posesión y otras figuras afines.

b.1.- La Posesión.

b.2.- Clases de posesión.

b.2.1.- Posesión mediata e inmediata.

b.2.2.- Posesión legítima e ilegítima.

b.2.3.- Servidor de la posesión

C.- Del ocupante precario.

c.1.- Consideraciones previas.

c.2.- Del ocupante precario en sede nacional.

c.3.- Supuestos de posesión precaria.

D.- Naturaleza la sentencia a dictarse.

VI.- Conclusiones.

VII.- Fallo.

Corte Suprema de Justicia de la República Pleno Casatorio Civil

59
Corte
Civil

VI) La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para destruir la pretensión de desalojo y declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión; por lo tanto, se limitará a establecer si, de la valoración de las pruebas, surge en él la convicción de, si corresponde o no, declarar el derecho de poseer a favor del demandante o del demandado. Es decir, el Juez no debe ingresar a verificar si es que la parte demandada adquirió o no el bien por usucapión, sino que debe limitarse a verificar si del análisis de los hechos y de la valoración de las pruebas presentadas por la parte emplazada surge en él la convicción de la existencia de lo que viene considerándose como un título suficiente, que enerve el derecho que esgrime el demandante. Este hecho (de declararse fundada la demanda de desalojo por precario), en nada afecta lo que se vaya a decidir en el otro proceso donde se verifique la pretensión de usucapión. De ampararse, mediante resolución definitiva, la demanda de prescripción adquisitiva, el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

64.- En todos los casos anteriormente descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino, por el contrario, 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.

65.- En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601° del Código Procesal Civil, que permite abrir el debate de la posesión en un proceso plenario, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, evidencia, sin duda que el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien, puesto que, al haber sido negligente en la defensa de su posesión durante el plazo de un año, mal puede pretender usar un procedimiento sumario para recuperar su bien, dado que el despojo presupone que ha sido el mismo accionante quien padeció ese acto de desposesión ilegítima.

D.- DE LA NATURALEZA DE LA PRESENTE SENTENCIA.

66- Resulta necesario que este Pleno Casatorio precise cuales son los alcances de la cosa juzgada aplicable a las sentencias definitivas, que pongan fin a este tipo de procesos. Correspondiendo precisar, sin afectar la sistematicidad de nuestro Código Procesal Civil, que toda sentencia que pone fin a todo proceso, entre ellos, el de desalojo por ocupación precaria, en cuanto se convierte en definitiva, adquiere todos los efectos

26

ACETA JURIDICA

Administración Pública

Diálogo con la Jurisprudencia

Gaceta Penal

Gaceta Constitucional

Soluciones Laborales

Contadores Empresas

ANEXO H

BOA Nueva

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA &



Suscripción anual 2015

Inicia Noticias Jurídicas Boletín Legal Diario Novedades Editoriales Zona de Suscriptores Boletín de Normas Legales

Noticias Jurídicas
Gaceta Jurídica
Resoluciones GJ
Boletín Legal Diario
Noticias del día
Noticias

Comentarios a las Normas del día

Ver +

Últimos Comentarios

Publican 4to. Pleno Casatorio Civil: jueces ya no podrán declarar improcedencia del desalojo cuando demandado alegue usucapión (14/08/2013)

125

En un proceso de desalojo por ocupación precaria, pese a que el demandado alegue que ha adquirido el bien por prescripción, el juez deberá resolver el fondo del asunto y declarar el mejor derecho a poseer, tomando en cuenta los medios probatorios aportados; sin perjuicio que el demandado vencido pueda posteriormente en un proceso sobre prescripción adquisitiva solicitar la inexecución de la sentencia de desalojo o la restitución del bien.



Este criterio elimina la posibilidad de que los jueces declaren improcedente el desalojo cuando el demandado alegaba haber adquirido por prescripción adquisitiva de dominio el bien al haberlo poseído por más de diez años; de tal manera se habilita al juez para que a través de las pruebas aportadas pueda determinar a quién le corresponde el mejor derecho a poseer.

Así lo ha dispuesto el Cuarto Pleno Casatorio Civil publicado por la Corte Suprema de Justicia el miércoles 14 de agosto de 2013 en separata especial de El Peruano.

El precedente fue aprobado por mayoría de los integrantes del Pleno, quienes además han establecido en qué supuestos se debe entender que existe posesión precaria. En ese sentido, se declaró que constituye precedente judicial vinculante lo siguiente:

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 finecimiento 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 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 si es que es propietario o no.
4. Establecer, conforme al artículo 588 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se 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 finecido.
5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:

5.1. Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber finecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia.

Conforman la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima (22/04/2015)

Aprueban Directiva que regula alcances del módulo denominado "Sistema Notario" (21/04/2015)

Establecen disposiciones para la redistribución de expedientes entre juzgados de familia tutelar en la Corte de Lima (18/04/2015)

Modifican Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta. (18/04/2015)

Aprueban normas para el trámite, diligenciamiento y ejecución de embargos electrónicos en forma de retención (17/04/2015)

Ver +

El artículo
revisado

5.2. Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

5.3. Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia —sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico—, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

5.4. La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil.

5.5. Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo —sea de buena o mala fe—, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente.

5.6. La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

6. 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.

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 de su bien.

Comentario a las Jurisprudencia de la Semana

Ver +



Madre no tiene legitimidad para demandar la filiación extramatrimonial del hijo fallecido ...

Madre no tiene legitimidad para demandar la filiación extramatrimonial del hijo fallecido la filiación extramatrimonial... (15/04/2015)

Terceros podrán acceder a información contenida en los procedimientos concursales

Aportes efectuados con anterioridad a la Ley del Seguro Social del Empleado no pueden ser desconocidos por la ONP ...

Sumario de Actualidad Jurídica

Novedades Editoriales

El Control Jurídico de los Reglamentos de la Administración Pública

Autor: Juan Carlos Mordón Urbina

ACTUALIDAD 228

Enero 2013



28

<p>Gaceta Jurídica mensual</p> 	<p>Gaceta Jurídica Digital</p> <p>75000</p> 	<p>Gaceta Jurídica</p> <p>Me gusta 162 298</p>	
<p>Síguenos en:</p> 	<p>Soporte Técnico</p> 	<p>Zona de Suscriptores</p> 	<p>Separata Normas Legales</p> <p>El Peruano</p> <p>NORMAS LEGALES</p>

*62
29
27*

Av. Angamos Oeste N° 526 - Miraflores - Lima / Perú - Teléfono: 710 - 8999 / Telefax: 241-2223
Email: ventas@gacetajuridica.com.pe

PODER JUDICIAL
Corte Superior de Justicia de Lima
CENTRO DE DISTRIBUCIÓN GENERAL
23 ABR. 2015
REGISTRO
EDIFICIO ALZAMORA VALDEZ

EXP. 39135-2014

ESP. SIRLUPU

ESC. 01

PRINCIPAL

CONTESTA DEMANDA

CS
Corte
Superior
de Justicia
de Lima

RECEBIDO
23 ABR 2015
EDIFICIO ALZAMORA VALDEZ

SEÑOR JUEZ DEL 36° JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE LIMA

EMILIO QUISPE RAMOS, identificado con DNI N° 07935735, con domicilio real en Jr. Castilla N° 1121, Puesto 278 y 279, Magdalena del Mar, y domicilio procesal en la Casilla N° 12366 de la central de Notificaciones del Poder Judicial, en los seguidos por Raquel Cortez Chávez sobre Desalojo, a usted con el debido respeto me presento y digo:

I.- APERSONAMIENTO:

Que, habiendo sido notificado con el tenor de la demanda, estando en el término de ley, y de conformidad con lo establecido por el Art. 446 del Código Procesal Civil, antes de contestar la demanda, interpongo Excepción de Prescripción:

II.- EXCEPCION DE PRESCRIPCION:

1. Consideramos que su Despacho debe tener presente al momento de resolver, el Cuarto Pleno Casatorio Civil correspondiente a la Casación N° 2195-2011 UCAYALI, de fecha 14 de agosto del 2013, sobre desalojo por posesión precaria, el cual sentó precedente vinculante, que establece: **"Una vez prescrito el plazo para promover la acción interdictal, el interesado no podrá optar por recurrir al proceso de desalojo por ocupación precaria para lograr la restitución de la posesión"**.
2. Dicho Pleno Casatorio señala en el punto 65 que: En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601 del Código Procesal

Civil, que permite abrir el debate de la posesión en un proceso plenario, **cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, evidencia, sin duda que el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien, puesto que, al haber sido negligente en la defensa de su posesión durante el plazo de un año, mal puede pretender usar un procedimiento sumario para recuperar su bien, dado que el despojo presupone que ha sido el mismo accionante quien padeció ese acto de desposesión ilegítima.**

3. En este sentido, una vez prescrita la pretensión interdictal que se tramita como proceso sumarísimo, sólo es posible ejercerla en un proceso de conocimiento. Con ello queda descartado el empleo de la vía sumarísima en la que se tramita el proceso de desalojo por ocupación precaria.

MEDIOS PROBATORIOS DE LA EXCEPCION DE PRESCRIPCION:

1. Copia del Cuarto Pleno Casatorio Civil correspondiente a la Casación N° 2195-2011 UCAYALI sobre desalojo por posesión precaria.
2. Copia de los comentarios a la Casación N° 2195-2011 UCAYALI efectuada por la Revista Jurídica "Diálogo con la Jurisprudencia".

III.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

De conformidad con lo dispuesto por el Art. 442 del Código Procesal Civil, cumpro con absolver el traslado de la demanda, **NEGÁNDOLA Y CONTRADICIÉNDOLA** en todos sus extremos, en mérito a los fundamentos de hecho y derecho que procedo a exponer:

67
recibos
pagos

A.- FUNDAMENTOS DE HECHO:

1.- Que, no es cierto lo señalado en el punto 1, de la demanda, en tanto que, ocupo el inmueble sub litis ubicado en Jr. Castilla N° 1121, Puesto 278 y 279, Magdalena del Mar, en calidad de propietario, desde el año 1968, de forma continua, pacífica y pública, ya que lo adquirí mediante contrato de compra venta de su anterior propietario, el señor Cesar Vigil, el mismo que lo comprara primero de la Compañía Hogar Moderno.

2.- Que, no es del todo cierto lo señalado en el punto 2, de la demanda, en tanto que, soy el único propietario del inmueble sub litis, conforme lo puedo acreditar con los documentos que adjunto, sin embargo el vendedor no ha cumplido en tiempo oportuno con otorgarme la Escritura Pública e inscribir el inmueble a mi nombre.

3.- Que, no es cierto lo señalado en el punto 3, de la demanda, en tanto que, la Compañía Constructora El Hogar Moderno SAC, (quien vendió la propiedad a la demandante) a través de su representante el Sr. Guillermo Quiroga Guerinoni, se está aprovechando de su función y está vendiendo dos o tres veces la misma propiedad, incurriendo de esta manera en la comisión del delito de Estafa, por lo que ha sido denunciado ante la 5° y 41° Fiscalía Penal de Lima por los delitos de Estafa y Falsificación Documentaria, conforme se puede verificar de los reportes que adjunto.

4.- Que, debo precisar que no era posible conciliar con la parte demandante respecto a las materias de desalojo por ocupación precaria, porque soy propietario del inmueble sub materia, y el hecho de alegar el mejor derecho de propiedad en esta instancia, tampoco es pertinente porque no estaba descrito como controversia.

B.- CONTRADICCIÓN DE LA DEMANDA:

1.- Que, conforme se puede verificar de los documentos que adjunto, así como de los recibos de pago por concepto de mantenimiento, agua, fumigación, arbitrios municipales y otros, el inmueble sub litis, lo ocupo en

*BB
New York
1998*

calidad de propietario hace más de 40 años de forma continua, pacífica y pública.

2.- Que, mi ocupación se realiza en mérito al contrato de compra venta que celebré con el señor Cesar Vigil, el mismo que lo comprara primero de la Compañía Hogar Moderno SAC.

3.- Que, la demandante tiene la misma condición de co-propietaria al igual que yo, por lo que la ocupación que efectúo es legítima y legal, por lo que no se puede decir que la ocupación que realizo sea como precaria.

4.- Que ante tal circunstancia no es posible Señor Juez que a través de esta vía Judicial (sumarísima) se pueda dar solución a un conflicto de intereses donde la controversia de fondo sea la de "Mejor Derecho de Propiedad" (Proceso de Conocimiento), competencia de otro proceso judicial, lo que deberá tener en cuenta al momento de resolver.

"La Corte Suprema ha declarado reiteradamente en el sentido que no es posible ventilar dentro de un proceso de desahucio tramitado en la vía sumaria, cuestiones que afecten el mejor derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, materia que debe ventilarse en una vía declarativa más lata" (Cas. N° 656-95-Lima, El Peruano, 04-05-1998, pág. 871).

C.- FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Constitución Política del Perú

Art. 2 Inc. 23, "derecho a la legítima defensa", en el presente caso, a defenderse en proceso judicial y exponer los fundamentos de la defensa.

JURISPRUDENCIA:

Casación N° 3334-2001 – La Merced, El Peruano, 01-10-2002. P. 8946: "La precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o de arrendatario, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien".

Código Procesal Civil

*By
releas
now*

Art. 442, "Requisitos y Contenido de la Contestación de la Demanda", mediante contestación de la demanda, el justiciable expone las razones en defensa de su derecho y ofrece los correspondientes medios probatorios.

Art. 196 "la carga de la prueba", la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión a quien los contradice alegando nuevos hechos.

D.- MEDIOS PROBATORIOS:

Ofrezco los medios probatorios siguientes:

1. El mérito de la demanda presentada por el actor y que obra en autos.
2. El mérito del recibo de cobranza de agua.
3. El mérito del Certificado de Fumigación.
4. El mérito de Recibos de Mantenimiento y Cobranzas Extras.
5. El mérito de la Carta Notarial dirigida a la Compañía Constructora El Hogar Moderno por el Presidente de la Asociación de Propietarios del Moderno Mercado Magdalena.
6. El mérito del Reporte de Denuncia N° 506010105-2013.
7. El mérito del Reporte de Denuncia N° 50701111341-2000.

E.- ANEXOS:

Adjunto los anexos siguientes:

- A. El recibo de cobranza de agua.
- B. El Certificado de Fumigación.
- C. Los Recibos de Mantenimiento y Cobranzas Extras.
- D. La Carta Notarial dirigida a la Compañía Constructora El Hogar Moderno por el Presidente de la Asociación de Propietarios del Moderno Mercado Magdalena.
- E. El Reporte de Denuncia N° 506010105-2013.
- F. El Reporte de Denuncia N° 50701111341-2000.
- G. Casación
- H. Casación
- I. Copia de mi DNI.

POR TANTO:

A usted solicito se sirva proceder conforme a ley y dar por absuelto la contestación de la demanda.

70
Autor
6

PRIMER OTROSI DIGO: Otorgo facultades generales de representación al Abogado que autoriza la presente demanda, confiriéndole las facultades contenidas en el Art. 74 del Código Procesal Civil, señalando como mi domicilio el indicado en el exordio del presente escrito y declaro encontrarme instruida de dicha representación.

SEGUNDO OTROSI DIGO: Cumpló con adjuntar copia para la otra parte, tasa judicial y cédulas de notificación en número suficiente.

Lima, 22 de abril del 2014.

~~EMILIO OWISPE~~


DR. ADOLFO NAVARRO GUZMAN
ABOGADO
CAL. 06947

C. AUDIENCIA ÚNICA

PODER JUDICIAL

36° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 39135-2014-0-1801-JR-CI-36

MATERIA : DESALOJO

ESPECIALISTA : SIRLUPU PACHECO, ABRAHAM ERMITANIO

DEMANDADO : QUISPE RAMOS, EMILIO

DEMANDANTE : CORTEZ CHAVEZ, RAQUEL

ROXANA ELISA QUISPE MORENO

ASISTENTE DE JUEZ

36° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

AUDIENCIA ÚNICA

En Lima, a las diez horas del día miércoles dieciséis de setiembre de dos mil quince, ante el Trigésimo Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, que despacha el doctor Víctor Andrés Quinte Pillaca, interviniendo la Asistente de Juez doctora Roxana Elisa Quispe Moreno, luego de los llamados de ley efectuados a la hora y fecha señalada, se da inicio a la Audiencia Única programada para el día de hoy.

Se encuentra presente el abogado de la demandante doctor *LUIS MAURICIO ESPINOZA MALQUI* con registro-CAL N° 13421, y con DNI 06279125, quien cuenta con facultades generales de representación de la demandante *Raquel Cortez Chavez*, tal como se aprecia del escrito de demanda.

Asimismo se encuentra presente el demandado EMILIO QUISPE RAMOS identificado con DNI N° 07935735, asesorado con su abogado defensor doctor Adolfo Florentino Navarro Guzmán, con registro CAL N° 06947.

Se deja constancia de la inasistencia de la demandante RAQUEL CORTEZ CHAVEZ, pese a encontrarse debidamente citada.

En este acto se da inicio a la audiencia, previo juramento de las partes intervinientes, de acuerdo al artículo 202° del Código Procesal Civil; quienes juran decir la verdad.

ETAPA DE SANEAMIENTO PROCESAL

Excepciones.- Por escrito de fecha 23 de abril de 2015 el demandado *Emilio Quispe Ramos* promueve la excepción de Prescripción Extintiva, señalando que se debe tener presente el cuarto pleno casatorio civil correspondiente a la Casación N° 2195-2011-Ucayali de fecha 14 de agosto de 2013 sobre desalojo por ocupación precaria que establece que "una vez prescrito el plazo para promover la acción interdictal, el interesado no podrá optar por recurrir al proceso de desalojo por ocupación precaria para lograr la restitución del bien".

Traslado.- De conformidad con el artículo 555° del Código Procesal Civil, en este acto se corre traslado de la excepción a la parte demandante.

El abogado de la parte demandante absuelve señalando que la excepción debe declararse infundada toda vez que el demandado ampara la

PODER JUDICIAL

036 13241

excepción de prescripción en los alcances del artículo 601° del código procesal civil el mismo que regula a las pretensiones interdictales, y siendo el proceso uno de desalojo por ocupación precaria no corresponde con el asunto sub materia. Asimismo, se remite a los términos de su escrito de absolución de fecha 06 de agosto de 2015.

Medios probatorios de la excepción de la parte excepcionante (demandada)

- A los puntos 01 y 02 se admiten y siendo instrumentales, se tendrá en cuenta en lo que fuera de ley.

Medios probatorios de la parte excepcionada (demandante)

- No ofrece medios probatorios de la excepción.

RESOLUCIÓN NÚMERO: CINCO.- AUTOS Y VISTOS; y CONSIDERANDO: **Primero**.- El demandado promueve la excepción de prescripción manifestando que se debe tener presente el cuarto pleno casatorio civil correspondiente a la Casación N° 2195-2011-Ucayali de fecha 14 de agosto de 2013 sobre desalojo por ocupación precaria que establece que "una vez prescrito el plazo para promover la acción interdictal, el interesado no podrá optar por recurrir al proceso de desalojo por ocupación precaria para lograr la restitución del bien" por lo que en este sentido una vez prescrita la pretensión interdictal que se tramita como proceso sumarísimo sólo sería posible ejercerla en un proceso de conocimiento. **Segundo**.- Corrido el traslado de ley, a la demandante mediante su abogado absuelve en los términos precedentemente señalados y se remite a su escrito de fecha 06 de agosto de 2015. **Tercero**.- La excepción de prescripción es una institución jurídica sustentada en el transcurso del tiempo, mediante la cual se extingue la acción pero no el derecho, conforme así lo dispone el artículo 1989° del Código Civil, siendo sus requisitos de los siguientes 1) La existencia de un derecho que podía ejercitarse; 2) La falta de ejercicio o la inercia de parte del titular; y 3) El transcurso del tiempo señalado por la ley, y que varía según diversos casos. **Cuarto**.- El artículo 1993° del Código Civil cuando se refiere al cómputo del plazo prescriptorio señala lo siguiente: "La prescripción comienza a correr desde el día en que puede ejercitarse la acción y continúa contra los sucesores del titular del derecho"; que en ese orden de ideas y aplicándolo al caso de autos tenemos que la presente acción es una de desalojo por ocupación precaria, acción esta que no está sujeto a plazo prescriptorio, ya que se basa en el ejercicio del derecho de propiedad, conforme a los artículos 923° y 927° del Código Civil, es decir, el propietario puede pedir la restitución del bien en cualquier momento. **Quinto**.- En cuanto a la alegación de que una vez transcurrido el tiempo de ejercer la acción de interdictos, que se tramita como proceso sumarísimo, tendría que hacerse valer como proceso de conocimiento, debemos precisar que la presente acción es una de Desalojo, en la cual la demandante señala tener la condición de propietaria, por lo que no resultan aplicables los argumentos de la excepción planteada. Por otro lado, en cuanto a la referencia de una posible adquisición por prescripción adquisitiva (que no tiene propiamente que ver con la defensa procesal planteada), dicha situación procede sólo cuando el posesionario ha adquirido la propiedad por usucapión y/o tenga sentencia firme que lo declare propietario, lo que no ocurre en el caso.

ROXANA ELISA QUIJPE MORENO

ASISTENTE DE JUEZ

Mag. Encargado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

EMILIA QUIJPE

COL 13241

de autos; por lo que debe de desestimarse la excepción propuesta. Por estos fundamentos, y de conformidad con el artículo 449° y 465° de Código Procesal Civil y acorde con los artículos 446° inciso 12 del Código Procesal Civil, **SE RESUELVE:** Declarar **INFUNDADA** la **excepción de prescripción extintiva** propuesta por don EMILIO QUISPE RAMOS; en consecuencia no existiendo otras cuestiones previas y ni otras nulidades que resolver se declara la existencia de una relación jurídica procesal válida y por consiguiente **SANEADO EL PROCESO**, en consecuencia, continúese el proceso conforme a su estado.-

Preguntadas las partes si se encuentran conforme, manifiestan que sí ambas partes.

PUNTOS CONTROVERTIDOS

- 1) Determinar si la demandante es propietaria o no del inmueble sito en el Jirón Castilla N° 1121 puesto N° 278 y puesto N° 279 distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima.
- 2) ~~Determinar si el demandado viene ocupando dichos inmuebles en condición de ocupante precario, y en consecuencia si corresponde o no su desalojo y entrega del bien a la demandante.~~

CONCILIACIÓN

Aun no siendo obligatoria, no resulta posible propiciar conciliación alguna debido a la incomparecencia de la demandante; continuando la audiencia según su estado.

ADMISIÓN Y ACTUACIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS:

Cuestiones probatorias.-

En el escrito de fecha 06 de agosto de 2015, la parte demandante, alude que estaría interponiendo tacha; sin embargo, no cumple con precisar cuál sería específicamente el documento o los documentos materia de tacha, ni la causal ya sea por nulidad o por falsedad de ningún documento, máxime si tampoco ofrece medios probatorios para sustentar dicha supuesta tacha; por lo que, de conformidad con los artículos 553° y 554° del Código Procesal Civil, se declara **Improcedente liminarmente** la supuesta tacha propuesta.

MEDIOS PROBATORIOS DE LA PARTE DEMANDANTE

- A los puntos 01 a 05.- Se admiten y siendo todos instrumentales, se tendrá presente su mérito y eficacia al momento de resolver.

DE LA PARTE DEMANDADA

- A los puntos 01 a 07.- Se admiten y siendo todos instrumentales, se tendrá presente su mérito y eficacia al momento de resolver.

INFORMES ORALES

No habiendo más medios probatorios que actuar, se concede el uso de la palabra al abogado de la demandante, quien procede a informar por un espacio aproximado de cinco minutos, asimismo el abogado de la parte demandada

PODER JUDICIAL

Emilio Quispe

Roxana Elisk Quipe Moreno
CAL 13241


procede a informar por el espacio aproximado de cinco minutos aproximadamente.

Acta

No habiendo más medios probatorios que admitir y actuar, la causa queda expedita para emitir sentencia, la cual se emite dentro del término de ley.

Con lo que concluyó la presente actuación judicial, firmando los asistentes en señal de conformidad, luego que lo hiciera el Señor Juez, de lo que doy fe.-
DÁNDOSE POR NOTIFICADAS LAS PARTES EN ESTE ACTO.-

PODER JUDICIAL


VICTOR ANDRÉS QUINTE PILLACA
JUEZ TITULAR
36° Juzgado Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

EMILIO BUSTOS
DR. ADOLFO NAVARRO GUEZ
COL 13241


DR. ADOLFO NAVARRO GUEZ
ABOGADO
C.A.L. 08647

PODER JUDICIAL


ROXANA ELISA QUIJPE MORENO
ASISTENTE DE JUEZ
36° Juzgado Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

D. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

TRIGESIMOSEXTO JUZGADO ESPECIALIZADO
EN LO CIVIL DE LIMA

EXPEDIENTE : 39135-2014-0-1801-JR-CI-36
MATERIA : DESALOJO
ESPECIALISTA : SIRLUPU PACHECO, ABRAHAM ERMITANIO
DEMANDADO : QUISPE RAMOS, EMILIO
DEMANDANTE : CORTEZ CHAVEZ, RAQUEL

90
meu

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO: SEIS
Lima, veintinueve de setiembre de dos mil quince.-

21/9/15

VISTOS: Resulta de la revisión de autos, que:

De la demanda.- Por escrito que obra de fojas 18 a 22, RAQUEL CORTEZ CHAVEZ interpone demanda de DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA en contra de EMILIO QUISPE RAMOS, con la finalidad que el emplazado cumpla con desocupar y entregarle los inmuebles ubicados en el Jirón Castilla N° 1121 Puesto N° 278 y Puesto N° 279 distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima, por cuanto manifiesta haber adquirido los bienes materia de este proceso de su anterior propietario Compañía Constructora El Hogar Moderno Sociedad Anónima Cerrada, transferencia que se realizó el 07 de julio de 2014, y que el demandado viene ocupando el bien sin contar con título alguno.

Manifiesta que es propietaria de los inmuebles ubicados en el jirón Castilla N° 1121 puesto N° 278 y puesto N° 279 distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima, y que pese a haberle enviado carta notarial al ocupante del inmueble con fecha 15 de agosto de 2014, la parte demandada es renuente a restituir a su favor los citados inmuebles.

Funda su demanda invocando los artículos 923°, 911° del Código Civil y artículos 585° y 586° del Código Procesal Civil.

Admisión de la demanda.- Mediante resolución número uno de fecha 26 de diciembre de 2014, a fojas 23, se admite a trámite la demanda, en la vía del proceso sumarísimo, corriéndose el traslado de ley al demandado, encontrándose debidamente notificado, conforme consta de autos.

De la contestación de demanda.- Por escrito que obra de fojas 65 a 70, el demandado EMILIO QUISPE RAMOS, se apersona al proceso, deduce la excepción de prescripción extintiva y contesta la demanda.

PODER JUDICIAL
[Firma]
JEF. DE L. LACA

PODER JUDICIAL
[Firma]
EMILIO QUISPE RAMOS

negándola y contradiciéndola en todos sus extremos. Manifiesta que no es cierto que sea un ocupante precario de los inmuebles sub *litis*, los cuales los viene ocupando desde el año 1968 de forma continua, pacífica y pública, y que lo adquirió mediante contrato de compraventa de su anterior propietario el señor Cesar Vigil, quien le comprara primero a la Compañía Hogar Moderno, y que el vendedor no ha cumplido con otorgarle en forma oportuna la escritura pública de la compraventa. Asimismo señala que el representante de la empresa, señor Guillermo Quiroga Guerinoni se está aprovechando de su función vendiendo varias veces la misma propiedad, incurriendo en delito de estafa, por lo que ha sido denunciado ante la 5ª y la 41ª Fiscalía Penal de Lima.

*9/1
Moreno
Lima*

Señala que, en tales circunstancias, no resulta posible que se dé solución a este problema a través de esta vía sumarísima, donde la controversia vendría a ser sobre un mejor derecho de propiedad en la vía un proceso de conocimiento.

Saneamiento procesal y otras actuaciones.- Citadas las partes a la Audiencia Única, ésta se lleva a cabo conforme a los términos del Acta de fecha 16 de setiembre de 2015, con la concurrencia de ambas partes, en la cual se resolvió declarar infundada la excepción de prescripción extintiva, SANEADO el proceso y la existencia de una relación jurídico procesal válida, y no habiendo sido posible conciliación alguna, se procedió a la fijación de puntos controvertidos y a la admisión y actuación de medios probatorios aportados por las partes.

Por lo que, tramitada la causa conforme a su naturaleza, ésta ha quedado expedita para resolver; **Y, CONSIDERANDO:**

PRIMERO.- Toda persona tiene derecho de acudir al órgano jurisdiccional en busca de tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso, debiendo el juez atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia, conforme así lo prevén los artículos I y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

SEGUNDO.- En el presente caso, la demandante Raquel Cortez Chávez pretende que el demandado Emilio Quispe Ramos cumpla con desocupar y entregarle los inmuebles ubicados en el Jirón Castilla N° 1121 puesto N° 278 y puesto N° 279, en el distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima, inscritos en las partidas N° 47539226 y N° 47539234 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, por cuanto manifiesta tener la condición de propietaria real de los inmuebles mencionados y que el demandado todavía se encuentra en posesión de los

PODER JUDICIAL
.....
ROXANA ELISA QUIRPE MORENO
ASISTENTE DE JUEZ
.....
FISCALÍA PENAL DE LIMA

PODER JUDICIAL
[Firma]
ROXANA ELISA QUIRPE MORENO
ASISTENTE DE JUEZ
.....
FISCALÍA PENAL DE LIMA

inmuebles sub *litis* sin que medie documento alguno que acredite su posesión legítima.

*Art. 911
Código Civil*

TERCERO.- De conformidad con el artículo 911° del Código Civil, "La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido". Siendo requisito para que prospere la demanda que se acredite que la parte actora sea titular del dominio del bien inmueble cuya desocupación se solicita, que se acredite la ausencia de una relación contractual entre la demandante y el demandado, y que se dé la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por parte de la emplazada.

CUARTO.- En el presente caso, la demandante Raquel Cortez Chávez, para acreditar la propiedad sobre los inmuebles materia de la pretensión presenta las copias legalizadas de la escritura pública de fecha 07 de julio de 2014, de fojas 03 a 07, así como sus respectivas inscripciones en la Partida 47539226 y Partida 47539234 del Registro de la Propiedad Inmueble de la zona Registral N° IX -Sede Lima, que obran a fojas 09 y 11, respectivamente, de donde aparece inscrita su titularidad sobre los bienes sub *litis*.

QUINTO.- Por su parte, el demandado ha negado tener la condición de ocupante precario sobre los aludidos inmuebles (puestos de un mercado comercial) y manifiesta que los habría adquirido en compraventa, en virtud de la cual refiere que viene ocupando los inmuebles desde el año 1968 de forma continua, pacífica y pública, y que los habría adquirido mediante contrato de compraventa de su anterior propietario el señor Vigil quien a su vez los adquirió de la Compañía Hogar Moderno.

Al respecto, si bien el demandado no ha adjuntado propiamente un contrato de compraventa escrito de los puestos materia de *litis*, sin embargo, sí ha adjuntado otros medios probatorios a fin de corroborar los fundamentos de su contestación de demanda, como son los recibos de fojas 41 y de fojas 43 a 52 referidos a cobranza de los servicios de agua, mantenimiento y cobranzas extra, correspondientes a la Asociación de Propietarios del Moderno Mercado Magdalena donde se ubican los Puestos materia de *litis*, que datan de años pasados y a su nombre, así como a fojas 42 el certificado de fumigación de la misma Asociación de propietarios, así como la carta notarial de fecha 17 de enero de 2013, de fojas 19 a 21, dirigida por el Presidente de la Asociación de Propietarios del Moderno Mercado Magdalena, al representante de la Compañía Constructora El Hogar Moderno, señor Guillermo Quiroga Guerinoni, donde le cuestiona una serie de supuestas ventas ilícitas de distintos puestos del Mercado, asimismo, 22 y 23 obran los reportes de las denuncias por estafa que se están siguiendo contra el aludido representante, entre otras personas.

PODER JUDICIAL

ANDRÉS QUITE PILLACA
TITULAR
de Lima

PODER JUDICIAL

ANA ELIZABETH DE LOS RIOS
TITULAR

SEXTO.- Con dicha información, si bien la demandante Raquel Cortez Chávez exhibe la inscripción registral de la adquisición a título de compraventa de los Puestos del mercado materia de *litis*, sin embargo, a criterio de esta judicatura, y después haberse hecho efectivo el principio de inmediación procesal en la Audiencia Única recientemente llevada a cabo, consideramos que el demandado ciertamente vendría conduciendo los referidos puestos, asumiendo haber adquirido la propiedad de los mismos, lo que fluye de los documentos aludidos aportados con su contestación de demanda, aun cuando no exhiba propiamente un contrato de compraventa, sin embargo en su condición de pequeño comerciante, y dados los años que vendría ejerciendo su trabajo en dicho lugar, ciertamente se encontraba en condiciones de adquirir en compraventa dichos puestos, cuyo costo de S/ 3,000 nuevos soles resulta accesible a un pequeño comerciante como él; por lo que, tal como ha sostenido, resulta verosímil la versión de que los representantes de la Compañía Constructora El Hogar Moderno S.A.C. habrían estado efectuando ventas en forma indiscriminada, razón por la cual han sido objeto de denuncias como consta de los reportes de fojas 22 y 23.

SÉTIMO.- Siendo ello así, a criterio de esta judicatura, el demandado Emilio Quispe Ramos no incurriría propiamente en la condición de ocupante precario, pues la accionante no ha acreditado que aquél carezca absolutamente de título alguno para ocupar el inmueble sub *litis*, es decir, en estricto, el demandado no tendría la condición de ocupante precario, requisito *sine qua non* para que prospere la demanda promovida; máxime si el demandante no ha tachado, ni cuestionado válidamente ninguno de los medios probatorios ofrecido por el demandado. Por ello, no se ha podido comprobar que se dé la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por parte del emplazado.

Sin embargo, ello no significa que se esté desconociendo la adquisición del inmueble por parte de la propietaria demandante, quien en todo caso, deberá hacer valer su derecho en la vía procedimental correspondiente a fin de determinar sus derechos sobre los bienes, e inclusive podría reclamar la respectiva indemnización en caso se acredite que sus transferentes habrían actuado de mala fe.

OCTAVO.- Por otro lado, si bien por la situación señalada resulta infundada la demanda, sin embargo la demandante habría tenido motivos justificados para litigar, toda vez que ciertamente ha adquirido la titularidad de los inmuebles descritos en las partidas registrales adjuntadas, por lo que con la facultad conferida por el artículo 412° del Código Procesal Civil, consideramos pertinente exonerar a la demandante del pago de costas y costos del proceso.

Por estos fundamentos, y de conformidad con los artículos 911° del Código Civil, y 200°, 585° y 586° del Código Procesal Civil, el juez del

PODER JUDICIAL
UNITE PILLACA

PODER JUDICIAL

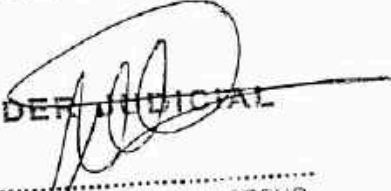
Trigesimosexto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, con criterio de conciencia, administrando justicia a nombre de la Nación, **FALLA:** Declarando ~~INFUNDADA~~ la demanda de fojas 18 a 22, interpuesta por RAQUEL CORTEZ CHAVEZ en contra de EMILIO QUISPE RAMOS, sobre Desalojo por Ocupante Precario; sin costas ni costos; y consentida y/o ejecutoriada que sea la presente resolución ARCHÍVENSE los autos en forma definitiva.- Notifíquese.-

PODER JUDICIAL



VICTOR ANDRES QUINTE PILLACA
JUEZ TITULAR
36° Juzgado Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL



ROXANA ELISA QUIPE MORENO
ASISTENTE DE JUEZ
36° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

E. SENTENCIA DE VISTA



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
QUINTA SALA CIVIL

149
Cortez
Cortez

EXPEDIENTE DE ORIGEN Nro 39135-2014

RESOLUCIÓN N°02.

Lima, diez de noviembre del
dos mil dieciséis.-

SENTENCIA DE VISTA

Habiéndose analizado y debatido la presente, conforme lo prescribe los Artículos 131°, 132° y 133° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, este Colegiado integrado por los Señores (a) Echevarría Gaviria, Arriola Espino, y Solis Macedo, quien interviene como ponente, emiten la siguiente decisión judicial:

I. ASUNTO.

En el presente caso, la demandante Raquel Cortez Chávez interpone recurso de apelación contra la Resolución N°06 (Sentencia),¹ de fecha 29 de setiembre del 2015, que declara **infundada la demanda** de fojas 18 a 22, interpuesta por su parte contra Emilio Quispe Ramos, sobre desalojo por ocupante precario, sin costas, ni costos.

Para ello señala como agravios en su recurso de apelación lo siguiente:

- a) Ha interpuesto la presente demanda de desalojo, en su condición de propietario de los Puestos 278 y 279 del Moderno Mercado Magdalena, al haberlo adquirido directamente del propietario original, la Compañía Constructora El Hogar Moderno S.A.C.
- b) La citada Compañía es la propietaria del terreno sobre el cual se construyó el Moderno Mercado Magdalena en el año 19663, habiendo tenido la primera inscripción registral de todos los puestos, tal como se verifica en las partidas registrales.
- c) El demandado alega ser el propietario, sin embargo, no presenta medio probatorio alguno ya sea el contrato primigenio, ni documento que acredite su propiedad por cuarenta años.

¹ Obrante de folios 116 y 132.

PODER JUDICIAL

- 150
Cient
Cient
- d) Medios probatorios presentados por el demandado son improcedentes e insuficientes, se adjunta copias simples, denuncias archivadas y sobreseídas.
 - e) El A quo hace una incorrecta valoración de los medios probatorios ofrecidos por el demandado, los cuales solo acreditan una posesión de facto, más no constituyen un título que otorgue el derecho a poseer.

II. FUNDAMENTOS.

- 2.1 De conformidad con el artículo 364° del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional Superior examine, a solicitud de parte o tercero legitimado la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente.

Sobre el desalojo por ocupante precario.

- 2.2 Que, la causal de posesión precaria, es una figura jurídica prevista y definida en el artículo 911° del Código Civil, estableciéndose que es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido. Así en la Doctrina se ha señalado que *"Todo el que posee sin derecho está a expensas de que aquél a quien corresponde la posesión se la pueda reclamar, y obtener, en su caso, el correspondiente fallo judicial que obligue a entregársela. En este sentido se dice que la posesión que tiene el primero es precaria. Pero, además, más específicamente, se designa con este nombre a la posesión concedida a otro por alguien con reserva del derecho de revocarla a su voluntad (ALBALADEJO)."*²

- 2.3 Que, para efectos de establecer el desalojo por ocupación precaria debe acreditarse: a) El derecho de propiedad de la actora y b) La posesión sin título alguno o fenecido éste, del lado de la parte demandada; asimismo, para la desestimación de la referida demanda la parte emplazada debe alegar y acreditar la no configuración de alguno o ninguno de los referidos presupuestos.

Análisis del caso en concreto.

- 2.4 Del escrito de fecha 21 de noviembre del 2014³, se advierte que la demandante Raquel Cortez Chávez interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Emilio Quispe Ramos con el objeto que le **restituyan el puesto N°278 y N°279 ubicados en Jirón Castilla N°1121, Distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima**, más el pago de costas y costos del proceso. Sostiene la demandante que adquirió los bienes materia de este proceso, de su anterior propietario Compañía Constructora "El Hogar Moderno S.A.C.," representada por su Gerente General Don Guillermo Quiroga Guerinoni,

² PEDRO ÁLAMO HIDALGO, "Comentarios al Artículo 911° del Código Civil - Posesión Precaria" en Código Civil Comentado. Tomo VI- Derechos Reales. Gaceta Jurídica. Lima-Perú. **JUDICIAL**

³ Obrante de folios 18 a 22.

transferencia que se realizó el 07 de julio del 2014, quedando inscrita la propiedad en las Partidas N°47539226 y N°47539234 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima; que envió Carta Notarial al ocupante del inmueble con fecha 15 de agosto del 2014, recibiendo como respuesta del demandado que es el "único dueño" sin que muestren documento que acredite su dicho.

151
ajust
sint

- 2.5 Por su parte el demandado Emilio Quispe Ramos al contestar⁴ contradice la demanda y alega que ocupa el inmueble sub litis en calidad de propietario, desde el año 1968, de forma continua, pacífica y pública, ya que lo adquirió mediante contrato de compra venta de su anterior propietario, el señor César Vigil, el mismo que lo compró primero de la Compañía "Hogar Moderno S.A.C.," sin embargo, el vendedor no ha cumplido en tiempo oportuno con otorgarle la escritura pública e inscribir el inmueble a su nombre; en tanto que, la citada Compañía, a través de su representante Guillermo Quiroga Guerinoni esta vendiendo dos o tres veces la misma propiedad, incurriendo en delito de estafa, por lo que ha sido denunciado.
- 2.6 Que, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, a efectos de producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos; teniendo la carga de la prueba aquel que afirma o hechos que configuren su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos conforme así se establece en los artículos 188° y 196° del Código Procesal Civil.
- 2.7 De la revisión de autos, se aprecia que Raquel Cortez Chávez para sustentar su pretensión adjunta copia certificada de: el Testimonio de Escritura Pública de Compraventa⁵ de bien inmueble, de fecha 07 de julio del 2014, en el que se indica que la Compañía Constructora El Hogar Moderno S.A.C., a través de su representante Guillermo Quiroga Guerinoni, da en venta real y enajenación perpetua a Raquel Cortez Chávez los puestos Nros. 278 y 279, del Moderno Mercado de Magdalena del Mar, ubicado en el Jirón Mariscal Castilla N°1121, Magdalena del Mar; las Partidas⁶ N°47539226, y N°47539234, correspondientes a los precitados puestos; y las Cartas Notariales⁷ de fecha 14 de agosto del 2014, donde la accionante solicita al demandado desocupar los puestos señalados.
- 2.8 No obstante, el demandado sostiene venir ocupando los inmuebles materia de litis, no en calidad de ocupante precario sino de propietario, de forma continua, pacífica y pública, que lo adquirió de su anterior propietario, el mismo que lo compró primero de la Compañía "Hogar Moderno S.A.C.," sin embargo, el vendedor no ha cumplido en tiempo oportuno con otorgarle la escritura pública e inscribir el inmueble a su nombre; para ello adjunta algunos recibos⁸ de cobranza de fecha 2011 al 2015, por concepto de mantenimiento -entre otros-

⁴ Obrante de folios 65 a 70.

⁵ Obrante a folios 02.

⁶ Obrante a folios 04 y 11.

⁷ Obrante de folios 13 y 14.

⁸ Obrante de folios 41 y 43 a 52.

emitidos por la Asociación de Propietarios del Moderno Mercado Magdalena, certificado de fumigación de fecha 2013,⁹ carta notarial de fecha 17 de enero del 2013,¹⁰ emitida por la precitada asociación y dirigida al representante de la Compañía Constructora El Hogar Moderno S.A.C., por supuesta venta doble de puestos del mercado por la precitada compañía, y constancias de denuncias contra el representante de la misma.

152
Cint
Cint. di

2.9 Siendo ello así, estando a las posiciones de defensa asumidas por las partes, se colige que la pretensión demandada no puede ampararse, toda vez que resulta evidente que si el demandado alega ocupar los puestos objeto de litigio como propietario, existiendo algunos indicios de ello como se advierte de los medios probatorios adjuntados aunque no plena certeza, no podrían ser calificados como ocupante precarios en el presente proceso.

2.10 Pues: "La precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o de arrendatario, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, ..." (Casación N°852-98-Callao, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, Diario Oficial "El Peruano" del 14/10/98, p. 1905).

2.11 Por lo que no advirtiéndose ausencia absoluta de justificación para poseer en el presente caso los puestos reclamados, la demanda deviene infundada, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 911° del Código Civil; más aún si el demandado a seguido ocupando el puesto objeto del desalojo, luego de que la demandante adquirió el mismo. Correspondiendo en todo caso discutirse el derecho de las partes respecto del inmueble sublitis en una vía procesal mas lata que la sumarísima.

Conclusión.

2.12 Por tanto, el recurso de apelación formulado contra la Resolución N°06 (Sentencia), de fecha 29 de setiembre del 2015, resulta infundado.

2.13 De otro lado, en cuanto a las costas y costos del proceso, habiendo tenido la parte demandante razones atendibles para acudir al órgano jurisdiccional, debe exonerársele de su pago.

III. DECISIÓN.

Por los fundamentos glosados, este Colegiado Superior, resuelve:

CONFIRMAR la Resolución N°06 (Sentencia), de fecha 29 de setiembre del 2015, que declara infundada la demanda de fojas 18 a 22, interpuesta por su

⁹ Obrante a folios 42.


¹⁰ Obrante de folios 33 a 55.

JUDICIAL

parte contra Emilio Quispe Ramos, sobre desalojo por ocupante precario, sin
costas, ni costos.

En los seguidos por Raquel Cortez Chávez con Emilio Quispe Ramos sobre desalojo
por ocupante precario. Notificándose.


ECHEVARRIA GAVIRIA


SOLIS MACEDO


ARRIOLA ESPINO

JUDICIAL

F. RESOLUCIÓN DE LA CORTE SUPREMA

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

**CASACIÓN 874-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA: Existe motivación insuficiente cuando las premisas fácticas que sustentan la decisión no han sido confrontadas con el material probatorio.

Lima, veintinueve de agosto
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.- Vista la causa número ochocientos setenta y cuatro – dos mil diecisiete, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.-----

MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto por Raquel Cortez Chávez a fojas ciento sesenta y tres, contra la sentencia de vista de fojas ciento cuarenta y nueve, de fecha diez de noviembre de dos mil dieciséis, emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmó la sentencia apelada de fojas noventa, de fecha veintinueve de setiembre de dos mil quince, que declaró infundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, interpuesta por Raquel Cortez Chávez contra Emilio Quispe Ramos.-----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.- Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas treinta y seis del presente cuadernillo, de fecha diecisiete de agosto de dos mil diecisiete, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **A) Infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú:** La recurrente afirma que la sentencia de mérito afecta su derecho a la motivación de las resoluciones judiciales; y por lo tanto, también vulnera su derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva; lo cual se evidencia en el hecho que en su fundamento 2.11 reconoce como indicio que acreditaría que no hay ausencia absoluta de justificación para poseer el bien, el hecho que el demandado haya seguido ocupando los inmuebles después de admitida la demanda, lo cual carece de lógica, y además es una razón insuficiente, puesto que precisamente se está demandando por desalojo; es decir, se demanda por tener la posesión. Precisa que no se ha valorado que en el Acta de Conciliación número 141-2014 (4° y 5° párrafo) el demandado reconoce ser

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

**CASACIÓN 874-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

posesionario solo del puesto número 278 y no del 279; que además, se ha presentado un recibo de fecha futura que no tenía nombre de quien lo emitía; además, en el fundamento 2.9 se reconoce que los medios probatorios no le producen certeza, puesto que son solo indicios que sustentan su alegato de ser propietario; por lo tanto, es una sentencia contradictoria, ya que además no se sustenta cómo es que los recibos de mantenimiento y fumigación le producen la certeza de que el demandado es propietario y no un simple poseedor de facto; **B) Infracción normativa material del artículo 911 del Código Civil:** Señala que esto es debido a que la "ausencia de cualquier circunstancia" no significa que cualquier persona pueda tomar la posesión de facto de un inmueble desocupado, y luego exhibiendo un recibo de cualquier servicio, pretenda discutir la propiedad del predio en un proceso de conocimiento, con el consecuente perjuicio al propietario inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble; **C) Apartamiento inmotivado de precedente judicial – IV Pleno Casatorio Casación 2195-2011-Ucayali:** Sostiene que las instancias se han apartado del referido pleno Casatorio, que establece que cualquier toma de postura en relación al ocupante precario, debe tener como base el artículo 911 del Código Civil, supuesto que se desarrolla en el considerando 54 de dicho Pleno; y, **D) Infracción normativa procesal del artículo 190 del Código Procesal Civil:** Argumenta que las instancias no aplican lo dispuesto en el artículo 190 del Código Procesal Civil, en lo que respecta a los medios probatorios, los cuales deben referirse a los hechos y no deben estar orientados a establecer hechos no controvertidos; por lo tanto, los medios probatorios ofrecidos por el demandado, debieron ser declarados improcedentes.--

CONSIDERANDO:-----

PRIMERO.- Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que por escrito de fojas dieciocho a veintidós, Raquel Cortez Chávez interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria contra Emilio Quispe Ramos, solicitando se ordene la desocupación del inmueble y se le entregue la posesión de los predios ubicados en el jirón Castilla número 1121, Puestos

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

**CASACIÓN 874-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

números 278 y 279, del distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima.-----

SEGUNDO.- Tramitada la demanda según su naturaleza, el *A quo*, mediante sentencia de fojas noventa, de fecha veintinueve de setiembre de dos mil quince, declaró infundada la demanda. Como fundamentos de su decisión sostiene, que si bien la demandante exhibe la inscripción registral de la adquisición a título de compraventa de los puestos del mercado submateria; a criterio de la judicatura, el demandado vendría conduciendo los referidos puestos, asumiendo haber adquirido la propiedad de los mismos, lo que fluye de los documentos aportados en la contestación de la demanda, como son los recibos de cobranza de servicios de agua, mantenimiento, certificados de fumigación, carta notarial donde cuestiona ventas ilícitas de distintos puestos de mercado, reportes de las denuncias por estafa; además, de considerar que en su condición de pequeño comerciante, resulta verosímil que aún cuando no haya exhibido un contrato de compraventa, este sí los haya adquirido a un costo de tres mil soles (S/3,000.00).-----

TERCERO.- Apelada la mencionada resolución, la Sala Superior, mediante sentencia de fojas ciento cuarenta y nueve, de fecha diez de noviembre de dos mil dieciséis, la confirma en todo sus extremos. Como sustento de su decisión señala, que estando a las posiciones de defensa asumidas por las partes, se colige que la pretensión demandada no puede ampararse; pues, resulta evidente que si el demandado alega ocupar los puestos objeto de litigio como propietario, existiendo algunos indicios de ello como se advierte de los medios probatorios adjuntados – aunque no plena certeza- no podría ser calificado como ocupante precario en el presente proceso; por lo que, no advirtiéndose ausencia absoluta de justificación para poseer, la demanda debe ser declarada infundada.-----

CUARTO.- Estando a las causales invocadas por la recurrente, este Supremo Tribunal considera necesario precisar que para que se garanticen los fines del recurso de casación, como son 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, es indispensable que las causas sometidas a su conocimiento respeten los derechos a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido

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

**CASACIÓN 874-2017
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

proceso, a fin de examinar válidamente las normas materiales denunciadas.-----

QUINTO.- En ese sentido, la motivación de las resoluciones judiciales constituye un elemento del debido proceso y, además, se ha considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, norma constitucional que ha sido recogida en el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el inciso 6 del artículo 50, e incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil, cuya infracción origina la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las dos últimas normas procesales señaladas. Una motivación adecuada conlleva la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios formulados por las partes; por lo tanto, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in factum* (en la que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma) y la motivación de derecho o *in jure* (en la que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma).-----

SEXTO.- De los fundamentos alegados en el recurso de casación, se advierte que la demandante denuncia una incorrecta interpretación del artículo 911 del Código Civil, vinculando esta circunstancia con la inobservancia del IV Pleno Casatorio Civil.-----

SÉTIMO.- En ese sentido, es necesario señalar el artículo 911 del Código Civil, el cual establece que "*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*"; es decir, la posesión precaria es aquella posesión de hecho que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, caracterizándose por lo tanto por la ausencia de un título que justifique el uso o disfrute del bien. Al respecto, este Supremo Tribunal en reiterada y uniforme jurisprudencia ha establecido, que la ocupación precaria de un bien inmueble se configura: **a)** Con la posesión del mismo, sin ostentar título alguno que justifique dicha posesión o el que se tenía hubiera fenecido; y, **b)** Quien pretenda la

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

**CASACIÓN 874-2017
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

restitución o entrega de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar, en su caso, 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 el derecho a la restitución del bien, de conformidad con los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil, condiciones copulativas para amparar la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria.-----

OCTAVO.- Esta Suprema Corte, en el IV Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación número 2195-2011-Ucayali, sometió a análisis, entre otros tópicos, la determinación de aquello que debe entenderse por ocupación precaria, a la luz del artículo 911 del Código Civil, estableciendo como regla vinculante en el punto 2 de su fallo: *"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"*.-----

NOVENO.- Esta regla tiene su fundamento en lo expresado en el considerando 51 de la sentencia, en el sentido que: *"(...) cuando dicho artículo en análisis [artículo 911 del Código Civil] hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión (...) entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer"*.-----

DÉCIMO.- En ese lineamiento, este Supremo Tribunal observa que la parte demandada ha presentado una serie de documentos que a juicio de las instancias de mérito, les permite determinar que la posesión del demandado no se está realizando de manera precaria; sin embargo, es de observarse que estos documentos a los que hacen alusión, como son las denuncias o los recibos de pago por servicios o mantenimiento, no guardan un mínimo de verosimilitud para

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

CASACIÓN 874-2017

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

legitimar o autorizar la posesión del inmueble reclamado; estos solo acreditan la posesión del mismo, cuya precariedad precisamente se está denunciando.-----

DÉCIMO PRIMERO.- Cabe precisar que aun cuando el demandado alega haberse encontrado en posesión del inmueble materia de litigio, en calidad de propietario de forma continua, pacífica y pública desde el año mil novecientos sesenta y ocho; el Cuarto Pleno Casatorio ha establecido en el apartado b) 5.6 de su fallo, que la mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo, correspondiendo al juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado.-----

DÉCIMO SEGUNDO.- En ese sentido, puede apreciarse que la parte demandada, además de los recibos y denuncias presentadas, no ha ofrecido mayores elementos probatorios que hayan permitido verificar su derecho a disfrutar de la posesión que invoca.-----

DÉCIMO TERCERO.- De otro lado, en uso de las facultades que se le da al órgano casatorio para intervenir en sede de instancia, este Tribunal Supremo considera: i) Que la posibilidad de demandar el desalojo la ha acreditado la demandante en su condición de propietaria, pues se ha probado la adquisición del inmueble y su inscripción en los Registros Públicos; ii) Que el demandado no ha señalado cuál es el título que le da derecho a poseer, siendo irrelevantes los medios probatorios que acreditan su posesión, pero que no la justifican; en consecuencia, no cuenta con título que justifique el ejercicio de su posesión. Por consiguiente, se han dado los supuestos necesarios para amparar la demanda, en la lógica interpretativa correcta del artículo 911 del Código Civil.-----

Por las razones expuestas y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Raquel Cortez Chávez a fojas ciento sesenta y tres; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fojas ciento cuarenta y nueve, de fecha diez de noviembre de dos mil dieciséis, emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; en consecuencia, **NULA** la misma; y, **actuando en sede de instancia,**

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

**CASACIÓN 874-2017
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

REVOCARON la sentencia apelada de fojas noventa, de fecha veintinueve de setiembre de dos mil quince, que declaró infundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria; y, **REFORMÁNDOLA** la declararon: **FUNDADA** en todos sus extremos, y **ORDENARON** que el demandado cumpla con **RESTITUIR** la posesión del bien *sub litis*, con lo demás que contiene; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Raquel Cortez Chávez contra Emilio Quispe Ramos, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Señor Juez Supremo Calderón Puertas, por licencia del Señor Juez Supremo De La Barra Barrera. Ponente Señor Ordóñez Alcántara, Juez Supremo.-

S.S.

- ROMERO DÍAZ**
- CABELLO MATAMALA**
- CALDERÓN PUERTAS**
- ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**
- CÉSPEDES CABALA**

Hhh/Cuu/Csc

Handwritten signatures of the judges: Romero Díaz, Cabello Matamala, Calderón Puertas, Ordóñez Alcántara, and Céspedes Cabala. The signature of Ordóñez Alcántara is the most prominent and appears to be the ponente's signature.

SE
 EL ACUSADO
 2017

CASE 874-2017