

FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE
CIVIL N° 5867-2013**



**PRESENTADO POR
LOIDA ESTHER HUAMANÍ CHUCO**

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

**LIMA – PERÚ
2022**



CC BY-NC-SA

Reconocimiento – No comercial – Compartir igual

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, siempre y cuando se reconozca la autoría y las nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

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



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

Informe Jurídico sobre Expediente N° 5867-2013

Materia : DESALOJO

Entidad : PODER JUDICIAL

Bachiller : HUAMANÍ CHUCO LOIDA ESTHER

Código :2015106429

**LIMA – PERÚ
2022**

El presente trabajo de suficiencia profesional consiste en el proceso de desalojo por ocupante precario, entre la demandante T.A.B.G. en contra de A. S.A., sociedad absorbente de A.S. S.A. sobre el predio ubicado en unidad inmobiliaria constituida por dos tiendas de un centro comercial, inscrita en la Ficha N° XXXXXXX.

Al respecto, se ha establecido como principales problemas jurídicos si las excepciones procesales deducidas debieron o no ser amparadas, así se analizó la excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda y la de falta de legitimidad para obrar.

Acto seguido, se ha identificado como problema adicional la pertinencia o no de si un copropietario puede demandar el desalojo de forma independiente o es que necesita de la participación de los demás copropietarios.

Para analizar dichos problemas jurídicos se ha tenido en cuenta la doctrina y la legislación, sobre todo la Constitución, Código Civil y Código Procesal Civil.

Por último, se analizaron las sentencias del A Quo y Ad Quem, las mismas que resultaron ser contradictorias; concluyendo con estar de acuerdo con la sentencia de vista, puesto que esta tuvo un mejor argumento sobre la existencia del título para poseer a favor de la demandada.

ÍNDICE

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO	4
1.1 Síntesis de la demanda.....	4
1.2 Contestación de la demanda.....	5
1.3 Sentencia de primera instancia	8
1.4 Síntesis del recurso de apelación contra la Resolución N° 12.....	9
1.5 Síntesis del recurso de apelación.....	10
1.6 Resolución emitida por la Sala Superior.....	11
II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.....	12
2.1 Sobre las excepciones procesales deducidas	12
2.2 Sobre la legitimidad de la copropietaria para demandar en el proceso de desalojo	15
III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS	19
3.1 Sobre la Sentencia de primera instancia	19
3.2 Sobre la Sentencia de segunda instancia	20
IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.....	23
4.1 Sobre las excepciones procesales deducidas.....	23
4.2 Sobre la legitimidad de la copropietaria para demandar en el proceso de desalojo	25
V. CONCLUSIONES.....	27
VI. BIBLIOGRAFÍA.....	29
VII. ANEXOS	30

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

1.1 Síntesis de la demanda

Con fecha 25 de febrero de 2013, la demandante interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra la demandada, a fin de que restituyan la unidad inmobiliaria constituida por dos tiendas de un centro comercial, inscrita en la Ficha N° XXXXXXXX, que continúa en la Partida N° XXXXXXXX del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (en adelante, el “bien sub litis”)

Fundamentos de hecho:

- Señala que la empresa demandada se encuentra en posesión del referido bien sub litis en virtud de contrato de arrendamiento celebrado con una de las copropietarias del bien en mención.
- Que, el bien sub litis se encuentra sujeto a un régimen de copropiedad, puesto que constituye la herencia de la sucesión G.B.C. y L.I.G.S., conforme se aprecia de la Partida Registral del referido registro de propiedad, por lo tanto, la referida arrendadora no es propietaria exclusiva del bien litigioso; no pudiendo arrendarlo sin consentimiento de los demás copropietarios.
- En consecuencia, al no contar la arrendadora con título para arrendar el bien inmueble en común y que dicho arrendamiento no ha sido ratificado expresa o tácitamente por los demás copropietarios, la demandada como arrendataria de uno de los copropietarios tiene la calidad de ocupante precario.

Fundamentos de derecho:

La demanda interpuesta se ampara en los siguientes dispositivos legales:

- Artículos 911° y 1669° del Código Civil.
- Artículos I del Título Preliminar y 586° del Código Procesal Civil.

Medios probatorios:

A fin de acreditar los hechos expuestos en la demanda se presentaron los siguientes medios probatorios:

- Exhibición que deberá efectuar la demandada del documento obrante consistente en el contrato de arrendamiento vigente sobre el bien sublitis.
- Partida Electrónica N° XXXXXXXX del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima correspondiente al bien sub litis.

Mediante Resolución N° 02 de fecha 28 de octubre de 2013, el juzgado admitió a trámite la demanda y tuvo por ofrecidos los medios probatorios; asimismo, ordenó se corra traslado de esta a la demandada.

1.2 Contestación de la demanda

Con fecha 10 de diciembre de 2013, la demandada A. S.A. sociedad absorbente de A.S. S.A. se apersonó al proceso, dedujo excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer y excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante; asimismo, procedió a contestar la demanda, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, en base a los siguientes fundamentos:

Fundamentos de hecho:

- Señala no ser poseedor precario, dado que su posesión deriva de un contrato de buena fe como resultado de una relación contractual de arrendamiento iniciada el 31 de agosto de 2006, el cual se encuentra vigente, debido a que fue renovada.
- Por otro lado, indica que mediante Junta General de Accionistas de fecha 22 de marzo de 2007, la empresa J. S.A. modificó su denominación social a A.S. S.A., conforme al asiento de inscripción BXXXXX de la Partida Electrónica N° XXXXXXXX del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral IX; suscribiendo las partes una adenda de fecha 13 de julio de 2007. Con fecha 01 de septiembre de 2008, A.S. S.A. y la referida arrendadora celebraron un nuevo contrato de arrendamiento.
- Durante la vigencia del contrato antes referido y con fecha 12 de diciembre de 2008, A. S.A. y A.S. S.A. empresas del mismo grupo empresarial, celebraron un acuerdo de fusión, quedando establecido que la primera de

las mencionadas tenía la calidad de empresa absorbente, asumiendo a título universal y en bloque el íntegro del patrimonio de A.S. S.A., así como sus derechos y obligaciones, acuerdo inscrito en el asiento BXXXXX de la Partida número XXXXXXXX del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral IX.

- Ahora bien, el 01 de septiembre de 2010, la demandada y la arrendadora celebraron un contrato de renovación de arrendamiento con plazo de vigencia desde el 1 de septiembre de 2010 al 31 de agosto de 2014. Sin embargo, la demandante luego de 7 años de haber consentido tácitamente la validez del contrato de arrendamiento pretende desconocerlos arbitrariamente, despojándolos de su derecho como arrendatario, sin acreditar su titularidad sobre los bienes inmuebles materia de autos.
- Asimismo, de la lectura de las 55 páginas de la Partida Registral N° XXXXXXXX, sobre las tiendas, no se acredita que estas formen parte de dicha partida registral, ni la titularidad de la demandante sobre la misma.
- Por consiguiente, la demandante no ha individualizado el bien sub litis, pues pretende el desalojo de dos unidades inmobiliarias diferentes, cuya posesión es ejercida legítimamente en virtud de contrato de arrendamiento.

Fundamentos de derecho:

- Artículo 442° del Código Procesal Civil.
- Artículos 424° y 425° del Código Procesal Civil.
- Artículo I y VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.
- Artículo 446° inciso 4 y 6 del Código Procesal Civil
- Artículo VII y VIII del Título Preliminar del Código Civil
- Artículo 139° inciso 3 y 5 de la Constitución Política del Perú
- Artículos 911°, 950° y 951° del Código Civil,

Medios Probatorios:

A fin de acreditar los hechos expuestos en la contestación de la demanda se presentaron los siguientes medios probatorios:

- Partida Registral N° XXXXXXXXX.
- Vigencia de Persona de Jurídica, expedida por el Registro de Personas Jurídicas, inscrito en la Partida N° XXXXXXXXX.
- Copia del Acuerdo de Fusión.
- Contrato de arrendamiento denominado “Renovación de Contrato de Arrendamiento” de fecha 01 de septiembre de 2010.
- Declaración de parte que deberá absolver la demandante.

Mediante Resolución N° 03 de fecha 30 de julio de 2014, se resolvió tener por apersonada a la demandada, asimismo, se tuvo por contestada la demanda.

Audiencia única

Con fecha 22 de octubre de 2014, se llevó a cabo la audiencia única donde se declararon infundadas las excepciones de falta de legitimidad para obrar de la demandante y de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda; de forma posterior, se procedió a declarar saneado el proceso debido a la existencia de una relación jurídica procesal válida.

Fijación de puntos controvertidos

Asimismo, se resolvió fijar como puntos controvertidos los siguientes:

- (i) Determinar si corresponde ordenar la restitución y entrega del bien inmueble materia de litis, por tener la calidad de ocupante precario.
- (ii) Determinar si la empresa demandada tiene título posesorio sobre el referido bien
- (iii) El pago de las costas y costos del proceso.

Admisión de medios probatorios

Respecto de la demandante, se admitieron todos los medios probatorios.

Respecto de la demandada, se admitieron todos los medios ofrecidos en la contestación de la demanda, a excepción de la vigencia de poder, vigencia de persona jurídica y acuerdo de fusión por tratarse de requisitos de procedibilidad.

1.3 Sentencia de primera instancia

Mediante Resolución N° 05 de fecha 05 de diciembre de 2014, el Quinto Juzgado Especializado Civil de Lima resolvió:

- Declarar fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por la demandante; en consecuencia, se ordena que la demandada, cumplan con desocupar y restituir el bien sub litis. Con costas y costos.

Los fundamentos que motivaron la resolución fueron los siguientes:

- Señala que, si bien es cierto el contrato de arrendamiento no fue celebrado con la participación de todos los copropietarios, sin embargo, ello no hace a la demandada en ocupante precario, toda vez que el artículo 973 del Código Civil establece que:

“Cualquiera de los copropietarios puede asumir la administración y emprender los trabajos para la explotación normal del bien, si no está establecida la administración convencional o judicial y mientras no sea solicitada alguna de ellas. (...)”

- No obstante, la facultad de administración de uno de los copropietarios en celebrar contratos de arrendamiento está condicionado en su validez a la ratificación tácita o expresa que efectúen los demás copropietarios. Por consiguiente, en aplicación del artículo 196 del Código Procesal Civil, la demandada tiene que probar que los otros copropietarios, entre ellas la demandante, han ratificado tácita o expresamente dicho contrato.
- En el presente caso, la demandada no ha acreditado la ratificación expresa o tácitamente por la demandante en la validez del contrato de arrendamiento, solamente indica que en el transcurso de 07 años la parte demandante no ha cuestionado la validez del acto jurídico, lo cual no está acreditado con prueba alguna, puesto que la mera pasividad de los demás

copropietarios (entre ellos la demandante), no implica la ratificación tácita del contrato.

- Por lo tanto, al no estar convalidado el contrato de arrendamiento por los demás copropietarios, en aplicación del artículo 911 del Código Civil, al no tener título posesorio, la demandada se constituye en ocupante precario.

Mediante Resolución N° 08 de fecha 15 de julio de 2015, se declaró consentida la sentencia contenida en la Resolución N° 05 de fecha 05 de diciembre de 2014, al no haberse interpuesto recurso impugnatorio.

No obstante, mediante Resolución N° 12 de fecha 20 de octubre de 2015, se dejó sin efecto la Resolución N° 8, dado que la cédula de notificación de la sentencia fue extraviada; por lo tanto, se dispuso a notificar nuevamente a la demandada.

1.4 Síntesis del recurso de apelación contra la Resolución N° 12

Con fecha 22 de diciembre de 2015, la demandante interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 12 de fecha 20 de octubre de 2015, la cual dejó sin efecto la Resolución N° 08, a fin de que el Superior Jerárquico revoque la recurrida, en base a los siguientes argumentos:

Fundamentos de hecho y derecho:

- Señala que ha existido una apreciación equivocada del Juez al interpretar la anotación en la cédula de notificación "extraviado por el notificador" y el Oficio Nro. 026-2015 SERNOT donde se informa "que la cédula de notificación fue extraviada por el notificador", como si no se hubiera notificado la sentencia, cuando no lo dice en ninguna parte de la referida cédula de notificación ni en el oficio en mención, pues, lo que se ha extraviado es el cargo de la cédula de notificación advirtiéndose meridianamente que sí se notificó debidamente la sentencia.
- El Juez no ha motivado debidamente y no ha indicado en base a qué pruebas se presume que la demandada no haya sido notificada. Por otro lado, el A quo no ha considerado que después de la Resolución N° 05 se

han emitido las resoluciones 6, 7, 8, 9, 10 y 11, las mismas que han sido notificadas a las partes, sin que la demandada haya manifestado que no haya sido notificado con la sentencia, de lo que deduce claramente que si fue notificado.

1.5 Síntesis del recurso de apelación

Con fecha 23 de diciembre de 2015, la demandada interpuso recurso de apelación contra la sentencia contenida en Resolución N° 05 de fecha 05 de diciembre de 2014, que declaró fundada la demanda, a fin de que el Superior Jerárquico revoque la recurrida y declare infundada la misma, en base a los siguientes argumentos:

Fundamentos de hecho y derecho:

- Señala que el A quo no está teniendo en cuenta lo especificado en la contestación de la demanda, en la cual refiere que el contrato de arrendamiento se encuentra vigente, el mismo que tiene validez ya que este se deriva de un contrato de buena fe derivado de la relación contractual.
- Asimismo, no se está tomando en cuenta que la demandante, luego de 07 años de haber consentido tácitamente la validez del contrato de arrendamiento, pretende ahora desconocerlo arbitrariamente, despojándolos de su derecho como arrendatario a pesar de que la demandante tenía pleno conocimiento del contrato de arrendamiento que se venía suscribiendo con la copropietaria.
- Finalmente, refiere que se encuentran en comunicaciones con la copropietaria arrendadora, quien manifiesta tener un acercamiento con los copropietarios con el fin de suscribir un nuevo contrato de arrendamiento.

Mediante Resolución N° 16 de fecha 29 de enero de 2016, se concedió el recurso de apelación interpuesto con efecto suspensivo y ordenándose que se eleven los autos al Superior Jerárquico.

1.6 Resolución emitida por la Sala Superior

Mediante Resolución N° 05 de fecha 21 de febrero de 2017, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, resolvió:

- Confirmar la Resolución N° 12, de fecha 23 de octubre de 2015 que dispone notificar a la demandada A. S.A., con la copia de la Resolución N° 5.
- Revocar la Sentencia contenida en la Resolución N° 05, de fecha 5 de diciembre de 2014, que declara fundada la demanda por ocupación precaria, interpuesta por la demandante; reformándola, declararon infundada la demanda. Sin costas ni costos del proceso.

Los fundamentos que motivaron la resolución fueron los siguientes:

Respecto a la Resolución N° 12

Señala que, del reporte de Cédula N° 000-18-00234547-2015, de SERNOT, respecto de la remisión de la cédula de notificación de la Resolución N° 5, señala que la cédula antes mencionada fue extraviada por el notificador, no apareciendo en el reporte que la cédula haya sido diligenciada con las formalidades de ley, y por lo tanto que la demandada haya sido notificada; en ese sentido, la resolución apelada debe confirmarse.

Respecto a la sentencia de primera instancia

De la evaluación de la Partida Registral N° XXXXXXXXX, se advierte que la demandante, juntamente con P.P.B.G., M.I.B.G., L.M.B.G. y M.C.B.G., son copropietarios del bien sub litis, por lo tanto, la demandante ha acreditado el derecho de copropiedad alegado.

Por otro lado, la demandante acepta la existencia de un contrato de arrendamiento y su prorroga, suscrito entre la copropietaria L.M.B.G. con la demandada sobre el inmueble sub litis; asimismo, se advierte que la demanda tiene autorización de uno de los copropietarios para permanecer en el bien, por lo tanto, la demandada posee título suficiente para poseer al no haberse desvirtuado su condición de inquilina.

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

2.1 Sobre las excepciones procesales deducidas

La identificación del problema

La parte demandada deduce excepción procesal de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda, por el cual refiere que la demandante ha interpuesto la demanda en forma maliciosa y de mala fe, pues pretende el desalojo de dos unidades inmobiliarias sobre los cuales no se acreditan la propiedad indubitable y se ha acumulado indebidamente generando indefensión en la demandada.

Además, se advierte que la parte demandada deduce excepción procesal de falta de legitimidad para obrar al considerar que la demandante no ha realizado un proceso conciliatorio previo a la presente demanda, así como por no acreditar su titularidad en el presente proceso.

Siendo así, el problema jurídico que se identifica es si las excepciones procesales de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda y de falta de legitimidad para obrar activa debieron o no declararse fundadas.

Análisis

La excepción procesal es una herramienta procesal por el cual el demandado busca cuestionar la existencia de una relación jurídica procesal válida, de tal manera que impida al juez continuar con el trámite del proceso y pronunciarse sobre el fondo del asunto.

Cabe precisar que dichas excepciones procesales se deducen únicamente de acuerdo con las propuestas en el Código Procesal Civil en su artículo 446°, ya que esta es de cláusula cerrada, y son las siguientes:

Artículo 446.- El demandado sólo puede proponer las siguientes excepciones:

1. Incompetencia;

- 2.- Falta de capacidad de ejercicio del demandante o de su representante, de acuerdo con el artículo 43 del Código Civil.
3. Representación defectuosa o insuficiente del demandante o del demandado;
4. Oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda;
5. Falta de agotamiento de la vía administrativa;
6. Falta de legitimidad para obrar del demandante o del demandado;
7. Litispendencia;
8. Cosa Juzgada;
9. Desistimiento de la pretensión;
10. Conclusión del proceso por conciliación o transacción;
11. Caducidad;
12. Prescripción extintiva; y,
13. Convenio arbitral.
- 14.- Falta de representación legal o de apoyo por capacidad de ejercicio restringida del demandante o de su representante, de acuerdo con el artículo 44° del Código Civil.

Ahora bien, a través de la excepción procesal de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda, se busca cuestionar la falta de claridad en el petitorio de la demanda o en los fundamentos en que se sustenta dicho petitorio. Dicho cuestionamiento obedece a que todo demandante debe cumplir con los requisitos de la demanda establecidos en el artículo 424° del Código Procesal Civil; de otro lado, dicha excepción procesal busca resguardar el derecho de defensa del demandado, ya que, al ser la demanda oscura o ambigua en su contenido, no permite que el demandado pueda ejercer su derecho a contradecir (contestar la demanda) de manera suficiente.

Al respecto, la doctrina nacional ha definido a la excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda, bajo lo siguiente:

La excepción de Oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda es curiosamente una excepción de antigua data en el

proceso civil peruano. Estaba consignada en la Ley de Enjuiciamiento en Materia Civil de 1852. Ha sido recuperada dada su excepcional importancia en aquellos sistemas procesales en donde los plazos perentorios e improrrogables exigen de los litigantes una actuación clara, definida y precisa.

En el caso concreto, la excepción sirve para denunciar la incapacidad que tiene el demandado para responder a alguna de las siguientes preguntas: ¿quién demanda?, ¿a quién se demanda?, ¿qué se demanda? o ¿por qué se demanda? de manera fluida y clara.

Por otro lado, intentando ubicar el defecto incurrido para cuando esta excepción se ampare, nos parece que se trata de la afectación a los Requisitos de la demanda. (Monroy, 1994, p. 126)

Sobre la excepción de falta de legitimidad para obrar se puede considerar como aquella excepción procesal por el cual se cuestiona que las partes del proceso (demandante y demandado) no tienen aptitud para ser demandante o demandado, es decir que quien demanda no debería ser el demandante o viceversa para el lado del demandado.

La doctrina ha diferenciado la legitimidad y el interés para obrar.

Es conveniente efectuar el deslinde de los conceptos de legitimidad para obrar con el de interés para obrar, con el objeto de evitar frecuentes confusiones prácticas.

Ambos son requisitos previos para que el juez pueda pronunciar una sentencia de mérito.

La legitimidad para obrar está referida a la presencia en el proceso de aquellas personas autorizadas por la ley en orden a la eficacia del objeto perseguido por el mismo. El interés para obrar alude, más bien, a la necesidad de obtener la tutela jurisdiccional respecto de un interés sustancial determinado.

El interés para obrar es un interés de tipo procesal que se distingue del interés sustancial, estando vinculado este último con el derecho

discutido en el proceso, o el derecho cuya declaración se pretende.
(Viale, 1994, p.48)

Siendo así, en el siguiente capítulo se establecerá una posición jurídica sobre el problema jurídico identificado.

2.2 Sobre la legitimidad de la copropietaria para demandar en el proceso de desalojo

Identificación del problema

Para demandar desalojo es necesario que quien demanda debe acreditar tener título para exigir la restitución del predio; así, el problema jurídico acotado es si la demandante, siendo copropietaria, puede demandar desalojo sin la concurrencia de la voluntad de los demás copropietarios.

Análisis

En principio debe reconocerse lo que establece la doctrina sobre la copropiedad, así se tiene:

La figura jurídica que se aplica en este caso es el de la copropiedad, que establece que dos más personas sean propietarias de un mismo predio sin necesidad de que se hubiese determinado físicamente que parte le corresponde a cada uno, siendo propietarios de una parte alícuota respecto de toda la extensión superficial del predio. [...] No se está adquiriendo una parte física del predio debidamente individualizada o independizada, sino solamente una parte de los derechos y acciones que corresponden sobre el integro de la extensión superficial. Vale decir, siempre se tendrán acciones y derechos respecto de todo el predio y no solo de una parte. (Meneses, 2017, p. 35-36)

La copropiedad es un derecho real que deriva del derecho de propiedad, a través de esta, el copropietario tiene la propiedad de las cuotas ideales del bien sobre el que tiene las facultades de disposición; ahora, cabe precisar que el copropietario tiene derecho a usar el bien en copropiedad, así como a disfrutar.

En cuanto a la reivindicación, este consiste en una acción por el cual el propietario no poseedor se dirige al poseedor no propietario a fin de recuperar la posesión del bien. Particular situación ocurre con los copropietarios quienes, en principio, debieran accionar de forma conjunta para recuperar la posesión del predio; no obstante, el Código Civil permite que cualquier copropietario de forma independiente puede ejercer las acciones para recuperar la posesión del predio:

Artículo 979°.- Cualquier copropietario puede revindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley.

De otro lado, sobre la posesión debe considerarse que la posesión implica: relación directa e inmediata de dominación exclusiva (uso y goce, o sea aprovechamiento económico) entre una persona y un bien, con autonomía y prescindencia de la titularidad, de carácter provisional. (Ramírez, 2004, p. 215).

Se agrega sobre la posesión:

La posesión es el poder que una persona ejerce de hecho, de una manera efectiva e inmediata sobre un bien o una cosa. La ley protege al que posee sin necesidad de verificación previa de un derecho que lo ampare. La posesión tiene algunos atributos de la propiedad, como son el uso y disfrute del bien. Por ejemplo: un arrendatario o un poseedor de un asentamiento humano sin titulación puede usar y disfrutar del bien, pero no puede disponer (vender o hipotecar) o reivindicar (recuperar) el bien. (Taboada, 2018, p.18)

Asimismo, se señala sobre el poseedor precario:

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, p. 90)

La posesión precaria no es la posesión inmediata a que se refiere el artículo 905 del Código Civil, por cuanto esta implica la existencia de un título, mientras que aquella no o en el mejor de los casos el título que se tenía ha fenecido, esto es, que, si alguien recibe la posesión de un bien por ejemplo en virtud de un contrato de arrendamiento, se le reputará poseedor inmediato por la existencia del título que le permite usarlo. Si el indicado título llegara a desaparecer, luego al poseedor del bien (ex arrendatario) no podría seguirsele considerando como poseedor inmediato, sino que pasaría a convertirse en poseedor precario. (Álamo, 2010, p.96)

De otro lado, se entiende por título a cualquier acto jurídico o circunstancia que justifica la posesión del predio. Ahora el título no es equivalente a documento, sino a un acto jurídico o circunstancia que justifique la posesión.

Sobre el título el profesor Héctor Lama (2008) consideró lo siguiente:

Diversos autores, nacionales como extranjeros, han señalado que el título, en torno al cual gira la posesión, no es necesariamente un documento, sino el acto jurídico que dio origen a la posesión; con ello se incide, predominantemente, en la autonomía de la voluntad; concentrando la atención en el título posesorio adquirido bajo la forma derivativa, es decir obtenido de otra persona; así, por ejemplo, el profesor sanmarquino Max Arias-Schreiber", al comentar sobre la necesaria existencia del título como uno de los elementos de la posesión ilegítima de buena fe, refiere que éste no es otra cosa que el acto jurídico

por el cual se transmite la posesión de un bien, ya sea en propiedad, usufructo, arrendamiento o comodato, entre otros; aun cuando al final establece, de modo genérico, que el título viene a ser la causa generadora del derecho, en estricto su atención se encuentra centrada en la manifestación de la voluntad. (p.142)

El IV Pleno Casatorio Civil establece:

1. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento de este, 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.

Siendo así, lo que corresponde en el caso sería analizar la situación jurídica de la demandante, pues no basta con alegar ser un copropietario, sino que es necesario que el mismo se acredite a nivel registral o con acto jurídico de carácter privado (contrato) sin necesidad de su inscripción.

III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

3.1 Sobre la Sentencia de primera instancia

Mediante Resolución N° 05 de fecha 05 de diciembre de 2014, el Quinto Juzgado Especializado Civil de Lima resolvió: Declarar fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; en consecuencia, se ordena que la demandada cumpla con desocupar y restituir el bien sub litis.

Ello en base al argumento, que si bien es cierto el contrato de arrendamiento no fue celebrado con la participación de todos los copropietarios, sin embargo, ello no hace a la demandada en ocupante precario, toda vez que el artículo 973 del Código Civil, cualquiera de los copropietarios puede administrar el bien, y en ese sentido la celebración de contratos de arrendamiento está condicionado en su validez a la ratificación tácita o expresa que efectúen los demás copropietarios.

Al respecto, se debe realizar ciertas presiones sobre los argumentos consignados en la sentencia del A Quo. Respecto a si se considera que el contrato de arrendamiento de un bien indiviso para su validez debe ser ratificado ya sea de forma tácita o expresa por los demás copropietarios, se debe indicar que la ratificación no otorga validez al acto jurídico como sí lo hace la confirmación para casos de anulabilidad del acto jurídico, lo que no se da en el presente caso, por el contrario, la ratificación permite dar eficacia al acto jurídico mas no su validez como mal afirma el A Quo.

Asimismo, en cuanto al hecho que se requiere la participación de todos los copropietarios para realizar el arrendamiento, el A Quo considera que es un acto de administración y que por ello cualquiera de los copropietarios puede ejercerla. Al respecto, considero que dicho argumento es contradictorio ya que de señalarse que los copropietarios tienen derecho de administración y que con ello pueden arrendar, contradictoriamente, se exigiría que para su validez deban ratificar los demás copropietarios.

Además, el A Quo no señala en virtud de qué dispositivo legal se exige la ratificación de los demás copropietarios para arrendar, ya que una exigencia

u obligación debe estar establecida en la ley, lo que no ha sustentado el A Quo, más aún si solo señala el artículo 973 del Código Civil, el cual refiere:

Artículo 973.- Cualquiera de los copropietarios puede asumir la administración y emprender los trabajos para la explotación normal del bien, si no está establecida la administración convencional o judicial y mientras no sea solicitada alguna de ellas.

En este caso las obligaciones del administrador serán las del administrador judicial. Sus servicios serán retribuidos con una parte de la utilidad, fijada por el juez y observando el trámite de los incidentes.

De la disposición jurídica anterior no se desprende que el acto de administración comprenda la facultad de arrendar, así como tampoco se establece la obligación o la posibilidad que los demás copropietarios que no participan en el contrato de arrendamiento deban ratificar.

Por lo argumentos antes referidos, no me encuentro de acuerdo con la sentencia del A Quo, ya que se realiza una exigencia de ratificación sin mencionar el dispositivo legal pertinente y se verifica argumentos contradictorios en la sentencia, pues primero reconoce la facultad de arrendar a los copropietarios, para que luego se exija una ratificación por los demás copropietarios.

3.2 Sobre la Sentencia de segunda instancia

Mediante Resolución N° 06 de fecha 21 de febrero de 2017, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, resolvió: Confirmar la Resolución N° 12, de fecha 23 de octubre de 2015 que dispone notificar a la demandada, con la copia de la Resolución N° 5. Así como se resolvió revocar la Sentencia contenida en la Resolución N° 05, de fecha 5 de diciembre de 2014, que declara fundada la demanda por ocupación precaria, interpuesta por la demandante; reformándola, declararon infundada la demanda.

Al respecto, sobre el análisis del proceso de desalojo, debe considerarse que quien demanda debe tener derecho a exigir la restitución del predio y por otro lado, el demandado debe ser poseedor precario.

Así, se tiene que la demandante sí puede exigir la restitución del predio, puesto que el titular como copropietaria del predio materia de litis, según Partida Registral, al amparo del artículo 973 del Código Civil. En ese sentido, la demandante sí tiene legitimidad para demandar.

De otro lado, la demandada alega tener derecho a poseer y sustenta su posesión, conforme a la renovación del contrato de arrendamiento suscrito entre la demandada y la arrendadora copropietaria; siendo así, alega tener relación contractual que data del 31 de agosto del año 2006, el cual fue renovado desde dicha fecha.

En atención a lo indicado, el contrato de arrendamiento sí puede ser considerado como título para poseer, puesto que según el IV Pleno Casatorio en relación con lo que debe considerarse como título estableció:

Por mayoría ESTABLECE como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

1. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento de este, 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.

Siendo así, corresponde verificar que ese título (contrato de arrendamiento) adolezca de nulidad absoluta manifiesta o que el referido contrato haya fenecido, teniendo en cuenta las reglas establecidas por el IV Pleno Casatorio Civil, como por ejemplo la resolución extrajudicial de contrato.

En el caso concreto, no se verifica que el contrato de arrendamiento ofrecido por la parte demandada haya sido dejada sin efectos o que se evidencia una

nulidad manifiesta, por lo que la posesión de la demandada no es como precaria, en la medida que se tiene la calidad de poseedor precario cuando existe ausencia absoluta de un título que justifique la posesión del predio; y, si en el caso la demandante cuestiona el título de la demandada alegando su ineficacia o invalidez (al no ser nulidad manifiesta), es necesario se recurra a otro proceso donde se pueda cuestionar “in extenso” la validez o eficacia del título, mas no corresponde en este proceso de desalojo pues es sumarísimo.

Por lo tanto, de acuerdo con los argumentos precedentes, fue adecuado lo resuelto por la Sala Civil de la Corte Superior, al revocar la sentencia del A Quo y reformándola declarar infundada la demanda, pues la demandada sí tenía título para poseer, esto es, tenía un contrato de arrendamiento sobre el que no obra sentencia que declare su invalidez o ineficacia, o que en su caso se haya resuelto de forma extrajudicial, tampoco se advierte su vencimiento y requerimiento de devolución del predio.

IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.

4.1 Sobre las excepciones procesales deducidas

La parte demandada dedujo excepción procesal de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda, por el cual refirió que la demandante ha interpuesto la demanda en forma maliciosa, pues pretende el desalojo de dos unidades inmobiliarias, sobre los cuales no se acreditan la propiedad indubitable y se ha acumulado indebidamente, generando indefensión en la demandada.

Ahora bien, mediante Resolución 04 el Quinto Juzgado Civil con fecha 22 de octubre de 2014 declaró infundada la excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda, toda vez que considera que no existe dos bienes inmobiliarios de forma independiente, así como sobre el hecho que la empresa A. S.A. ha absorbido a la empresa A.S. S.A.

Además, mediante la Resolución anterior, el Quinto Juzgado Civil declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante, ya que considera que el hecho que no se haya invitado a conciliar corresponde a una excepción de falta de agotamiento de la vía administrativa, sin perjuicio de ello se verifica que el domicilio donde fue notificado la demanda es la misma donde se ha incitado a conciliar.

Al respecto, sobre la excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda debe advertirse que esta se produce cuando no existe claridad en algunos de los elementos de la demanda. Ahora, el hecho que supuestamente se haya ejercido de forma maliciosa o mal intencionada la acción, ello no quiere decir que la demanda se oscura o ambigua, puesto que dicha supuesta mala fe en la acción puede repercutir en la condena de costos y costas del proceso.

Si bien en la Resolución 04 fue adecuado desestimar la referida excepción procesal, se ha desestimado la excepción bajo el argumento de un análisis de fondo al referir que no existe dos bienes inmobiliarios de forma

independiente, sin argumentar la falta de claridad de la demanda o que, al ser supuestamente ambigua, qué diferentes tipos de interpretaciones genera la demanda.

De otro lado, en cuanto a la excepción de falta de legitimidad para obrar activa, debe considerarse que la parte demandada dedujo excepción procesal de falta de legitimidad para obrar al considerar que la demandante no ha realizado un proceso conciliatorio previo a la demanda, así como por no acreditar su titularidad en el presente proceso.

Al respecto, la legitimidad para obrar es la afirmación de ser titular de un derecho o pasivo de una obligación, lo que conlleva a afirmar que no es necesario para tener legitimidad para obrar el acreditarse tener el derecho que se controvierte en el proceso.

Asimismo, parte de la doctrina considera que la legitimidad para obrar puede ser ordinaria o extraordinaria; en la primera, debe existir una correspondencia entre la relación jurídica material y procesal, mientras que en la legitimidad para obrar extraordinaria el sujeto tiene legitimidad por disposición de la ley, ejemplo de este supuesto es que el Ministerio Público puede demandar la nulidad de un acto jurídico sin necesidad que haya sido parte del contrato o exista coincidencia con la relación jurídica material.

Debe agregarse que la legitimidad para obrar no guarda relación con la obligación de invitar a conciliar, ya que en caso no se haya cumplido este requisito corresponde declarar la improcedencia de la demanda por falta de interés para obrar conforme regula el artículo 6 de la Ley de Conciliación.

Asimismo, conforme a lo referido anteriormente, la legitimidad para obrar en el proceso de desalojo no se tiene por el hecho que se acredite tener el derecho de propiedad u otro derecho que permita la restitución del predio, sino basta con afirmar ser titular del derecho a poder exigir la restitución del predio.

En el caso concreto, si bien el Quinto Juzgado Civil desestimó la excepción procesal deducida, corresponde aclarar que los argumentos de la demandada no fueron adecuados para sustentar la falta de legitimidad para obrar activa, ya que si supuestamente no se invita a conciliar ello no es sustento de la excepción procesal propuesta, así como también el hecho que se alegue que no se ha acreditada la propiedad del predio ello no es sustento para amparar la excepción procesal deducida; puesto que, tener o no el derecho a desalojar corresponde ser analizado en la sentencia.

Sobre lo anterior, corresponde acotar que en el saneamiento procesal el análisis de la legitimidad para obrar es menos riguroso que cuando se emite la sentencia en el que al verificar cuestiones de fondo se puede también resolver sobre la invalidez de la relación jurídica procesal, de allí que se afirme que la relación jurídica procesal se analiza en tres momentos: auto admisorio, saneamiento procesal y la sentencia.

Por lo tanto, en cuanto a los problemas jurídicos identificados, sí correspondía desestimar las excepciones procesales deducidas, ya que de un análisis de las mismas, no se cumplió con sustentar de forma adecuada, pues se expresó argumentos que no se dirigían a cuestionar la claridad de la demanda (sobre la excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda) y se alegó indebidamente como falta de legitimidad para obrar el hecho de no tener el derecho y la falta de invitación a conciliar, cuando este último constituye un supuesto de falta de interés para obrar.

4.2 Sobre la legitimidad de la copropietaria para demandar en el proceso de desalojo

En el caso se señaló como problema jurídico si la demandante, siendo copropietaria puede demandar desalojo sin la concurrencia de la voluntad de los demás copropietarios.

Al respecto, en principio aquellos que son contitulares del mismo derecho, como en la copropiedad, debieran demandar conjuntamente ya que lo que se pretende es recuperar la integridad de todo el bien; no obstante, existe disposición legal que de forma expresa refiere que cualquier copropietario

puede reivindicar el bien común y a su vez se puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley, ello al amparo del artículo 979 del Código Civil.

En el caso concreto, se tiene que en la Partida Registral del predio materia de Litis obra como titulares del referido predio T.A.B.G., P.P.B.G., M.I.B.G., L.M.B.G. y M.C.B.G. Siendo la demandante una de las copropietarias.

En ese sentido, se verifica que la parte demandante en registros públicos figura como copropietaria sobre el predio materia de litis; asimismo, se advierte que no existe ninguna sentencia con calidad de cosa juzgada que haya dejado sin efectos dicha inscripción registral.

Es por lo indicado que, al acreditar la demandante su calidad de copropietario y por disposición del artículo 979 del Código Civil, esta sí podía demandar para exigir la restitución del predio materia de litis.

V. CONCLUSIONES

En el presente trabajo de suficiencia profesional se puede concluir que uno de los problemas jurídicos fue si debía estimarse o no las excepciones procesales deducidas, llegándose a la conclusión que no se cumplió con sustentar de forma adecuada, pues se expresó argumentos que no eran pertinentes para el tipo de excepción procesal. Así, se tiene que en cuanto a la excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda no se refirió a cuestionar la claridad de la demanda o la existencia de disparidad de interpretaciones en los argumentos de la demanda, generando ambigüedad.

Asimismo, en cuanto a la excepción procesal de falta de legitimidad para obrar se argumentó el hecho de no tener el derecho de propiedad, lo que no resulta pertinente ya que no se requiere tener el derecho, sino afirmar su titularidad. También se ha concluido que la falta de invitación a conciliar no constituye una falta de legitimidad para obrar, sino este es un supuesto de falta de interés para obrar conforme al artículo 6 de la ley de Conciliación.

De otro lado, se verificó que la parte demandante es reconocida por registros públicos como copropietaria del predio materia de litis y que no existe alguna sentencia con calidad de cosa juzgada que haya dejado sin efectos dicha inscripción registral. Es por lo indicado que, al acreditar la demandante su calidad de copropietario y por disposición del artículo 979 del Código Civil, sí podía demandar de forma independiente el desalojo.

Por lo argumentos antes referidos, no me encuentro de acuerdo con la sentencia del A Quo; ya que, se realiza una exigencia de ratificación sin mencionar el dispositivo legal pertinente y se verifica argumentos contradictorios en la sentencia al reconocerse primero la facultad de los copropietarios a arrendar el bien, para que luego -de forma contradictoria- se exija la ratificación por los demás copropietarios para dotar supuestamente de validez al contrato.

Asimismo, se advierte que la ratificación no es una institución jurídica para dotar de validez al acto jurídico, sino para otorgar eficacia, argumento que no tuvo en cuenta el A Quo.

Por último, fue adecuado lo resuelto por la Sala Civil de la Corte Superior, al revocar la sentencia del A Quo y reformándola declarar infundada la demanda de desalojo, pues la demandada sí tenía título para poseer, al ofrecer al proceso un contrato de arrendamiento sobre el que no existió sentencia que declare su invalidez o ineficacia, o que en su caso se haya resuelto de forma extrajudicial o alguna situación que evidencie la nulidad manifiesta.

VI. BIBLIOGRAFÍA

- Álamo Hidalgo, P. (2010). *Código Civil Comentado, Derechos Reales*. Tomo V. Tercera Edición. Gaceta Jurídica.
- Lama More, H. (2008). El Título Posesorio en el Derecho Civil Peruano. *Revista Oficial del Poder Judicial*. (2), 139- 158.
- Lama More, Héctor. (2011). *La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano (tesis para optar el grado de magister)*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Meneses Gómez, A. (2017). La calificación registral y los últimos criterios registrales en los precedentes de observancia obligatoria del Tribunal Registral. *Actualidad Civil*. (39), 27-38.
- Ramírez Cruz, E. (2004). Tratado de los Derechos Reales. RODHAS.
- Taboada Trujillo, D. (2018). *La Propiedad los procesos judiciales en la jurisprudencia de la corte suprema*. Primera edición. Gaceta Jurídica.
- Viale Salazar, F. (1994). *Legitimidad para obrar*. Derecho PUCP; Núm. 48 (1994): Derecho Procesal Civil; 29-49
- Monroy, J. (1994). Las excepciones en el código procesal civil peruano. En: *Revista Themis*. 119-129.

Fuentes jurisprudenciales

- IV Pleno Casatorio Civil.

Fuentes legales

- Constitución Política del Perú.
- Código Civil.
- Código Procesal Civil.

VII. ANEXOS

- Demanda
- Contestación de demanda
- Sentencia de primera instancia
- Recurso de apelación
- Sentencia de segunda instancia

308



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SEGUNDA SALA CIVIL**

EXPEDIENTE N° 05867-2013-0-1801-JR-CI-05

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE
Segunda Sala Civil
RELATORIA
18 MAYO 2017
RECIBIDO

Resolución N° 05
Lima, veintiuno de febrero
de dos mil diecisiete.

VISTOS: Interviniendo como ponente el señor Juez Superior **Tapia Gonzales**.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, es materia de grado **i)** el auto contenido en la Resolución N° 12, de fecha 23 de octubre de 2015 (fs. 233), que dispone notificar a la demandada [REDACTED], con la copia de la resolución N° 5, debiendo notificarse en su nuevo domicilio procesal, [REDACTED] dejándose sin efecto la Resolución N° 8, en el extremo que se declara consentida la resolución N° 5 y la que se requiera a la parte demandada desocupe el inmueble materia de litis en el plazo del sexto día; y, **ii)** la **SENTENCIA** contenida en la resolución N° 05, de fecha 05 de diciembre de 2014 (fs. 187 a 192), que declara **FUNDADA LA DEMANDA de DESALOJO** de fojas 55 a 60, subsanada de fojas 121 a 124, por ocupación precaria, interpuesta por [REDACTED] en consecuencia, **ORDENA** que [REDACTED] cumpla con desocupar y restituir el bien inmueble de propiedad de la demandante constituido por las viviendas [REDACTED], que actualmente conforman una sola unidad inmobiliaria denominada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] inscrita en la Ficha [REDACTED], continuada en la Partida número [REDACTED] del Registro de

PODER JUDICIAL

22 MAY 2017

SILVANA CAMARENA CÓRDOVA
SECRETARIA

369

Propiedad Inmueble de la Zona Registral IX Sede Lima de la SUNARP, una vez consentida o ejecutoriada la sentencia, con el pago de costas y costos del proceso a cargo de la demandada.

SEGUNDO: Agravios de la Resolución N° 12 (fs. 233).

Que, subsanando la omisión incurrida, se advierte que mediante escrito de fojas 276 a 280, subsanado a fojas 340, la demandante [REDACTED] sustenta su recurso de apelación, básicamente en que ha existido una apreciación equivocada del juez al interpretar la anotación obrante en la cedula de notificación (fs. 194) "extraviado por el notificador" y el Oficio N° 026-2015-SERNOT (fs. 207), mediante el cual informa "que la cédula de notificación fue extraviada por el notificador", como si no se hubiera notificado la sentencia, cuando en ninguna parte de la referida cédula de notificación ni en el oficio en mención, y que en efecto si bien es cierto SERNOT ha señalado en los referidos documentos que la cedula de notificación de la Resolución 5 ha sido extraviada, no es menos cierto que no se señala que la Resolución N° 5 conteniendo la demanda y sus anexos se hayan extraviado, sino que señala sólo la cédula, es decir, en otras palabras, lo que se ha extraviado es el cargo de la cedula de notificación; advirtiéndose meridianamente que si se notificó debidamente la sentencia.

TERCERO: Respuesta a los agravios de la Resolución N° 12 (fs. 233).

Que, de acuerdo al artículo 155 del Código Procesal Civil, el acto de notificación tiene por objeto poner en conocimiento de los interesados el contenido de las resoluciones judiciales.

En ese sentido de fojas 194, corre el reporte de Cedula N° 000-18-00234547-2015, de SERNOT, respecto de la remisión de la cedula de notificación respecto a la Resolución N° 5 (Sentencia), a la demandada [REDACTED] Sociedad Absorbente de [REDACTED] en la que aparece en el rubro Descarga: Extraviado por Notificador, no apareciendo en el referido reporte que la citada cedula de notificación se haya diligenciado con las formalidades de ley y por lo tanto la

PODER JUDICIAL

- 2 -

22 MAY 2017

SILVANA CAMARENA CÓRDOVA
SECRETARIA
Segunda Sala Civil

citada demandada haya sido notificada con la Resolución N° 5 (Sentencia), por lo que la resolución apelada debe confirmarse.

CUARTO: Agravios de la Sentencia apelada:

Que, mediante escrito de fojas 304 a 306, la demandada [REDACTED], sustenta su recurso impugnatorio, básicamente, que el Juzgado no ha tenido en cuenta que la demandante luego de siete años ha consentido tácitamente la validez del contrato de arrendamiento suscrito con la co-propietaria [REDACTED] el cual la actora ahora pretende desconocer arbitrariamente teniendo vigencia hasta el 31 de diciembre del 2015.

QUINTO: Base legal en el Código Civil para el caso de Autos.

Artículo 911.- "La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido".

Artículo 973.- *Cualquiera de los copropietarios puede asumir la administración y emprender los trabajos para la explotación normal del bien, si no está establecida la administración convencional o judicial y mientras no sea solicitada alguna de ellas. En este caso las obligaciones del administrador serán las del administrador judicial. Sus servicios serán retribuidos con una parte de la utilidad, fijada por el juez y observando el trámite de los incidentes.*

Base legal en el Código Procesal Civil para el caso de Autos.

Artículo 585: "La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo..."

Artículo 586: "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". (Lo resaltado es nuestro).

SEXTO: Respuesta a los agravios de la Sentencia apelada:

Que, el artículo 911° del Código Civil establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; siendo que en esta clase de procesos existen dos hechos a probar: a) por parte de la demandante, el derecho de propiedad invocado respecto del bien materia de litis y b) por parte de los demandados, ostentar título que justifique la posesión sobre el citado bien

PODER JUDICIAL

AA 22 MAY 2017
SILVANA CAMARENA CÓRDOVA
SECRETARIA
Segunda Sala Civil
Corte Superior de Justicia de Lima

371

Respecto a la causal de desalojo invocada, la precariedad supone dos supuestos: i) la ausencia de título, que se configura cuando el poseedor entró de facto o de hecho en la posesión sin título alguno (vgr. el clandestino, el usurpador, el ladrón el usurpador); y ii) título fenecido, que se configura cuando el título que se tenía para poseer feneció por ejemplo, por decisión judicial, por disposición de la ley, por el incumplimiento de condiciones resolutorias, por nulidad, por mutuo disenso, rescisión, etc. Extendiendo el concepto, la jurisprudencia nacional en modo reiterado –lo cual se comparte– ha señalado que la precariedad en el uso de inmuebles no sólo se determina por la carencia de título, sino también por la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante ello obviamente en armonía con el orden público y las buenas costumbres¹.

SETIMO: Que, en el Cuarto Pleno Casatorio efectuado sobre el Expediente N° 2195-2011 Ucayali, de fecha 13 de agosto del 2012, se estableció lo siguiente:

b) *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.*
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 586° 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*

¹ Véase las Casaciones Nros. 1818-97/Lima, publicada en el Diario Oficial el Peruano el ocho de julio de mil novecientos noventaiocho, 1147-2001-La Libertad, publicada el uno de octubre del dos mil dos, 2016-97-Lima, publicado el uno de marzo del dos mil uno y la Cas. 1498-2000-Lima, publicado el treinta de enero del dos mil uno, entre otros.

312

posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenla feneció.

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 fenecido 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.

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**

313

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.

- 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.

OCTAVO: Que, en el caso de autos, de la copia literal de la Partida Registral N° [REDACTED] del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima (fs. 65 a 119), se tiene que la demandante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] son copropietarios del bien inmueble constituido por las tiendas números [REDACTED] que conforman una sola unidad inmobiliaria (según asiento siete) denominada [REDACTED] [REDACTED] del citado centro comercial, ahora [REDACTED] [REDACTED]; por tanto, la demandante ha acreditado el derecho de copropiedad alegado respecto del inmueble materia de litis.

NOVENO: Que, en cuanto al segundo hecho (el título que justifique la posesión del demandado sobre el bien materia de litis), se tiene que en el caso de autos la misma demandante acepta la existencia de un contrato de arrendamiento y su prórroga, suscrito entre la copropietaria [REDACTED] con la demandada [REDACTED] sobre el inmueble sub litis, pretendiendo cuestionar en este proceso la validez de dicho contrato de arrendamiento.

DECIMO: Que, en el proceso de desalojo sólo se discute la posesión del inmueble submateria, pero no es el escenario judicial para pronunciarse por la validez o invalidez de un contrato de arrendamiento y su prórroga, pues dicha pretensión

374

tiene su propia vía procesal. Por esta razón el referido contrato de arrendamiento y su prórroga conservan su eficacia en tanto no sean declarados inválidos en el proceso respectivo.

Nótese que la demandada – al margen de la validez o invalidez del contrato de arrendamiento – tiene la autorización de uno de los copropietarios para permanecer en el bien. Es decir no ingresó subrepticamente.

DECIMO PRIMERO: Que, por tanto, a consideración del colegiado, la demandada [REDACTED] posee título suficiente y eficaz, que la respalda lícitamente en la posesión del inmueble materia del presente proceso, en tanto que en autos no se haya desvirtuado su condición de inquilina, ni se haya acreditado la invocada condición de ocupante precaria, conforme al artículo 911 del Código Civil, por lo que la presente demanda debe desestimarse.

DECIMO SEGUNDO: Que, de otro lado, advirtiéndose de autos que la parte demandante tenía razones atendibles para litigar por ser copropietaria del inmueble sub litis, de modo que en aplicación de lo dispuesto por el artículo 412° del Código Procesal Civil, corresponde exonerársele de las costas y costos del proceso. Por estas consideraciones y de conformidad con el artículo 200° del Código Procesal Civil.

DECISION:

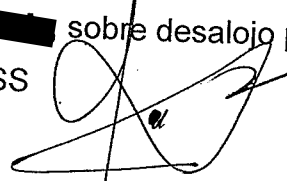
CONFIRMARON la Resolución N° 12, de fecha 23 de octubre de 2015 (fs. 233), que dispone notificar a la demandada [REDACTED] con la copia de la resolución N° 5, debiendo notificarse en su nuevo domicilio procesal, [REDACTED] [REDACTED] dejándose sin efecto la Resolución N° 8, en el extremo que se declara consentida la resolución N° 5 y la que se requiera a la parte demandada desocupe el inmueble materia de litis en el plazo del sexto día; y, **REVOCARON** la **SENTENCIA** contenida en la resolución N° 05, de fecha

375

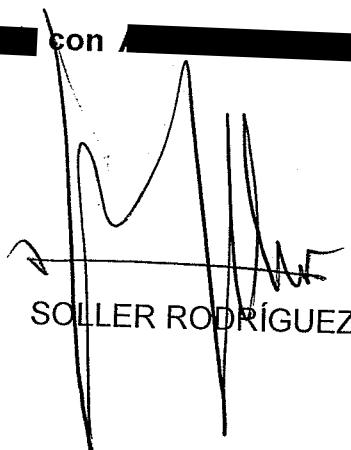
05 de diciembre de 2014 (fs. 187 a 192), que declara FUNDADA LA DEMANDA de DESALOJO de fojas 55 a 60, subsanada de fojas 121 a 124, por ocupación precaria, interpuesta por [redacted] en consecuencia, ORDENA que [redacted] cumpla con desocupar y restituir el bien inmueble de propiedad de la demandante constituido por las tiendas [redacted] [redacted] que actualmente conforman una sola unidad inmobiliaria denominada [redacted]

[redacted] inscrita en la Ficha [redacted], continuada en la Partida número [redacted] del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral IX Sede Lima de la SUNARP, una vez consentida o ejecutoriada la sentencia, con el pago de costas y costos del proceso a cargo de la demandada, REFORMANDOLA declararon INFUNDADA la demanda de DESALOJO de fojas 55 a 60, subsanada de fojas 121a 124, por ocupación precaria; sin costas ni costos del proceso; hágase saber y los devolvieron.

En los seguidos por T [redacted] con [redacted] sobre desalojo por ocupación precaria.

SS

MARTÍNEZ MARAVÍ


TAPIA GONZALES


SOLLER RODRÍGUEZ

22
7/6

PODER JUDICIAL

22 MAY 2017

SILVANA CAMARENA CÓRDOVA
SECRETARIA
Segunda Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

Juzgado de origen : 14° Juzgado Especializado Civil de Lima
Expediente : 05867-2013-0-1801-JR-CI-14
Motivo : Apelación
Código : ATG/enc
poderjudicialjueztapia.blogspot.com

28/0

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA LIMA - Sistema de Notificaciones Electrónicas SINOE
SEDE ALZAMORA VALDEZ
JUEZ: LEONARDO INFANTE MARIANELLA (Servicio Digital - Poder Judicial del Perú)
Fecha: 22/01/2018 15:30:59, Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL D. JUDICIAL LIMA / LIMA, FIRMA DIGITAL

14° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 05867-2013-0-1801-JR-CI-05
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : LEONARDO INFANTE MARIANELLA
ESPECIALISTA : ARGOMEDO GALLEGOS, NINU MELISSA
DEMANDADO : [REDACTED]
DEMANDANTE : [REDACTED]

Resolución Nro.21
Lima, quince de enero
del dos mil dieciocho.-

28/01-3

Por devueltos los presentes autos del Superior Jerárquico y estando a lo que se expone en la sentencia de vista de fecha 21 de febrero del 2017 que confirma la resolución doce, y revocaron la sentencia que declaro fundada la demanda, y reformándola declararon infundada la demanda de desalojo sin costas ni costos del proceso; por lo cual: **CUMPLASE LO EJECUTORIADO, y conforme a su estado ARCHIVENSE DEFINITIVAMENTE** los autos. Avocándose al presente proceso la Jueza titular que suscribe e interviniendo la Especialista Legal que da cuenta por Disposición Superior.

RESOLUCIÓN JUDICIAL
NINU MELISSA ARGOMEDO GALLEGOS
Especialista Legal
14° Juzgado Republicano de lo Civil de Lima
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA