



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE**

**CIVIL N° 725-2017-CI**

**PRESENTADO POR  
LEONELA DE LOS ANGELES BRAVO COFRÉ**

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

**LIMA – PERÚ**

**2022**



**CC BY**

**Reconocimiento**

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

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



**USMP**  
UNIVERSIDAD DE  
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE  
DERECHO

**Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el  
Título de Abogada**

**Informe Jurídico sobre Expediente N° 725-2017-CI**

**Materia** : **Desalojo**

**Entidad** : **Poder Judicial**

**Bachiller** : **Bravo Cofré, Leonela de los Angeles**

**Código** : **2015111554**

**LIMA – PERÚ**

**2022**

El presente informe jurídico trata sobre un proceso judicial de desalojo por ocupante precario. En primera instancia, el Juzgado Mixto de Lucanas – Puquio de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho declaró infundada la demanda. La parte demandante presentó recurso de apelación contra dicha sentencia. En segunda instancia, la Sala Mixta Descentralizada Permanente de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho confirmó la sentencia de primera instancia. Los problemas jurídicos identificados son: 1) ¿El bien inmueble materia de desalojo debía estar plenamente identificado por la parte demandante?; y, 2) ¿El hermano de las demandantes podía enajenar los predios rústicos al demandado?

## ÍNDICE

I.	RELACIÓN DE HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO .....	3
II.	IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.....	10
III.	POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS ..	14
IV.	CONCLUSIONES .....	20
V.	BIBLIOGRAFÍA .....	22

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

1. **Demanda**

Con fecha 14 de setiembre de 2017, R.G.R.M. por derecho propio y en representación de C.R.M. interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra A. J. B., con el propósito que desocupe y restituya la posesión del predio rústico denominado “Tulluschayoc” y “Gentilmachay” ubicado en el distrito de San Cristóbal, provincia de Lucanas, departamento de Ayacucho, el cual es de su propiedad.

**1.1 Fundamentos de hecho**

- Los demandantes son las únicas propietarias del bien inmueble en mérito al testimonio de escritura pública de división y partición de fecha 14 de junio de 1944, donde el causante A.R. deja sus bienes en herencia a sus herederos, entre otros, a su padre quien en vida fue T.R.R., el predio rústico denominado “Tulluschayoc” y “Gentilmachay”.
- Dicha escritura pública de división y partición les otorga derecho a la propiedad que es reconocida por la legislación; y conforme, a la sucesión intestada inscrita en el Registro de Sucesiones Intestadas de los Registros Públicos, acreditan su derecho de propietarias.
- Asimismo, el demandado se encuentra en posesión del predio rústico de manera ilegal, arbitraria y sin título o documento que justifique la posesión y explotación del predio, ostentando de este modo la calidad de precario.

- Al haber requerido la entrega del bien mediante carta notarial, el demandado contestó refiriendo que tiene un contrato privado de compraventa de fecha 30 de mayo de 2002, que fuera otorgado por R.A.R.M. Sin embargo, dicho contrato se encuentra fenecido por haber vencido el plazo de un año.

## **1.2 Fundamentos de derecho**

- Código Civil: Artículos 911, 923.
- Código Procesal Civil: Artículos 585, 586.

## **1.3 Medios probatorios**

- Testimonio de escritura pública de división y partición de herencia de fecha 14 de junio de 1944, donde el causante A.R. deja en herencia sus bienes a sus herederos, y, se aprecia que el predio rústico denominado “Tulluschayoc y Gentilmachay” fue otorgado a su padre, quien en vida fue T.R.R.
- Sucesión intestada inscrita en el Registro de Sucesiones Intestadas de los Registros Públicos, de quien en vida fue T.R.R.
- Poder por escritura pública, otorgado por C.R.M. en favor de R. G. R. M.
- Carta notarial de fecha 17 de agosto de 2017.
- Carta notarial de fecha 21 de agosto de 2017 y sus anexos, donde se acredita que el contrato preparatorio ha fenecido a la fecha de la presentación de la demanda.

## **2. Contestación de la demanda**

Con fecha 07 de noviembre de 2017, A. J. B. presentó su escrito de contestación de demanda solicitando que sea declarada infundada o improcedente.

### **2.1 Fundamentos de hecho**

- El predio sub litis que les correspondía a T.R.R. y a sus cuatro coherederos, le corresponde en propiedad por haberlo adquirido en promesa de venta de fecha 30 de mayo de 2002 del coheredero R.A.R.M.
- La demandante carece de legitimidad para obrar puesto que sus coherederos P. y R.A.R.M. y M. A. R. G. no le confirieron poder y que se encuentra en posesión desde hace más de veinte años.

### **2.2 Fundamentos de derecho**

- Código Civil: Artículo 911, 923 y 896.
- Código Procesal Civil: Artículos 200; 427 incisos 1, 2 y 5.

### **2.3 Medios probatorios**

- Declaración testimonial de la demandante y apoderada.
- Promesa de venta otorgada por R. A. R. M. de fecha 30 de mayo de 2002.
- Entrega de dinero a R. A. R. M. de la suma de S/ 1,500 por concepto de reintegro del inmueble sub litis en promesa de venta, autorizado por el juez de paz de San Cristóbal (Lucanas, Ayacucho), por falta de notario público.



- Certificado de posesión del predio sub litis desde hace más de veinte años, otorgado por el juez de paz de San Cristóbal (Lucanas, Ayacucho).

### 3. Sentencia de primera instancia

Mediante Resolución N.º Ocho del 18 de abril de 2018, el Juzgado Mixto de la Lucanas – Puquio de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, emitió su fallo resolviendo declarar **infundada** la demanda sobre desalojo por ocupación precaria.

Los fundamentos de dicha Resolución fueron los siguientes:

- La demandante al responder la primera pregunta del interrogatorio reconoció que R. A. R. M. fue su hermano (actualmente fallecido), quien precisamente dio en venta el predio rústico denominado “Tulluschayocc y Gentilmachay” (ubicado en el distrito de San Cristóbal, provincia de Lucanas, departamento de Ayacucho) a A. J. B., documento del 30 de mayo de 2002.
- En cuya cláusula primera se advierte que el vendedor declara haber adquirido el inmueble sub litis por traslación de la propiedad por herencia de su padre T. R. R. , y, en la cláusula quinta A. J. en su condición de comprador al suscribir ese documento entrega al vendedor la suma de S/ 4,500.00, con el compromiso que el comprador le otorgue la escritura pública ante notario público una vez que finalice el proceso judicial de petición de herencia y declaratoria de heredero, y, el saldo se cancelará una vez realizada la liquidación de gastos de dicho proceso, el cual debía ser cancelado en el peor de los casos por los herederos del vendedor.
- A pesar de que las partes denominaron a dicho documento como contrato privado de promesa de venta de predios rústicos, es de notar que en el fondo se trata de un contrato de

compraventa de bien inmueble; de tal modo que, el demandado cuenta con un título que justifica su posesión.

- Si bien la demandante con la sucesión intestada de don T. R. R. acredita que solo serían herederas de su causante C., R. y P. R. R.; sin embargo, al contestar la primera pregunta del pliego interrogatorio que obra en la audiencia, reconoce como hermano a R. A. R. M., de allí que teniendo en cuenta que esta persona fue quien enajenó el predio materia de desalojo a favor del demandado, se concluye que este no tiene la condición de ocupante precario, deviniendo la demanda en infundada.
- Es cierto que de la división y partición de 1944 se desprende que don T. R. R. fue beneficiado con el predio sub litis, empero, a su fallecimiento también le corresponde a R. A. R. M., al igual que la demandante y demás herederos declarados en sede notarial, de allí que la demanda no tiene sustento legal.

#### **4. Recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de primera instancia**

El 02 de mayo de 2018, la demandante interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, por los siguientes fundamentos:

- Incurrir en el vicio de motivación insuficiente ya que para sustentar su fallo expresa argumentos que al final no justifican lo resuelto, transgrediendo el deber de motivación de las resoluciones judiciales.
- Las recurrentes son herederas de T. R. R. quien adquirió los predios rústicos por derecho sucesorio al igual que sus demás herederos, la misma que tiene calidad de indiviso al no haber culminado la división y partición de la herencia entre los cinco coherederos. Sin embargo, el coheredero vendedor transfirió

dicho bien sin autorización expresa de los demás coherederos, por lo que el demandado carece de legitimidad para poseer dichos bienes por carecer de documento idóneo que acredite su posesión.

- La *A quo* incurre en error al validar su fallo aduciendo que el demandado sí ostenta la titularidad del predio, en mérito a una promesa de venta cuya protocolización nunca se materializó dentro del plazo de ley.
- Se ha valorado de forma indebida el contrato privado de promesa de compraventa del 30 de mayo de 2002, toda vez que dicho documento se encuentra fenecido en cuanto a su formalidad (documento suscrito en la fecha mencionada y siendo que el proceso de sucesión intestada culminó el año 2009, a la fecha transcurrió en exceso el plazo legal, no fue renovado, tampoco se firmó el contrato definitivo), por tanto el demandado posee la calidad de precario.

## **5. Sentencia de segunda instancia**

Mediante Resolución N.º Trece del 13 de julio de 2018, la Sala Mixta Descentralizada Permanente de Puquio de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho confirmó la resolución de primera instancia que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.

Los fundamentos de dicha Resolución fueron los siguientes:

- Es de valorar el testimonio de partición y división de bienes dejado por A. R. a T. R. R., del cual se puede resaltar que los predios rústicos denominados “Tulluschayoc y Gentilmachay” fueron destinados al progenitor de las demandantes, es decir, a T. R. R., pero no a las recurrentes puesto que, no acreditaron con documento idóneo que acredite un derecho restitutorio del

bien rústico materia de desalojo, esto teniendo en cuenta el artículo 586 del Código Procesal Civil.

- Valorando el acta de sucesión intestada de don T. R. R. del 20 de octubre de 2000, se advierte que entre otras, las demandantes C. y R. G. M. R. fueron declaradas herederas únicas y universales, en condición de hijas del causante.
- Sin embargo, del proceso signado con el número 426-2002 sobre petición de herencia y sucesión intestada seguido por A. J. B. contra R. G. R. M., C. R. M. y P. R. R., mediante sentencia judicial consentida, se dispuso la inclusión de R. A. R. M. y M. A. R. G. en la sucesión intestada de T. R. R. inscrita en la ficha N° de sucesiones intestadas de Ica, a fin de que concurren los cinco herederos en la masa hereditaria dejada por su causante, por consiguiente, el acta de sucesión intestada postulada por las demandantes es controvertible.
- La posesión que ostenta el demandado se encuentra acreditada con el contrato privado de promesa de compraventa de predios rústicos – prueba instrumental que no ha sido objeto de cuestión probatoria alguna – con la que se acreditaría la posesión que detenta no es injusta porque existe un título que la legitima.
- Sin embargo, debe tenerse en cuenta que los predios transferidos en el contrato mencionado pertenecen a la sucesión de T. R. R., integrada por C., R. G. y P. R. M., así como por R, R. M. y M. A. R. M., conforme a la sentencia que no fue presentada en copias certificadas ni admitida como medio probatorio, situaciones que no han sido impulsadas por la parte demandante a fin de promover un contradictorio válido respecto a la validez de dicho documento.

- Por lo que la Sala no puede valorar medios no incorporados válidamente al proceso, ni cuestionados en su validez del citado documento, situaciones que llevan a afirmar que en el presente caso el documento presentado por el demandado, respecto a la promesa de compraventa, en realidad constituye un contrato de compraventa entre las partes intervinientes, siendo este título que justifica la posesión del demandado, por lo que la resolución apelada debe ser confirmada.

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

Los principales problemas jurídicos del expediente identificados son: i) ¿El bien inmueble materia de desalojo debía estar plenamente identificado por la parte demandante?; y, ii) ¿El hermano de las demandantes podía enajenar los predios rústicos al demandado?

### 1. **¿El bien inmueble materia de desalojo debía estar plenamente identificado por la parte demandante?**

Ante todo, es oportuno citar a Ninamancco (2016), quien postula que:

(...) el llamado “proceso de desalojo”, según el CPC, se traduce en una pretensión de “restitución de un predio”. Es decir, que por medio de este proceso se consigue que a un sujeto le entreguen un predio, cosa que se logra conforme a las normas del proceso sumarísimo (...). (Pág. 546)

En esa línea, Pozo (2021) asevera que:

(...), el proceso de desalojo es la herramienta que hace posible recobrar el uso y goce (posesión) mediante la restitución del bien a quien le corresponde dicho derecho; se concreta, por tanto,

como un mecanismo de protección de la posesión.  
(Pág. 31)

Agrega el citado autor que, el proceso de desalojo materializa un trámite aparentemente simple y sin mayor contrariedad, puesto que en él solo se debe discutir el derecho a ejercer posesión, con el propósito de lograr la restitución de un bien mueble o inmueble.

De modo similar, la Corte Suprema de Justicia precisó lo siguiente: “(...) El desalojo es aquél que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, ya sea por tener una obligación exigible de restituir o por revertir el carácter de simple intruso”. (Casación N.º 2160-2004-Arequipa).

Ahora bien, en nuestro ordenamiento jurídico el proceso de desalojo es uno contencioso que se tramita en la vía sumarísima (artículo 546, inciso 4 del Código Procesal Civil), y se encuentra regulado en el Sub-Capítulo 4º (“Desalojo”) del Capítulo II (“Disposiciones especiales”) del Título III (“Proceso sumarísimo”) de la Sección Quinta (“Procesos contenciosos”) del Código adjetivo, en los artículos 585 al 596.

En efecto, el artículo 586 establece que los sujetos activos en el desalojo son: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio; mientras que, los sujetos pasivos son: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

Así, en principio en el marco de una demanda de desalojo el accionante debe acreditar el derecho de propiedad que ejerce sobre el bien materia de litis o cuando menos tener derecho a la restitución del mismo; mientras que, el emplazado debe probar

tener derecho vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el predio.

Sin embargo, en la Casación N° 1828-2014-Lambayeque, la Corte Suprema precisó que: “(...), no basta individualizar al demandante y al demandado pues también es necesario identificar al objeto litigioso, toda vez que los bienes normalmente constituyen elementos de la realidad externa al constituir los términos de referencia sobre los cuales se ejercen las facultades y poderes del derecho real, en caso contrario, este caería en el vacío pues no habría objeto de referencia, por ello los bienes deben estar determinados, es decir, conocerse cuál es su entidad física sobre la cual el titular cuenta con poder de obrar lícitamente”.

Por tanto, de conformidad con la Casación N° 1828-2014-Lambayeque, en un proceso de desalojo por ocupante precario, no solo es necesario identificar a las partes (sujeto activo y sujeto pasivo), sino también individualizar el bien sub litis, ya que el mismo constituye un elemento de la realidad externa sobre el cual se ejerce el derecho de posesión.

## **2. ¿El hermano de las demandantes podía enajenar los predios rústicos al demandado?**

Ante todo, es preciso citar a Navarrete (2013) quien señala que:

El Derecho de sucesiones (...) se encarga de regular las relaciones de los sucesores una vez que una persona, denominada causante, ha dejado de existir. En tal sentido, producido dicho evento se opera, de pleno derecho, la transferencia de aquellas situaciones jurídicas de las que era titular el causante (...). La sucesión puede dividirse en sucesión testada o intestada, (...). (Pág. 481)

Así, el proceso sucesorio es el instrumento con que la ley premune a los sucesores y a los acreedores de la sucesión hereditaria y tiene por finalidad el reparto de la herencia neta, después de haber sido pagadas las cargas y deudas insolutas dejadas por el causante. Dicho reparto debe hacerse entre los sucesores del causante –ya sea como herederos o legatarios– según se haya establecido mediante testamento o supletoriamente a través de la declaración de herederos judicial o notarialmente.

En esa línea, Fernández (2019) comenta que:

Desde un punto de vista lógica, el proceso sucesorio pasa por varias etapas: 1) muerte del causante; 2) apertura de la sucesión; 3) vocación hereditaria; 4) delación; 5) asignación definitiva de la herencia mediante la división y partición entre los herederos. (Pág. 46)

Respecto de la división y partición, agrega el citado autor que, a través de la misma se pone fin al proceso sucesorio. La partición constituye la etapa final del proceso e importa una permuta (conforme al artículo 983 del Código Civil). Esta, por la voluntad unánime de los herederos tiene como finalidad la conversión de la copropiedad en propiedad a favor de todos y cada uno de los coherederos. Su naturaleza es constitutiva porque el contrato de permuta genera derechos.

En esa línea, el artículo 845 del Código Civil establece que el estado de indivisión hereditaria se rige por las disposiciones relativas a la copropiedad.

Al respecto, Zambrano (2020), acota que:

Las normas de la copropiedad que se aplicarán a la comunidad hereditaria supletoriamente por mandato



de esta norma son las siguientes: (...) 2. Artículo 971- . Esta norma se refiere a la adopción de decisión sobre el bien común, indicando que se adoptará por unanimidad, para disponer, gravar, o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él; y por mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria (...). (Pág. 52)

En esa línea, Aguilar (2011) comenta que:

En tanto que el artículo 845 del Código Civil establece que el estado de indivisión se rige por las disposiciones relativas a la copropiedad, en esa medida le serán aplicables las normas que van desde el artículo 974 al 982 del Código Civil. De estas normas de la copropiedad, señalamos como las más importantes para los sucesores, (...); cada copropietario (coheredero) puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos, y para ello no requiere autorización de nadie, puede también gravarlos (artículo 977); (...). (Pág. 545)

Por tanto, se colige que, las normas de la copropiedad se aplican al estado de indivisión hereditaria, en virtud del artículo 845 del Código Civil. Tal es el caso del artículo 971 de dicho cuerpo normativo, el cual se refiere a la adopción de decisiones sobre el bien común; en ese sentido, para enajenar un bien común indiviso los copropietarios (coherederos) deben haber adoptado esa decisión por unanimidad, por lo que, un coheredero no podrá enajenar unilateralmente dicho bien común, solo podrá disponer sin autorización de nadie su cuota ideal y los frutos respectivos.

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

#### **1. Sobre la sentencia de primera instancia**

Estoy de acuerdo con lo resuelto por el Juzgado Mixto de Lucanas – Puquio (en adelante, el “Juzgado”) de la CSJ de Ayacucho, en el sentido que declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria. Sin embargo, discrepo de los fundamentos desarrollados.

El Juzgado determinó que el demandado no era un ocupante precario, habida cuenta que este contaba con un título que justificaba su posesión, esto es, el contrato privado de promesa de venta de predios rústicos, el cual fue celebrado con el hermano de la parte demandante, el señor R. A. R. M.

Para arribar a dicha conclusión, tomó en cuenta el hecho que la demandante al responder la primera pregunta del interrogatorio reconoció que R. A. R. M. era su hermano, quien precisamente enajenó el predio en favor del demandado.

No obstante, considero que el Juzgado no realizó un análisis jurídico exhaustivo para determinar si el señor J. era ocupante precario, ya que no determinó si realmente el señor R. A. R. M. podía transferir la propiedad del inmueble sub litis, sin la participación de sus demás hermanos, ya que se trataba de un bien hereditario (este aspecto será desarrollado más adelante).

Es por ello que no comparto los fundamentos esbozados en primera instancia, ya que el Juzgado le dio mucho énfasis a lo respondido por la demandante respecto de la primera pregunta del pliego interrogatorio. Sin embargo, considero que el Juzgado determinó correctamente que el contrato privado de promesa de

venta en realidad se trataba de una de compraventa de inmueble, ya que ello se aprecia de su contenido.

## **2. Sobre la sentencia de segunda instancia**

Estoy de acuerdo con la Sala Mixta Descentralizada Permanente de la CSJ de Ayacucho (en adelante, la "Sala"), en el sentido que confirmó la sentencia apelada que declaró infundada la demanda de desalojo. Sin embargo, no comparto los argumentos desarrollados.

La Sala también indicó que la posesión que ostenta el demandado estaba acreditada con el contrato privado de promesa de compraventa de predios rústicos, el cual no fue objeto de cuestión probatoria alguna.

A su vez, la parte demandante no adjuntó documento idóneo que acredite un derecho restitutorio de los bienes rústicos sub litis, tomando en cuenta el artículo 586 del Código Procesal Civil, dado que del testimonio de partición y división de bienes dejado por A. R. a favor de T. R. R. (padre de las recurrentes), advierte que dichos predios fueron destinados al señor T. pero no a las demandantes.

Si bien, en principio obra el acta de sucesión intestada del señor T., en la cual se observa que las demandantes fueron declaradas herederas únicas y universales, empero, del proceso judicial sobre petición de herencia y sucesión intestada (N° 426-2002), mediante sentencia judicial firme, se dispuso la inclusión de R. A. R. M. y M. A. R. G. en la sucesión intestada de don T., a fin de que concurren como herederos a la masa hereditaria; por ende, el acta de sucesión intestada por las demandantes es controvertible.

Sin perjuicio de ello, considero que al igual que en primera instancia, no se realizó un análisis acucioso para determinar si el

señor R. A. R. M. efectivamente podía transferir los predios sub litis a favor del señor J. (y como tal si este era poseedor precario). Tampoco se analizó si la parte demandante había identificado plenamente a los inmuebles para que prospere su demanda de desalojo, tal como será analizado a continuación.

**3. ¿El bien inmueble materia de desalojo debía estar plenamente identificado por la parte demandante?**

Tal como se desarrolló anteriormente, el proceso de desalojo tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, ya sea por tener una obligación exigible de restituir o por tener el carácter de intruso.

El artículo 586 del Código Procesal Civil establece que los sujetos activos en el desalojo son: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio; mientras que, los sujetos pasivos son: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

Así, en principio en el marco de una demanda de desalojo el accionante debe acreditar el derecho de propiedad que ejerce sobre el bien materia de litis o cuando menos tener derecho a la restitución del mismo; mientras que, el emplazado debe probar tener derecho vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el predio.

Sin embargo, en la Casación N° 1828-2014-Lambayeque, la Corte Suprema precisó que: “(...)”, no basta individualizar al demandante y al demandado pues también es necesario identificar al objeto litigioso, toda vez que los bienes normalmente constituyen elementos de la realidad externa al constituir los términos de referencia sobre los cuales se ejercen las facultades y poderes del

derecho real, en caso contrario, este caería en el vacío pues no habría objeto de referencia, por ello los bienes deben estar determinados, es decir, conocerse cuál es su entidad física sobre la cual el titular cuenta con poder de obrar lícitamente”.

Por tanto, de conformidad con la Casación N° 1828-2014-Lambayeque, en un proceso de desalojo por ocupante precario, no solo es necesario identificar a las partes (sujeto activo y sujeto pasivo), sino también individualizar el bien sub litis, ya que el mismo constituye un elemento de la realidad externa sobre el cual se ejerce el derecho de posesión.

Ahora bien, de la demanda de desalojo por ocupante precario, consta que la parte demandante en su pretensión principal solicitó la desocupación del predio rústico denominado “Tulluschayocc y Gentilmachay”, ubicado en el distrito de San Cristóbal, provincia de Lucanas, departamento de Ayacucho.

Más bien, se advierte que las recurrentes no brindaron descripciones de los inmuebles materia de desalojo, como por ejemplo: el área y/o extensión superficial, los predios colindantes, entre otros. Únicamente se sabía que dichos inmuebles estaban ubicados en el distrito de San Cristóbal (Ayacucho).

En efecto, si bien dichos predios eran rústicos y no estaban inscritos en Registros Públicos, la descripción de los mismos era muy genérica, se requería de mayor exactitud al momento de definirlos, por lo que los inmuebles materia de desalojo no estaban plenamente identificados.

A decir verdad, no podía determinarse a ciencia cierta si se trata de un único bien inmueble o dos, puesto que en algunas partes del expediente se hace referencia a un solo predio, mientras que en otras se menciona a dos predios.

Y es que, tal como lo establece la Casación N° 1828-2014-Lambayeque, no basta individualizar al demandante y al demandado, sino que es necesario identificar al objeto litigioso, dado que los bienes constituyen elementos de la realidad externa sobre los cuales se ejerce la posesión.

Por tanto, considero que, en el presente caso, el bien inmueble materia de desalojo debía estar plenamente identificado por la parte demandante a efectos de que su demanda sea declarada fundada. Las recurrentes sólo señalaron que el predio estaba ubicado en San Cristóbal (Ayacucho), cuando en realidad debieron haber brindado descripciones precisas, como la extensión superficial y los predios colindantes. Por lo que, la demanda también debió ser declarada infundada con base en dicha circunstancia.

**4. ¿El hermano de las demandantes podía enajenar los predios rústicos al demandado?**

Tal como se acotó en el capítulo II del presente informe, mediante la división y partición se pone fin al proceso sucesorio. La partición constituye la etapa final del proceso hereditario. Esta, por la voluntad unánime de los herederos tiene como finalidad la conversión de la copropiedad en propiedad a favor de todos y cada uno de los coherederos.

En esa línea, el artículo 845 del Código Civil establece que el estado de indivisión hereditaria se rige por las disposiciones relativas a la copropiedad.

Entre las normas de la copropiedad que se aplicarán a la comunidad hereditaria supletoriamente, se encuentra el artículo 971 del Código Civil, el cual se refiere a la adopción de decisión sobre el bien común, indicando que se adoptará por unanimidad, para disponer, gravar, o arrendar el bien, darlo en comodato o

introducir modificaciones en él; y por mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria.

Adicionalmente, cada copropietario (coheredero) puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos, y para ello no requiere autorización de nadie, conforme al artículo 977 del Código Civil.

Entonces, las normas de la copropiedad se aplican al estado de indivisión hereditaria, en virtud del artículo 845 del Código Civil. Tal es el caso del artículo 971 de dicho cuerpo normativo, el cual se refiere a la adopción de decisiones sobre el bien común; en ese sentido, para enajenar un bien común indiviso los copropietarios (coherederos) deben haber adoptado esa decisión por unanimidad, por lo que, un coheredero no podrá enajenar unilateralmente dicho bien común, solo podrá disponer sin autorización de nadie su cuota ideal y los frutos respectivos.

Ahora bien, en su escrito de contestación de demanda, el señor J. señaló (pero no adjuntó) como medio probatorio el expediente civil N° 2002-426 sobre petición de herencia respecto del causante T. R., el cual fue llevado ante el Juzgado Mixto de Puquio de la CSJ de Ayacucho. Dicho proceso concluyó con sentencia que declaró fundada la demanda, e instituyó como heredero de don T. R. a su hijo R. A. R. M. (hermano de la parte demandante).

Si bien en segunda instancia se hizo mención a dicha circunstancia, pero también se advirtió que el demandado no presentó en copias certificadas el medio probatorio antes mencionado, para que así pueda ser incorporado válidamente al proceso y posteriormente ser valorado por el juzgador.

Sin perjuicio de ello, considero que el señor R. A. R. M. también era heredero de don T. R. R., es decir, sus hijas C., R. G. y P. R. M. no

eran sus únicas herederas, tal como pretendieron asegurar las demandantes.

No obstante, el señor R. A. no podía enajenar unilateralmente los predios sub litis, habida cuenta que conforme al artículo 845 y 971 del Código Civil, las decisiones para enajenar bienes hereditarios se adoptan por unanimidad por todos los copropietarios (coherederos).

Por tanto, considero que, sin perjuicio que el demandado no adjuntó la sentencia favorable del proceso de petición de herencia respecto de don T. R. R., el señor R. A. R. M. también era su heredero. No obstante, no podía enajenar unilateralmente los predios rústicos al señor J., ya que ello debía ser aprobado unánimemente por todos los coherederos al tratarse de un bienes de la masa hereditaria. Dicha circunstancia no fue advertida ni analizada por ambas instancias (para determinar si el demandado era ocupante precario), más bien le dieron importancia a la respuesta brindada por la parte demandante, respecto de la primera pregunta del pliego interrogatorio.

#### **IV. CONCLUSIONES**

1. De conformidad con la Casación N° 1828-2014-Lambayeque, en el marco de un proceso de desalojo por ocupante precario, no solo es necesario identificar a las partes (sujeto activo y sujeto pasivo), sino también individualizar el bien sub litis, ya que el mismo constituye un elemento de la realidad externa sobre el cual se ejerce el derecho de posesión.
2. El bien inmueble materia de desalojo debía estar plenamente identificado por la parte demandante a efectos de que su demanda sea declarada fundada. Las recurrentes sólo señalaron que el predio estaba ubicado en San Cristóbal (Ayacucho), cuando en realidad debieron haber brindado descripciones precisas, como la extensión superficial y los predios



colindantes. Por lo que, la demanda también debió ser declarada infundada con base en dicha circunstancia.

3. Las normas de la copropiedad se aplican al estado de indivisión hereditaria, en virtud del artículo 845 del Código Civil. Tal es el caso del artículo 971 de dicho cuerpo normativo, el cual se refiere a la adopción de decisiones sobre el bien común; en ese sentido, para enajenar un bien común indiviso los copropietarios (coherederos) deben haber adoptado esa decisión por unanimidad, por lo que, un coheredero no podrá enajenar unilateralmente dicho bien común, solo podrá disponer sin autorización de nadie su cuota ideal y los frutos respectivos.
4. Sin perjuicio que el demandado no adjuntó la sentencia favorable del proceso de petición de herencia respecto de don T. R. R., el señor R. A. R. M. también era su heredero. No obstante, no podía enajenar unilateralmente los predios rústicos al señor J., ya que ello debía ser aprobado unánimemente por todos los coherederos al tratarse de un bienes de la masa hereditaria. Dicha circunstancia no fue advertida ni analizada por ambas instancias (para determinar si el demandado era ocupante precario), más bien le dieron importancia a la respuesta brindada por la parte demandante, respecto de la primera pregunta del pliego interrogatorio.

## V. **BIBLIOGRAFÍA**

### **Referencias bibliográficas**

- Aguilar, B. (2011). *Derecho de Sucesiones* 2º Edición. Ediciones Legales
- Fernández, C. E. (2019). *Derecho de sucesiones*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú
- Navarrete, J. (2013). *Derecho de sucesiones*. En Torres, M. A. (coordinador), *Diccionario Civil* (pp. 149-150). Gaceta Jurídica S.A.

- Ninamancco, F. (2016). Comentarios al artículo 586 del Código Procesal Civil. En Cavani, R. (coordinador), *Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. Tomo IV* (pp. 549-559). Gaceta Jurídica S.A.
- Pozo, J. (2021). *El proceso de desalojo por ocupación precaria*. LP
- Zambrano, V. (2020). Comentarios al artículo 845 del Código Civil. En Muro, M. y Torres, M. A. (coordinadores), *Código Civil comentado. Comentan más de 200 especialistas en las diversas materias del Derecho Civil. Tomo V. Artículos 881 – 1131. Derecho de Sucesiones* (pp. 531-533). Gaceta Jurídica S.A.

#### **Jurisprudencia:**

- Corte Suprema de Justicia (2007). Casación N.º 2160-2004-Arequipa.
- Corte Suprema de Justicia (2015). Casación N° 1828-2014-Lambayeque.

#### **Normativa aplicable**

- Ministerio de Justicia (1984). Decreto Legislativo N° 295 – Código Civil
- Ministerio de Justicia (1993). Resolución Ministerial N° 010-93-JUS – Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil.



118  
Acto  
Derecho

EXPEDIENTE : 725-2017  
DEMANDANTE :  
DEMANDADO :  
MATERIA : DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO  
PROCEDENCIA : JUZGADO MIXTO DE LA PROVINCIA DE LUCANAS

**SENTENCIA DE VISTA**

Resolución Número: **TRECE**

Puquio, trece de julio del  
año dos mil dieciocho.

**Sumilla:** La posesión que ostenta el demandado se encuentra acreditada con el contrato privado de promesa de compraventa de predios rústicos - prueba instrumental que no ha sido objeto de cuestión probatoria alguna- con la que se acreditaría la posesión que detenta el demandado no es injusta porque existe un título que legitima su posesión; sin embargo debe tenerse en cuenta que el contrato de promesa de compra venta por el cual el coheredero , le transfiere la propiedad de los predios Ccentil Machay y Tullisniyocc a pertenece a la sucesión de , integrado por , así como y , conforme a la sentencia que a sido presentada por los últimos citados, y que no ha sido presentada en copia certificadas ni admitida como medio probatorio, situaciones que no han sido impulsada por la parte demandante, a fin de promover en un contradictorio valido respecto a la validez de dicho documento, por lo que el presente caso el colegiado no puede valorar medios no incorporados válidamente al proceso, ni cuestionados en su validez del citado documento, situaciones que nos lleva a afirmar que en el presente caso el documento presentado por el demandado respecto a la promesa de compra venta, en realidad constituye un contrato de compra venta entre las partes que intervinieron en dicho contrato, siendo este el título que justifica la posesión del demandado, por lo que la resolución apelada debe ser confirmada.

**VISTOS:** En audiencia pública, la presente causa seguida por  
por derecho propio y en representación de  
contra sobre  
desalojo por ocupante precario.

<sup>1</sup> Ver acta de sucesión intestada de folios 09.  
<sup>2</sup> Ver copia d ela sentencia d e folios 64 a 69.

169  
270  
Diciembre

**I.- MATERIA DE RECURSO:**

Viene en grado de apelación la resolución número ocho (sentencia) de fecha dieciocho de abril del año dos mil dieciocho, de fojas ochenta y cuatro a ochenta y ocho, mediante el cual la señora Juez del Juzgado Mixto de Lucanas Puquio declaró infundada la demanda postulada por [redacted] por derecho propio y en representación de [redacted] contra [redacted] sobre desalojo por ocupante precario. Sin costas ni costos.

**II.- ANTECEDENTES:**

**2.1.- Demanda.**

Mediante escrito de folios veintitrés a treinta, subsanado a folios treinta y cinco, [redacted] por derecho propio y en representación de [redacted] interpone demanda acumulativa, objetiva originaria accesoria de desalojo por ocupante precario y desocupación del inmueble rústico denominado "Tulluschayocc" y "Gentilmachay" ubicados en el distrito de San Cristóbal" y accesoriamente se disponga el pago de costas y costos generados en el presente proceso. Entre sus argumentos refieren que son las únicas propietarias del bien inmueble en mérito al Testimonio de Escritura Pública de División y Partición de fecha catorce de junio de mil novecientos noventa y cuatro donde el causante [redacted] deja sus bienes en herencia a sus herederos, entre otros, a su padre quien en vida fue [redacted], el predio rústico denominado "Tulluschayocc" y "Gentilmachay"; Escritura Pública de División y Partición que les otorga derecho a la propiedad que es reconocida por la legislación; y, conforme a la sucesión intestada inscrita en [redacted] el Registro de Sucesiones Intestadas de los Registros Públicos, acreditan su derecho de propietarias. Asimismo refieren que el demandado se encuentra en posesión del predio rustico de manera ilegal, arbitraria y sin título o documento que justifique la posesión y

129  
0210  
Veinte

explotación del predio, ostentando de este modo la calidad de precario. Por otro lado refiere que al haberle requerido la entrega del bien mediante carta notarial, el demandado contestó refiriendo que tiene un contrato privado de compra venta de fecha treinta de mayo de dos mil doce que fuera otorgado por \_\_\_\_\_, sin embargo, dicho contrato se encuentra fenecido por haber vencido el plazo de un año.

17

## 2.2.- Contestación de la demanda:

Mediante escrito de folios cincuenta y dos a cincuenta y cinco, \_\_\_\_\_ contesta la demanda señalando que el predio "Tullusniyocc Gentilmachay" que les correspondía a \_\_\_\_\_ y a sus cuatro coherederos, le corresponde en propiedad por haberlo adquirido en promesa de venta de fecha treinta de mayo de dos mil dos del coheredero \_\_\_\_\_. También refiere que la demandante carece de legitimidad para obrar puesto que sus coherederos \_\_\_\_\_ no le confirieron poder y que se encuentra en posesión desde hace más de veinte años.

## 2.3. Sentencia de primera instancia materia de apelación.

En el presente caso el A quo desestimó la demanda señalando que para otorgar tutela jurisdiccional en los procesos de desalojo por ocupante precario resulta intrascendente conocer la forma como se asumió la posesión, siendo lo más importante el título actual con que viene poseyendo el demandado; siendo así, la demandante al absolver el pliego interrogatorio, reconoció que su finado hermano \_\_\_\_\_ fue la persona que dio en venta el predio rústico denominado "Tulluschayocc y Gentilmachay" ubicado en el distrito de San Cristóbal, provincia de Lucanas departamento de Ayacucho a \_\_\_\_\_ mediante contrato privado de promesa de venta de predios rústicos de fecha treinta de mayo del año dos mil

*174  
el  
Verdadero*

dos, al haber, el vendedor \_\_\_\_\_, adquirido los predios en mención por traslación de propiedad por herencia de su finado padre \_\_\_\_\_ y cuya merced conductiva fue la suma de cuatro mil quinientos soles; con el compromiso de que el comprador le otorgue la escritura pública una vez que finalice el juicio de petición de herencia y declaratoria de herederos y que el saldo se cancelará al momento de la suscripción de la escritura pública; y, la demandante, con la sucesión intestada obrante en autos acredita que solo son herederas de su causante y teniendo en cuenta que su hermano \_\_\_\_\_ enajeno el predio rustico a favor de \_\_\_\_\_, éste no tiene la calidad de ocupante precario.

### III.- ARGUMENTOS DE LA APELACION:

Como argumentos de su escrito de apelación interpuesta por \_\_\_\_\_

, esgrime básicamente lo siguiente:

- Incurre en el vicio de motivación insuficiente ya que para sustentar su fallo expresa una serie de argumentos que al final no justifican lo resuelto, transgrediendo el deber de motivación de resoluciones.
- Las recurrentes son herederas de \_\_\_\_\_ quien adquirió los predios rústicos por derecho sucesorio al igual que sus demás herederos, la misma que tiene calidad de indiviso al no haberse culminado la división y partición de la herencia entre los cinco coherederos, sin embargo el coheredero vendedor ha transferido dicho bien sin autorización expresa de los demás coherederos, por lo que el demandado carece de legitimidad para poseer dichos bienes por carecer de documento idóneo que acredite su derecho de posesión.

NA  
OK  
Verdader

- La A quo incurre en error al validar su fallo aduciendo que el demandado si ostenta la titularidad del predio en merito a una promesa de venta que nunca se materializó su protocolización dentro del plazo de ley.
- Se ha valorado de forma indebida el contrato privado de promesa de compra venta de fecha treinta de mayo de dos mil dos, toda vez que dicho documento se encuentra fenecido en cuanto a su formalidad (documento suscrito el treinta de mayo de dos mil dos y el proceso de sucesión intestada culminó el año dos mil nueve y a la fecha transcurrió en exceso el plazo legal, no fue renovado tampoco se firmó el contrato definitivo), por tanto el demandado posee la calidad de precario.
- No se valoró los medios probatorios a fin de emitir el fallo impugnado.

#### IV.- MARCO JURIDICO:

- 4.1 Conforme a lo establecido en 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 de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente"*. En consecuencia, a partir de los principios Dispositivo y Congruencia que se ven reflejados en el aforismo *"tantum devolutum quantum appellatum"*) *prima facie*, los jueces revisores se ven limitados a examinar los errores de hecho y de derecho en que habría incurrido la resolución recurrida y que han sido invocados por la parte recurrente, así como de los agravios que le estaría produciendo la misma.
- 4.2 Previamente debe precisarse que, en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de litis por carecer de

123  
Civil  
Ver

título o porque el que tenía ha fenecido, en consecuencia, el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586° del Código Procesal Civil; y por su lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia. En conclusión, el conflicto de intereses en procesos de este tipo, está configurado por un lado por el interés del accionante de que se le restituya el bien, y por otro lado, por el interés del emplazado de no ser despojado de la posesión del mismo bien, lo que dependerá entre otras cosas, de si éste tiene o no la condición de precario según el artículo 911° del Código Civil.

**4.3** Que, acorde a lo dispuesto por 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 esto así queda claro que la figura del precario se presenta en el primer supuesto cuando se esté poseyendo sin título alguno esto es sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute no requiriéndose necesariamente la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión de la parte demandada lo que no excluye también el caso en el que el uso del bien haya sido cedido a título gratuito sin existir de por medio el pago de una renta y el segundo supuesto que contempla la norma es que el título de posesión que ostentaba el demandado haya fenecido sin precisar los motivos de tal fenecimiento por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se pueda deber a diversas causas tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o a hechos ajenos o no a la voluntad de las partes involucradas entendiéndose que el acto o el hecho existente en que el demandado venía sustentando su posesión al momento de la interposición de la demanda ha variado debido a



124  
Caso  
Verdugo

un acto que puede o no depender de la voluntad de las partes variación que deja de justificar la posesión del demandado.<sup>3</sup>

**4.4** También la Corte Suprema ha establecido; "...para que prospere la acción de Desalojo por esta causal, se requiere la concurrencia inexorable de los siguientes presupuestos: i) Que, la parte demandante acredite su derecho a la restitución del bien, al tener la condición de propietario de éste o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código procesal Civil, que legitima a interponer la presente demanda al arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598 del acotado Código Procesal Civil, considere tener derecho a la restitución de un predio; ii) Que, no exista vínculo contractual alguno entre el demandante y el demandado; iii) Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada; y, iv) Que, ante la inexistencia de título que justifique la posesión del emplazado ésta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajuste a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: i) Que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido; ii) Que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y, iii) Que se adquiriera de aquel que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo".<sup>4</sup>

**4.5** Estando a las premisas antes señaladas corresponde entonces determinar si las demandantes

son propietarios o al menos tengan derecho a la restitución del bien y si el demandado

tiene la condición de ocupante precario o algún título

<sup>3</sup> Casación N° 3189-2013-Loreto

<sup>4</sup> Casación N° 3251-2012-Ayacucho

175  
Ver folios  
Ver folios

que justifique su derecho a poseer, debiéndose valorar los medios probatorios incorporados al proceso.

4.6 Es de valorar el testimonio de partición y división de bienes<sup>5</sup> dejado por \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, del cual podemos resaltar que los predios rústicos denominados "Tulluschayocc y Gentilmachay" fueron destinados al progenitor de las demandantes, es decir, a \_\_\_\_\_ mas no a las recurrentes puesto que, no acreditaron con documento idóneo que certifique un derecho restitutorio del bien rustico materia de autos, esto teniendo en cuenta el artículo 586° del Código Adjetivo<sup>6</sup>. Ahora bien, valorando el acta de sucesión intestada de don \_\_\_\_\_ de fecha veinte de octubre del año dos mil, en ésta se advierte que entre otra, las demandantes

\_\_\_\_\_ fueron declaradas herederas únicas y universales, en condición de hijas del causante, sin embargo, del proceso signado con el número 426-2002 sobre petición de herencia y sucesión intestada seguido por

contra

\_\_\_\_\_, mediante sentencia judicial consentida, se dispuso la inclusión de

\_\_\_\_\_ en la sucesión intestada de \_\_\_\_\_ inscrita en la ficha N° \_\_\_\_\_ de sucesiones intestadas de Ica a fin que concurren los cinco herederos en la masa hereditaria dejada por su causante, por consiguiente, el acta de sucesión intestada postulada por las demandantes es controvertible.

4.7 Ahora bien, podemos deducir que el contrato de compraventa es el acto mediante el cual una persona denominada vendedor se

<sup>5</sup> Ver folios tres a ocho

<sup>6</sup> Artículo 586.- Sujetos activo y pasivo en el desalojo.- Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

<sup>7</sup> Ver folios nueve

No  
Citos  
Ver

obliga a transferirle a otro denominado comprador la propiedad de un bien a cambio del pago de su precio en dinero. De la definición expuesta en líneas anteriores, podemos deducir que el contrato de compraventa está constituido por una serie de elementos de concurrencia obligatoria como son los sujetos que son titulares de las obligaciones y derechos recíprocos que muestran un consentimiento; el objeto que lo constituyen las cosas o bienes que se van a transferir en la operación económica; la transferencia de la propiedad del bien y el precio que constituye una de las principales obligaciones del contrato.

**4.8** La posesión que ostenta el demandado

se encuentra acreditada con el contrato privado de promesa de compraventa de predios rústicos - prueba instrumental que no ha sido objeto de cuestión probatoria alguna- con la que se acreditaría la posesión que detenta el demandado no es injusta porque existe un título que legitima su posesión; sin embargo debe tenerse en cuenta que el contrato de promesa de compra venta por el cual el coheredero le transfiere la propiedad de los predios Ccentil Machay y Tullisniyoc a pertenece a la sucesión de , integrado por

, así como y , conforme a la sentencia que a sido presentada por los últimos citados, y que no ha sido presentada en copia certificadas ni admitida como medio probatorio, situaciones que no han sido impulsada por la parte demandante, a fin de promover en un contradictorio valido respecto a la validez de dicho documento, por lo que el presente caso el colegiado no puede valorar medios no incorporados válidamente al proceso, ni cuestionados en su validez del citado

<sup>8</sup> Ver acta de sucesión intestada de folios 09.

<sup>9</sup> Ver copia d ela sentencia d efolios 64 a 69.

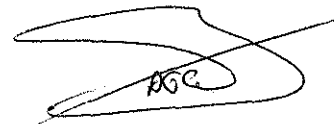
*137  
210  
Vergara*


documento, situaciones que nos lleva a afirmar que en el presente caso el documento presentado por el demandado respecto a la promesa de compra venta, en realidad constituye un contrato de compra venta entre las partes que intervinieron en dicho contrato, siendo este el titulo que justifica la posesión del demandado, por lo que la resolución apelada debe ser confirmada.

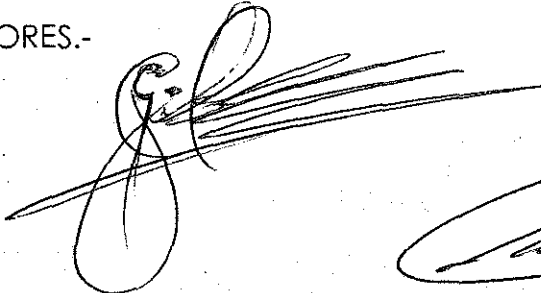
**IV.- DECISIÓN:**


Por las consideraciones expuestas, **CONFIRMARON**; la sentencia apelada de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciocho, que obra a folios ochenta y cuatro a ochenta y ocho, mediante el cual la señora Juez del Juzgado Mixto de la provincia de Lucanas declaró infundada la demanda postulada por \_\_\_\_\_ por derecho propio y en representación de \_\_\_\_\_ contra \_\_\_\_\_ sobre desalojo por ocupante precario, con lo demás que contiene. Dejándose a salvo el derecho de los recurrentes de hacerlo valer conforme a ley. Ordenandose la devolución de los actuados con notificación de las partes.

SS.

EGUSQUIZA VERGARA.- (P) 

PALOMINO PÉREZ.- 

BERROCAL FLORES.- 



Jhonatan A. Ordoya Poma  
SECRETARIO  
Sala II de Desacreditación Permanente de Puq.  
Corte Superior de Justicia de Ayacucho/PJ.

168  
/

**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO**  
**CASACIÓN N° 7629-2019**  
**AYACUCHO**

Lima, cinco de junio  
de dos mil diecinueve.

**VISTOS**, con los acompañados y, **CONSIDERANDO**:

**PRIMERO.-** Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por el abogado representante de la demandante , de fecha ocho de agosto de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento cincuenta y cuatro, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número trece, de fecha trece de julio de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento cuarenta y nueve, que **confirmó** la sentencia apelada, de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciocho, obrante a fojas cuatrocientos ochenta y cuatro, en cuanto declaró infundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria del terreno denominado "Tullusniyocc y Ccentil Machay"; por lo que, se deberá proceder a calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio establecidos en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificados por la Ley N° 29364.

**SEGUNDO:** Al respecto, el artículo 387° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, establece en su inciso 3 que el recurso de casación se interpone dentro del plazo de **diez (10) días**, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, más el término de la distancia cuando corresponda; asimismo, en el penúltimo párrafo de la citada norma se señala que, si no se cumple con los requisitos previstos en los numerales 1 y 3, la Corte rechazará de plano el recurso e impondrá al recurrente una multa no menor de diez (10) ni mayor de cincuenta (50) Unidades de Referencia Procesal, en caso de que considere que su interposición tuvo como causa una conducta maliciosa o temeraria del impugnante.

169  
Jul 14

**Corte Suprema de Justicia de la República**  
**Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO**  
**CASACIÓN N° 7629-2019**  
**AYACUCHO**

**TERCERO:** En ese sentido, en el caso sometido a conocimiento de este Colegiado, se advierte que la recurrente, interpone su recurso de casación con fecha **ocho de agosto de dos mil dieciocho**, como se aprecia del sello de mesa de partes obrante de fojas ciento cincuenta y cuatro, siendo que se recurre la sentencia de vista de fecha trece de julio de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento dieciocho, la misma que se notificó válidamente a la recurrente a través de cédula, con fecha **veintitrés de julio de dos mil dieciocho**, como se advierte del cargo de notificación obrante a fojas ciento veintiocho y reiterado en el escrito de casación presentado; por lo que, es desde el día siguiente de dicha fecha que se debe computar el plazo de diez (10) días hábiles para la presentación del recurso de casación; por lo que dicho plazo venció el día **siete de agosto de dos mil dieciocho**. En consecuencia, al haberse interpuesto el recurso el ocho de agosto de dos mil dieciocho, significa que el mismo se encuentra fuera del plazo exigido para su presentación, por lo que deviene en **extemporáneo**.

Por los fundamentos expuestos: **RECHAZARON DE PLANO** el recurso de casación interpuesto por el abogado representante de la demandante , de fecha ocho de agosto de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento cincuenta y cuatro, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número trece, de fecha trece de julio de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento cuarenta y nueve, que **confirmó** la sentencia apelada, de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciocho, obrante a fojas cuatrocientos ochenta y cuatro; y **EXHORTARON** al abogado

, para que cumpla rigurosamente con sus deberes procesales y evite el entorpecimiento o dilación del proceso mediante pedidos que no se ajustan a la normatividad aplicable, bajo apercibimiento de cursar oficio al Colegio Profesional al que pertenece para que evalúe su conducta profesional; en el proceso seguido por

contra ; sobre

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente**

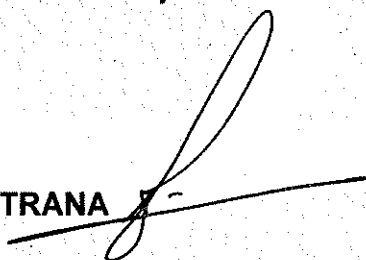
170  
/ / /  
/ / /

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CASACIÓN N° 7629-2019  
AYACUCHO**

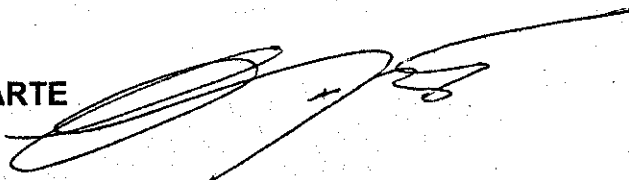
impugnación de resolución administrativa, y los devolvieron. **Interviene como ponente el señor Juez Supremo Pariona Pastrana.**

S.S.

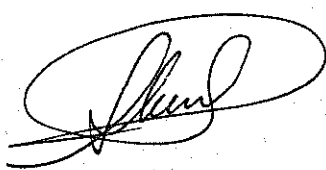
PARIONA PASTRANA



ARIAS LAZARTE



RUEDA FERNANDEZ




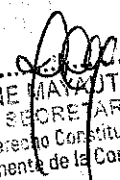
BERMEJO RIOS



BUSTAMANTE ZEGARRA

emvs



  
MARLENE MAYATE SUAREZ  
SECRETARIA  
Sala de Derecho Constitucional y Social  
Permanente de la Corte Suprema

15 JUL 2019



Provincia de Ayacucho

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AYACUCHO  
JUZGADO MIXTO DE LA PROVINCIA DE LUCANAS

172/2017  
172/2017  
172/2017

**Expediente** : N° 2017-725.  
**Demandante** :  
**Materia** : Desalojo Por Ocupante Precario.  
**Demandado** :  
**Juez** : Dra. Carmen Rosa Angulo Navarro.  
**Secretario** : Francisco Antonio Condeña Carrasco.

**RESOLUCIÓN N° 15.**

Puquio, seis de agosto  
Del año dos mil diecinueve.-

Estando a la Casación N° 7629-2019-AYACUCHO de fecha cinco de junio del año dos mil diecinueve, que resuelve rechazar de plano el recurso de casación, siendo así, **CÚMPLASE LO EJECUTORIADO** conforme se advierte de la Sentencia de Vista expedida por resolución número trece de fecha trece de julio del año dos mil dieciocho, en consecuencia, **ARCHIVASE.**

*Carmen Rosa Angulo Navarro*  
Carmen Rosa Angulo Navarro  
Juez (P) del Juzgado  
Mixto de la Provincia  
Lucanas - Puquio  
CSJM/PJ

*Francisco A. Condeña Carrasco*  
Francisco A. Condeña Carrasco  
SECRETARIO JUDICIAL  
JUZGADO MIXTO DE LUCANAS - PUQUIO