

FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE
CIVIL N° 00700-2016-0-1401-JR-CI-01**



**PRESENTADO POR
PATRICIA ANGELINA MAMANI QUISPE**

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

**LIMA – PERÚ
2022**

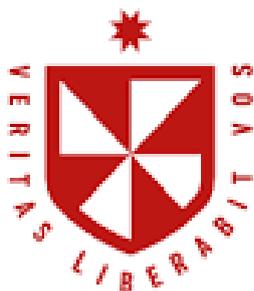


CC BY-NC-SA

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/>



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° 00700-2016-0-1401-JR-CI-01

Materia : DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Entidad : PODER JUDICIAL

Bachiller : PATRICIA ANGELINA MAMANI QUISPE

Código : 2013108564

LIMA – PERÚ

2022

En el Informe Jurídico se analiza un proceso civil de desalojo por ocupante precario, mediante el cual, la parte demandante solicita al demandado la restitución del bien inmueble ubicado en el departamento de Ica, siendo ello conforme la Partida Registral del Registro de Predio de Ica, que acreditaba el derecho a que se le restituya al demandante el bien materia de litis. Sin embargo, el demandado contestó la demanda, sosteniendo que no tenía la condición de precario, en tanto habitaba por más de 50 años y además había realizado la totalidad de las construcciones que se encontraban en dicho predio, por lo que ejercía posesión creyendo tener derecho de propiedad sobre el mismo, y que además el demandante jamás había poseído el bien inmueble que reclamaban, por lo que no se encontraría legitimado para interponer demanda de desalojo por ocupación precaria.

El Primer Juzgado Civil de Ica, resolvió declarando fundada la demanda, por lo que el demandado debía entregar el predio al demandante. Seguidamente, el demandado impugnó ello; y consecuentemente, la Primera Sala Civil de Ica, resolvió declarando improcedente la demanda, sosteniendo que el demandante acreditó tener derecho de propiedad sobre el bien materia de litis, sin embargo, no acreditó posesión mediata, por lo que no tendría legitimidad; así mismo, el demandado no ejercía ocupación precaria, en tanto alegó haber poseído por más de 50 años y haber realizado construcciones sobre el bien materia de litis. Aunado a ello, el demandante tampoco habría acreditado la forma en que el demandado se habría convertido en precario.

En consecuencia, el demandante interpone Recurso de Casación y la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema resuelve declarar fundado dicho recurso, confirmando la sentencia de primera instancia, y sostiene su decisión en que el sujeto activo, debidamente legitimado, es aquel que acredita su derecho a la restitución del predio, y que conforme la Partida Registral, la parte demandante adquirió por sucesión hereditaria la totalidad de los derechos y acciones del predio materia de litis, encontrándose debidamente legitimada, pues no es posible exigir el ejercicio previo de la posesión; de igual forma, él demandado no acreditó con título alguno tener derecho a poseer dicho predio, por lo que es un precario, ya que no basta con alegar el ejercicio de la posesión por más de 50 años.

NOMBRE DEL TRABAJO

MAMANI QUISPE.docx

RECUENTO DE PALABRAS

10815 Words

RECUENTO DE CARACTERES

56610 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS

31 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO

96.0KB

FECHA DE ENTREGA

Feb 24, 2023 3:46 PM GMT-5

FECHA DEL INFORME

Feb 24, 2023 3:48 PM GMT-5**● 23% de similitud general**

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

- 22% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 16% Base de datos de trabajos entregados
- 6% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Material citado
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)



Augusto Espinoza Bonifaz - Instituto de Investigación

ÍNDICE

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO	4
1.1 DEMANDA.....	4
1.2 AUTO ADMISORIO	4
1.3 CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.....	5
1.4 AUDIENCIA ÚNICA.....	6
1.5 SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.....	7
1.6 RECURSO DE APELACIÓN	8
1.7 AUTO CONCESORIO DE APELACION.....	8
1.8 SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA.....	8
1.9 RECURSO DE CASACIÓN	9
1.10 SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA....	10
II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE	11
2.1 DETERMINAR SI EL DEMANDANTE TENÍA LEGITIMIDAD PARA INTERPONER LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA	11
2.2 DETERMINAR SI LAS COPIAS SIMPLES OFRECIDAS EN EL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA TIENEN VALOR PROBATORIO..	13
2.3 DETERMINAR SI EL DEMANDADO TENÍA LA CALIDAD DE OCUPANTE PRECARIO	16
III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS	19
IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS	22
V. CONCLUSIONES	29
VI. BIBLIOGRAFÍA	30
VII. ANEXOS.....	31

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

1.1 DEMANDA

Que, mediante escrito de fecha 11 de mayo de 2016, el demandante F. J. R. A. por derecho propio y en representación de sus hermanos R. A. R. A., F. J. R. A., E. C. R. A., R. M. R. A., M. R. R. A., L. A. R. A. y J. J. R. A., interpuso demanda de Desalojo por ocupación precaria, dirigida en contra de L.A.L.T., a fin de solicitar que desocupe y restituya el inmueble ubicado en el distrito de Cercado de Ica, provincia y departamento de Ica. Para lo cual, el demandante sustentó la demanda en los siguientes fundamentos de hecho:

- Refiere que, la parte demandante adquirió la totalidad de derechos y acciones del inmueble inscrito en la Partida Registral de la Oficina Registral de Ica, conforme los Asientos B00002, C00004, C00005, C00006, C00007, C00008, C00009, B00003 y C00010.
- Que, en los Asientos C00004, hasta el asiento C00009, se encuentra inscrito las Transferencias de Dominio de Acciones y Derechos por Sucesión Intestada, de quienes en su momento han sido declarados sucesores, mientras que en los Asientos B00003 y C00010 se encuentran inscritas las rectificaciones de la descripción de inmueble y de los nombres de algunos transferentes.
- Sostiene que, dichas inscripciones han sido ordenadas por el Juez del Tercer Juzgado de Paz Letrado de Lince y San Isidro en mérito de la Resolución N° 57 de fecha 15 de noviembre de 2011, corregida por Resolución N° 58 del 18 de noviembre de 2011.

Por lo que ampara su demanda en los dispositivos legales:

- Ley de Conciliación N° 26872 modificado por el Decreto Legislativo N° 1070.
- Artículo 911° y siguientes del Código Civil.
- Artículos 585° y 586° del Código Procesal Civil.

Así mismo, ofrece los siguientes medios probatorios:

- Anexo 1-E: Copia de la Partida Registral de la Oficina Registral de Ica.
- Anexo 1-F: Copia Certificada del Acta de Conciliación N° 46-2016 de fecha 04.05.16.
- Anexo 1-G: Recibo de Cancelación emitido por el SAT del año 2016.

1.2 AUTO ADMISORIO

El Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, mediante Resolución N° 01, de fecha 13 de mayo de 2016, corregida por Resolución N° 02 de fecha 23 de mayo de 2016,

admitió a trámite la demanda de desalojo por ocupante precario y corrió traslado al demandado, a fin que dentro del plazo de cinco días, cumpla con contestar la demanda conforme a Ley, bajo apercibimiento de declarar su rebeldía.

1.3 CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Seguidamente, el demandado se apersona al proceso mediante escrito de fecha 24 de mayo de 2016, y solicita que en su oportunidad se declare improcedente o infundada la demanda, por los siguientes fundamentos de hecho:

- Que, dichas inscripciones registrales procedieron por orden del Juzgado de Paz Letrado de Lince y San Isidro, quien ordenó la inscripción de una “propiedad” que se ubica en Ica, lo que vulneraría el inciso 1) del artículo 24° del C.P.C., puesto que ante cualquier controversia es competente el Juez de donde se encuentra ubicada la propiedad; aunado a ello, el Registrador Público se habría visto obligado a inscribir, ya que ello en caso de incumplimiento, era pasible de ser denunciado penalmente.
- Que, el demandante no ha probado de forma fehaciente que haya estado en posesión del inmueble materia de litis, por lo que no procede ninguna restitución de posesión a quien nunca la ha ejercido, debiéndose declarar improcedente la demanda.
- Así mismo, el demandado ostenta la posesión de inmueble por un periodo superior a 50 años, habiendo realizado las edificaciones existentes, por lo que se considera propietario de estas; y por consiguiente, no se encuentra ejerciendo posesión precaria, ya que cuenta con el respectivo Certificado de posesión otorgado por la Municipalidad Provincial de Ica, lo que acreditaría su posesión ejercida de buena fe.

Por lo que, ampara la contestación de demanda con los siguientes fundamentos de derecho:

- Artículo 900° y siguientes del Código Civil.
- Artículos 196°, 200° y 427° incisos 1), 2), 5) y 6) del del Código Procesal Civil.

Se ofrecieron los siguientes medios probatorios:

- Exhibición del título de propiedad del inmueble materia de litis.
- Exhibición de la documentación que acredita haber estado en posesión del predio.
- Exhibición del autoevaluó de los años anteriores al 2016.
- Anexo 1-D: Certificado de Posesión de la Municipal Provincial de Ica del 21.11.2008.
- Anexo 1-E: Certificado de Posesión otorgado por el Gerente de Promoción de Desarrollo Social de la Municipal Provincial de Ica de fecha 17.01.2013.
- Anexo 1-F: Constancia de Damnificado - Defensa Civil de Ica de fecha 07.12.2007.
- Anexo 1-G: Solicitud de Publicidad Registral del inmueble materia de litis de fecha

17.11.2009, siendo la búsqueda NEGATIVA expedida por SUNARP.

- Anexo 1-H: Acta Notarial Presencial de fecha 29.09.2008.
- Anexo 1-I: Certificado de Búsqueda Catastral - SUNARP de fecha 02.06.2014.
- Anexo 1-J: Memoria descriptiva.

1.4 AUDIENCIA ÚNICA

La audiencia única se llevó a cabo el 20 de junio de 2016 por el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Ica, con la presencia de ambas partes, teniendo como resultado lo siguiente:

Saneamiento procesal

Que, mediante Resolución N° 04 de fecha 20 de junio de 2016, se resolvió declarar la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes; en consecuencia, se tuvo por saneado el presente proceso.

Fijación de puntos controvertidos

Se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

- Determinar si el demandante es propietario del inmueble materia de litis.
- Determinar si el Demandado carece de título que pueda amparar la posesión que ostenta sobre el inmueble materia de litis.
- Determinar si corresponde declarar infundada o improcedente la demanda.

Admisión de medios probatorios

De los Medios Probatorios ofrecidos por el demandante se admitieron los siguientes:

- Copia de la Partida Registral de la Oficina Registral de Ica.
- Copia Certificada del Acta de Conciliación N° 46-2016 del 04 de mayo de 2016.

Sin embargo, los recibos de pagos de autovalúo no se admitieron, por ser copia simple de conformidad con el artículo 235° del C.P.C., de lo cual es necesario señalar que, con posterioridad, mediante escrito de fecha 20 de junio de 2016.

De los Medios Probatorios de la contestación de la demanda se admitieron los siguientes:

- Acta Notarial Presencial efectuada por el Señor Notario Gino Barnuevo C. de fecha 29 de septiembre de 2008, acreditando su posesión. (Anexo 1-H)
- Memoria descriptiva. (Anexo 1-J)

Mientras que las exhibiciones solicitadas fueron declaradas improcedente; así mismo, no se admitieron los Certificados de Posesión (Anexo 1-D y 1-E), la Constancia de Damnificado (Anexo 1-F), la Solicitud de Publicidad Registral (Anexo 1-G), y el Certificado de Búsqueda Catastral (Anexo 1-I), por ser copias simples.

Así mismo, con posterioridad, se advierte que la copia de la menciona Partida Registral que obraría en autos estaría de forma incompleta, por lo que mediante Resolución N° 08 de fecha 26 de julio del 2016, de conformidad con el artículo 194° del Código Procesal Civil, de oficio, el Juez requiere a la Oficina Registral de Ica, la remisión de copia certificada actualizada de la Partida Registral de predio materia de litis.

1.5 SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Mediante la sentencia contenida en la Resolución N° 10, de fecha 21 de octubre de 2016, expedida por el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, resolvió declarar fundada la demanda de desalojo por ocupante precario y, en consecuencia, ordenó que el demandado cumpla con desocupar el bien inmueble materia de litis, teniendo como fundamentos los siguientes:

- Que, de la Partida Registral, se acreditó la titularidad del derecho a la restitución y/o propiedad de los demandantes y junto con ello, también se obtiene la identificación del bien inmueble.
- Que, el demandado no habría adjuntado ningún documento que se traduzca en un título por el cual ostente la posesión del bien inmueble materia de litis, ya que, a pesar de haber ofrecido el certificado de posesión otorgado por la Municipalidad Provincial de Ica, este no ha sido admitido por haber sido presentado en copia simple.
- De igual forma, dicho documento tampoco justifica la posesión de un bien, sino simplemente es un mero acto administrativo por el cual uno deja constancia que está poseyendo el bien inmueble mas no su justificación, teniendo así acreditada la condición de posesión precaria del demandado.
- Además, señala que el Acta Notarial Presencial y la Memoria Descriptiva, son documentos que tampoco sustentarían la posesión del bien inmueble materia de litis.
- Asimismo, con respecto a las edificaciones, conforme al IV Pleno Casatorio Civil, se dejó a salvo el derecho que eventualmente le corresponda al demandado, para que lo haga valer en la vía que considere pertinente.
- Finalmente, respecto a que sería ilegal que un Juzgado de Lima, ordene la inscripción de una propiedad en la ciudad de Ica, debe ser desestimado, reservándose el derecho de hacer valer su derecho en vía de acción, ya que el título de los demandantes esta premunido por el principio de legitimación contenida en el artículo 2013° del Código Civil, puesto que los asientos registrales se presumen ciertos y producen todos sus efectos mientras no se declare su invalidez judicial o arbitralmente.

1.6 RECURSO DE APELACIÓN

El demandado interpone recurso de apelación, mediante escrito de fecha 27 de octubre de 2016, contra la sentencia contenida en la Resolución N° 10 de fecha 21 de octubre de 2016, con los siguientes argumentos:

- Que, la sentencia emitida carece de sustento, porque de la Partida Registral, se advierte que dicho inmueble no tendría la primera inscripción de dominio, lo cual debería ser materia de comprobación, con su respectivo Testimonio de Escritura Pública. En consecuencia, no está probada la titularidad del bien inmueble, resultando inaplicable el Art. 911° del C.C.
- Que, la exhibición no admitida en Audiencia única, constituiría una clara violación al debido proceso, ya que debió exhibirse un Testimonio de Escritura Pública.
- El demandado viene ejerciendo la posesión del inmueble en mérito al Certificado de posesión otorgado por la Municipalidad Provincial de Ica, siendo de buena fe.
- Así mismo, el demandado realizó la construcción de la vivienda, con lo cual la posesión del demandado es de buena fe, pública, pacífica e ininterrumpida por un periodo superior a 50 años.
- Que, el Juzgador está confundiendo la tramitación de un proceso sumarísimo de Desalojo estipulado en el Art. 911° del C.C., con el proceso de Reivindicación estipulado en el Art. 923° C.C., lo que corresponde en vía de conocimiento.

1.7 AUTO CONCESORIO DE APELACION

Mediante Resolución N° 11, de fecha 02 de noviembre de 2016, se resuelve conceder la apelación con efecto suspensivo contra la sentencia emitida mediante la Resolución N° 10.

Con posterioridad, mediante escrito de fecha 17 de noviembre de 2016, el demandante ingresa sus Alegatos, anexando la Copia Certificada del Acta de defunción del padre del demandado, y el Contrato de Locación-conducción de fecha 09 de julio de 1964, a fin de alegar que el padre del demandado había suscrito dicho contrato con el tío difunto del demandante, G. R. A. en representación de R. R. T., y que conforme dicho contrato, las partes acordaron dar en arrendamiento el bien inmueble materia de litis, por el plazo de 04 años, a partir del 15 de agosto de 1964. Mientras que, del Acta de defunción, se desprende que el padre del demandado falleció el 15 de setiembre de 1978.

1.8 SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Mediante la Sentencia de Vista contenida en la Resolución N° 17, de fecha 20 de enero de 2017, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, se revocó la

Sentencia contenida en la Resolución N° 10, de fecha 21 de octubre de 2016, que resolvió declarar fundada la demanda y, reformándola, declararon improcedente la demanda de desalojo por ocupante precario; teniendo como argumentos los siguientes:

- Que los demandantes tramitaron un proceso sobre “Declaratoria de Herederos” ante el Tercer Juzgado de Paz Letrado de Lince y San Isidro, en virtud del cual han sido declarados herederos de quienes figuraban como titulares del inmueble materia de litis, inscrito en la Partida Registral; y, habiéndose dispuesto la inscripción en la referida Partida Registral, los accionantes son registralmente propietarios.
- El demandante no ha señalado cómo otorgó la posesión del inmueble al demandado; y por tanto no ha demostrado ser poseedor mediato, ya que adquirieron los derechos y acciones del inmueble materia de litis en mérito a la referida declaratoria de herederos, por lo que por mandato judicial se habría dado lugar a la generación de diversos asientos registrales en la Partida Registral del inmueble materia de litis. En tal virtud, la parte demandante no está legitimada para utilizar la acción de desalojo como mecanismo legal para hacer prevalecer su derecho de propiedad.
- Que, en la demanda no se ha fundamentado cómo es que el demandado tendría la calidad de precario; ya que en su escrito de contestación de demanda ha alegado que ha venido poseyendo el inmueble materia de litis creyendo tener derecho de propietario, presuntamente desde hace 50 años. Siendo esto así, no estaríamos frente al supuesto de ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la falta legitimidad de la posesión que ostenta el demandado.
- En consecuencia, se demanda a título de propietario, sin haber estado nunca en posesión del inmueble que reclama, por lo que debe acudir a la acción reivindicatoria.

1.9 RECURSO DE CASACIÓN

Mediante escrito de fecha 06 de enero de 2017, la parte demandante interpone el recurso de casación contra lo resuelto en la sentencia de vista; argumentando lo siguiente:

- Que, se incurrió en Infracción normativa por interpretación errónea de los artículos 911° y 923° del Código Civil, en tanto la Sala Superior pretende que en vía reivindicación se solicite la entrega del bien inmueble materia de litis, por no ejercer la posesión mediata del bien, sin tomar en cuenta que el recurrente y sus hermanos adquirieron por sucesión hereditaria la totalidad de derechos y acciones del inmueble.
- Que, de la referida Partida Registral, se aprecia que en la letra “C. Título de Dominio”, en su punto 3 (Asiento C00003), figura la compra y venta a favor de R. T. Vda. De R. mediante Escritura Pública de fecha 09 de diciembre del 1914, ante Notario Público, demostrándose con ello, que si existe matriculación de primera inscripción de dominio

a favor de la bisabuela del demandante.

- Que, no se ha considerado, el acta de defunción del padre del demandado, y el contrato original de locación y conducción de fecha 09 de julio de 1964. Lo que acreditaría que el demandado tiene la condición de ocupante precario, puesto que ejerce la posesión sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; precisa, que el mencionado contrato suscrito entre G. R. A., tío del demandante, y el inquilino H. L. H., padre del demandado, terminó el 15 de setiembre de 1968, y, desde esa fecha su posesión se convirtió en precaria.

1.10 SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema expidió sentencia Casatoria de fecha 26 de octubre de 2017, declarando FUNDADO el recurso de casación; en consecuencia: CASARON la sentencia de vista de fecha 20 de enero de 2017; y, actuando en sede de instancia:

Confirmaron la sentencia apelada de fecha 21 de octubre de 2016, que declara fundada la demanda, de acuerdo a los siguientes fundamentos:

- Que, en mérito a las respectivas declaratorias de herederos debidamente inscritas en la Partida Registral, se acreditó que los Demandantes se encuentran plenamente legitimados para interponer la presente acción, y en consecuencia, también se verifica que los demandantes poseen la titularidad del inmueble materia de litis, ya que el sujeto activo es el titular del derecho a la restitución de la posesión.
- Que, el Demandado a través de todo el proceso había alegado la posesión que tiene respecto del bien, en el hecho de haberlo habitado por más de 50 años; sin embargo, el demandado no ha acreditado contar con algún título que justifique su posesión, por lo que el demandado se constituye en un ocupante precario.
- Finalmente, las partes han señalado que el ingreso del demandado se dio en mérito al contrato de arrendamiento suscrito entre el difunto padre del demandado H. L. H., y los anteriores propietarios, es decir, dicho contrato no fue suscrito por el demandado, por lo que en nada enerva lo resuelto, en tanto no existe justificación para que el demandado siga en la posesión del inmueble materia de litis.

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

De acuerdo con los hechos más relevantes que tuvieron lugar durante el proceso materia del presente Informe, se han podido observar los siguientes problemas jurídicos:

- Determinar si el demandante tenía legitimidad para interponer demanda de desalojo por ocupación precaria.
- Determinar si las copias simples ofrecidas en el Proceso de Desalojo por ocupación precaria tienen valor probatorio.
- Determinar si el demandado tenía la calidad de ocupante precario sobre el predio materia de litis.

2.1 DETERMINAR SI EL DEMANDANTE TENÍA LEGITIMIDAD PARA INTERPONER LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

IDENTIFICACIÓN

En el presente proceso materia de estudio, el demandante interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra el demandado con el objetivo de que se le restituya el inmueble materia de litis, por corresponder a su derecho, en tanto su legitimidad se sustenta conforme a la Partida Registral del predio materia de litis, ya que la parte demandante adquirió la totalidad de derechos y acciones del predio, en tanto fueron declarados sucesores de quienes en su momento fueron titulares; por consiguiente, mediante Sentencia contenida en la Resolución N° 10, de fecha 21 de octubre de 2016, se declaró fundada la demanda.

Sin embargo, mediante recurso de apelación, el demandado sostuvo que la parte demandante jamás estuvo en posesión del bien inmueble, y pretendería acudir a la vía más corta, cuando lo que correspondería, era acudir a la acción reivindicatoria; por lo que mediante la Sentencia de Vista contenida en la Resolución N° 17, de fecha 20 de enero de 2017, la Sala Superior resolvió, declarando fundado dicho recurso, y revocó la sentencia, y reformulándola declaró improcedente la demanda, concluyendo que el Demandante no estaría legitimado para ejercitar la acción de desalojo, por lo que pretenderían oponer su derecho de propiedad al derecho de posesión del demandado, siendo así, correspondería la acción reivindicatoria, ya que se estaría discutiendo el derecho propiedad.

ANÁLISIS

Para interponer demanda de desalojo por ocupación precaria, el artículo 586° del Código Procesal Civil establece que:

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.

Sobre el sujeto activo, la Corte Suprema, señala que:

Establecer conforme el artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció. (Cas. N° 2195-2011-Ucayali, IV Pleno Casatorio Civil, cuarta regla de la doctrina jurisprudencial vinculante).

Es decir, el sujeto activo es quien goza de legitimación para obrar, en tanto tiene derecho a la restitución de un predio, pudiendo ser el propietario, el administrador, el arrendador y todo aquel que considere tener derecho a poseer, por lo que dicha restitución debe entenderse en un sentido amplio y no restringido. Respecto a ello Del Risco (2016) indica que:

El Cuarto Pleno Casatorio zanja esta defensa exageradamente formal y establece que la restitución a la que se refiere el artículo 585 del Código Procesal Civil debe entenderse, para efectos del proceso de desalojo, como un pedido genérico de entrega de la posesión que le corresponde, como es natural, al titular del derecho a poseer. Nótese que no es necesario que exista un vínculo previo entre el demandante y el demandado para que nazca este deber de restitución, el cual no tiene un origen convencional, sino que es esencialmente legal. (p. 138)

Se establece que el sujeto activo es todo aquel que considere tener derecho a la restitución del predio, y ello no está condicionado a que previamente haya existido un vínculo entre el demandante y el demandado, puesto que antes de la emisión del IV Pleno Casatorio Civil, se emitía sentencias estableciendo que el demandado no se encontraba en la obligación de restituir el bien, en tanto dicha entrega había sido por un tercero distinto al titular del bien o distinto al demandante que justificaba tener derecho a dicha restitución; en consecuencia,

ello impedía que se ordene al demandado a restituir el bien ocupado precariamente.

Así también, nuestra jurisprudencia nacional ha establecido que “se debe tener en cuenta que conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil para tener legitimidad activa basta considerarse tener derecho a la restitución para poder presentar la demanda” (Casación N° 4574-2017, Callao).

Por consiguiente, se tiene por determinado que el sujeto activo es titular del derecho a la restitución del predio, pudiendo ser a título de propietario, por lo que se encuentra debidamente legitimado para presentar demanda de desalojo por ocupación precaria, sin ninguna otra exigencia, más que la acreditación que cuenta con derecho a la restitución del predio.

2.2 DETERMINAR SI LAS COPIAS SIMPLES OFRECIDAS EN EL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA TIENEN VALOR PROBATORIO

IDENTIFICACIÓN

El demandado sostiene que ejerció la posesión del inmueble materia de litis, por un periodo de 50 años, habiendo realizado las edificaciones existentes, por lo que se considera propietario de estas. Para lo cual, a modo de justificar que su posesión no es precaria, el demandado anexa copia simple del Certificado de posesión otorgado por la Municipal Provincial de Ica de fecha 21 de noviembre de 2008 (Anexo – D), del Certificado de posesión otorgado por el Gerente de Promoción de Desarrollo Social de la Municipal Provincial de Ica de fecha 17 de enero del 2013 (Anexo – E), entre otros.

Sin embargo, el Juez del Primer Juzgado Civil de Ica, mediante Resolución N° 04 de fecha 20 de junio del 2016, sin expresar los motivos de su decisión resolvió que “A los puntos D, E, F, G e I: No se admite por ser copias simples, medios de prueba que corren de fojas 49, 50, 51, 52 y 55, de conformidad con el artículo 235 del Código Procesal Civil”, por lo que se procederá a analizar si dicho artículo ha sido debidamente interpretado y aplicado.

ANÁLISIS

El artículo 235° del Código Procesal Civil, citado por el Juez para rechazar los medios ofrecidos en copia simple, establece lo siguiente:

Artículo 235.- Es documento público:

1. El otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones;

2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia; y

3. Todo aquel al que las leyes especiales le otorguen dicha condición.

La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda.

En efecto, dichas copias simples son documentos emitidos por Entidades Públicas, y de acuerdo al artículo 233° del Código Procesal Civil, establece que un documento “es todo escrito u objeto que sirve para acreditar un hecho”, por lo que en concordancia con el artículo 234° del Código Procesal Civil se establece que:

Artículo 234.- Clases de documentos

Son documentos los escritos públicos o privados, los impresos, fotocopias, facsímil o fax, planos, cuadros, dibujos, fotografías, radiografías, cintas cinematográficas, microformas tanto en la modalidad de microfilm como en la modalidad de soportes informáticos, y otras reproducciones de audio o video, la telemática en general y demás objetos que recojan, contengan o representen algún hecho, o una actividad humana o su resultado.

Entonces, las fotocopias también son documentos que sirven para acreditar un hecho; por consiguiente, el artículo 235° del Código Procesal Civil, debe interpretarse y aplicarse en concordancia con los artículos 194° y 255° del Código Procesal Civil, que faculta al Juzgador a poder requerir al demandado que ofreció documentos en copias simples, que pueda presentar el original, o copias certificadas, a fin de corroborar la autenticidad de dichos documentos; de igual forma, al tratarse de documentos públicos, incluso se podía ofrecer el cotejo de la copia con su original, ya que sobre esto, la jurisprudencia nacional señala que:

Si bien es cierto que, no existe disposición legal que establezca la exigencia procesal de ofrecer como pruebas que acompañan a la demanda, documentos certificados y no simples fotocopias de los mismos; también lo es que, dada la naturaleza de lo pretendido, el juez tiene la atribución legal de solicitar una mayor certeza respecto a los documentos que sustentan las pretensiones de los actores, sin que ello signifique una contravención al derecho a un debido proceso o a (sic) un sobre costo procesal. (Casación N° 3341-1999, Callao)

De igual forma, la Corte Suprema indicó que:

Asimismo, es menester señalar que de una interpretación sistemática de los artículos 192, 233 y 234 del Código Procesal Civil, se puede extraer como conclusión de que al haberse considerado a los documentos como medios de prueba, calidad que ostentan las fotocopias, corresponden que éstas que pretenden acreditar un determinado hecho, sean analizadas acuciosamente dentro del proceso en las que se incorporen, a la luz de las particularidades que se presenten en cada caso concreto y con plena observancia del Derecho al Contradictorio y a los cuestionamientos que se hubieren presentado en cuanto a su actuación, entre otros; circunstancias que no han sido tomadas en cuenta por el Colegiado Superior pues únicamente se ha limitado a sostener que las copias simples no pueden generar convicción en un proceso (...). (Casación N° 3261-2015, Ancash, fundamento 9)

En efecto, cuando un Juzgador rechaza medios probatorios, limitándose únicamente a sostener que son copias simples, no solo está vulnerando las distintas normas citadas, sino que además recae en inobservancia del Artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil que establece:

Artículo III.- Fines del proceso e integración de la norma procesal

El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia.

En caso de vacío o defecto en las disposiciones de este Código, se deberá recurrir a los principios generales del derecho procesal y a la doctrina y jurisprudencia correspondientes, en atención a las circunstancias del caso.

Es decir, el Juzgador debe resolver un conflicto de intereses con relevancia jurídica, por lo que está facultado a recurrir a principios generales del derecho procesal, doctrina y jurisprudencia correspondiente, para que de acuerdo a cada caso pueda resolver sin la necesidad de interpretar y aplicar las normas de manera rígida.

Respecto a ello, la jurisprudencia nacional ha señalado:

Que, este Supremo Tribunal, no puede dejar de destacar que conforme a lo previsto en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre jurídica, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los

derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia. Esto implica que no puede aplicar ni interpretar de manera rígida las normas procesales, ni desarrollar la actividad procesal sin tener en consideración que su finalidad última, es resolver el conflicto de intereses planteado por las partes. Para ello el Juez como director del proceso, se encuentra no solo facultado, sino en alguna medida razonablemente compelido a agotar todos los medios que le permitan esclarecer los hechos y resolver el conflicto, obviamente sin que esto signifique sustituirse a las partes. (Casación N° 2813-2010, Lima, fundamento 13)

Por tanto, en el presente proceso materia de estudio, el Juez no debió limitarse a rechazar los medios ofrecidos en copias simples, sustentado su decisión, únicamente en el hecho de que son copias simples, sino que además, tampoco se debió limitar a mencionar el artículo 235° del Código Procesal Civil, ya que éste es el director del proceso y por consiguiente, tiene el deber de interpretar y aplicar las normas procesales en relación a cada caso en particular a fin de resolver ese conflicto particular, y para ello el Juez no puede aplicar ni interpretar de manera rígida dichas normas, por lo que frente al ofrecimiento de documentos públicos en copia simple, el juzgador tenía la facultad de requerir por oficio, el original o las copias certificadas de dichos documentos ofrecidos como medios probatorios.

2.3 DETERMINAR SI EL DEMANDADO TENÍA LA CALIDAD DE OCUPANTE PRECARIO

IDENTIFICACIÓN

El demandante sostuvo que el demandado ocupaba el bien inmueble materia de litis, de forma precaria; sin embargo, el demandado, en su contestación de demanda y recurso de apelación, interpuesto en contra de la sentencia contenida en la Resolución N° 10 de fecha 21 de octubre de 2016, ha alegado que no tiene calidad de ocupante precario, a razón de 2 circunstancias debidamente identificadas:

- Que el demandado vive en el predio por un periodo superior a 50 años, conforme las Constancias de posesión que adjuntó en copia simple.
- Que, las construcciones realizadas en el predio materia de litis, han sido realizados por el demandado, por lo que se considera propietario de estas.

ANÁLISIS

En el presente caso, se recurre a la acción del desalojo, el cual tiene por objeto recuperar la posesión del predio, por lo que no se discute la propiedad, y al respecto el artículo 585° del Código Procesal Civil, establece que:

Artículo 585.- Procedimiento

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

Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. Si no opta por la acumulación, el demandante podrá hacer efectivo el cobro de los arriendos en el proceso ejecutivo de acuerdo a su naturaleza.

Cuando el demandante opte por la acumulación del pago de arriendos al desalojo, queda exceptuado el requisito previsto en el inciso 3) del artículo 85 de este Código.

Del artículo citado, se debe hacer precisión en que la restitución solicitada por el demandante, no proviene de un arriendo, por el contrario, el demandado sostiene que ha poseído el inmueble materia de litis, como propietario. Asimismo, debemos tener en consideración los artículos pertinentes que obran en el Subcapítulo 4° del Capítulo II del Título III del Código Procesal Civil, entre ellos debemos analizar el artículo 586° del Código Procesal Civil, que establece que quien puede ser demandado no solamente es el arrendatario, sino que además “el precario, y o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución”.

Con respecto a la posesión precaria, 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”. Seguidamente, con respecto a ello, el jurista Taboada (2018) sostiene que:

Como podemos apreciar, es una posesión ilegítima porque falta título posesorio, ya sea porque no existió antes o porque el título legítimo que dio nacimiento a la posesión terminó, quedando el poseedor sin título alguno que ampare su posesión.

La posesión precaria por falta de título es una posesión ilegítima, ya que se carece absolutamente de título, por ejemplo, los invasores para fundar pueblos jóvenes y los asentamientos humanos marginales.

Cuando el poseedor pierde la eficacia, ya que se extinguieron los efectos del título, se trata de una persona que entro en posesión como poseedor legítimo y se transforma en poseedor ilegítimo al haberse vencido el plazo o haberse cumplido la condición resolutoria; como podemos ver, en este caso no existe buena fe, ya que el poseedor es consciente del fenecimiento del título que tenía y, por lo tanto, es poseedor de mala fe desde el momento en que se extinguió su título, pues tiene conocimiento de que este ha expirado y que está poseyendo indebidamente un

determinado bien como, por ejemplo, el arrendatario, el anticresista, el usufructuario o el comodatario que a pesar de haber concluido el plazo de sus respectivos títulos aún continúan en posesión. (pp. 21-22)

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha establecido, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, los criterios y supuestos de posesión precaria, a fin de mantener uniformidad en la expedición de sentencias que permitan mantener la seguridad jurídica. Siendo ello así, se estableció como doctrina jurisprudencial vinculante que:

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. (Casación N° 2195-2011, Ucayali, primera y segunda regla de la doctrina jurisprudencial vinculante)

En consecuencia, el artículo 911° del Código Civil, establece dos supuestos de posesión precaria, cuando:

- (i) Exista ausencia de título, y por tanto el poseedor ejerce posesión de hecho sin poseer título alguno, posesionándose clandestinamente en el predio, como la ejercida por un usurpador.
- (ii) Cuando el título que justificaría su posesión, ha fenecido, por lo que dicho título ya no genera ningún efecto que sustente la posesión, convirtiéndose así, en precario.

Por consiguiente, en el presente caso, el demandado no pudo justificar la posesión que realizaba en el predio materia de litis, ya que, de la documentación admitida, como el Acta notarial presencial y la memoria descriptiva, no son documentos que acrediten la no precariedad del demandado.

III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

1. Sobre la legitimidad del demandante para interponer demanda de desalojo por ocupación precaria

Mediante Sentencia de Vista contenida en la Resolución N° 17, la Sala Superior resolvió, declarar improcedente la demanda, en tanto concluyó que el Demandante no tenía legitimidad para acudir a la vía de desalojo, correspondiendo la acción reivindicatoria, ya que se estaría discutiendo del derecho propiedad.

En el presente caso, la parte demandante nunca había ejercido posesión sobre el bien materia de litis, ya que, adquirió sus derechos y acciones, a través de sucesión hereditaria, conforme la Partida Registral, el mismo que acredita de forma indubitable que la parte demandante es titular del Derecho de propiedad de dicho inmueble.

Conforme el Artículo 923° del Código Civil, el demandante tiene derecho a usar, derecho a disponer, derecho a disfrutar y recuperar el predio materia de litis, por lo que no es un requisito que el demandante deba ejercer posesión previa, para acudir a la vía de desalojo.

Entonces, del análisis, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 586° del Código Procesal Civil, puede demandar desalojo por ocupación precaria, todo aquel que tenga derecho a la restitución del predio, el mismo que conforme lo indicado por la Corte Suprema, se debe entender desde un sentido amplio y no restringido, por lo que no existe la exigencia como requisito, la acreditación de que el demandante haya ejercido posesión previamente. Siendo ello así, nuestra jurisprudencia nacional, en distintos pronunciamientos, ha establecido que basta con que el sujeto activo sea titular del derecho a la restitución del predio, pudiendo ser a título de propietario.

En consecuencia, en el presente proceso materia de estudio, la parte demandante, si tenía legitimidad para interponer demanda de desalojo por ocupación precaria, a razón de que acreditó fehacientemente, ser titular del derecho a la restitución del inmueble materia de litis, sin la necesidad de haber ejercido previamente posesión mediata sobre el mismo.

2. Sobre el rechazo de los medios probatorios anexados en copias simples ofrecidas por las partes

El Juez del Primer Juzgado Civil de Ica, mediante Resolución N° 04 de fecha 20 de junio del 2016, sin expresar los motivos de su decisión resolvió que los medios probatorios ofrecidos

por las partes, adjuntados en copias simples no son admitidos de conformidad con el artículo 235° del Código Procesal Civil, sin mayor desarrollo, no habiéndose aplicado debidamente.

Puesto que, del artículo 235° del Código Procesal Civil, conforme el presente caso, la copia del documento público debe estar certificada para tener el mismo valor probatorio que el original; sin embargo, no se debe interpretar y aplicar la norma de forma aislada, ya que el artículo 233° del Código Procesal Civil, establece que un documento tiene la finalidad de acreditar un hecho, pudiendo constar esta documentación en fotocopias.

Ahora bien, del análisis realizado, el Juzgador tiene la facultad de solicitar mayor certeza de la documentación ofrecida por las partes, ya que el demandado sostenía que conforme las constancias de posesión, se encontraba ejerciendo posesión en el predio materia de litis por más de 50 años, por tanto, en concordancia con el artículo 194° del Código Procesal Civil, el Juez se encontraba legitimado a requerir de oficio al demandado, que presente el original, o copias certificadas, a fin de corroborar la autenticidad de dichos documentos.

Así mismo, nuestra jurisprudencia nacional en distintos pronunciamientos, ha establecido que el Juzgador debe realizar una interpretación sistemática de la norma, y no limitarse a sostener que por ser copias simples la documentación ofrecida, éstas no generan convicción, o que no contiene valor probatorio, por únicamente ser copias simples, con lo cual, la Corte Suprema, también ha indicado, que al realizar esa conclusión, se recae en inobservancia del Derecho al Contradictorio, así como del Artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, en tanto, el Juzgador es el director del proceso, y su proceder debe cumplir la finalidad de resolver el conflicto con relevancia jurídica conforme cada caso en particular, por lo que no puede aplicar las normas de forma rígida.

Por tanto, el Juez no debió rechazar los medios probatorios ofrecidos en copias simples, sustentado su decisión, únicamente en el hecho de que son copias simples, y haciendo mención del artículo 235° del Código Procesal Civil, sino que se encontraba facultado para requerir al demandado, el original de las copias simples, o copias certificadas, así como se pudo haber cotejado la copia con su original, al tratarse de documentos públicos, conforme el artículo 255° del Código Procesal Civil.

3. Sobre la condición de ocupante precario del demandado

Durante el proceso, el Demandado en distintas ocasiones, ha alegado que no tiene condición de ocupante precario, a razón de que vive en el predio materia de litis, por un periodo superior a 50 años, conforme las Constancias de posesión que adjuntó en copia simple y que además,

las construcciones realizadas en el predio materia de litis, han sido realizados por el demandado, por lo que se considera propietario de estas.

Conforme el artículo 586° del Código Procesal Civil, se establece que quien puede ser demandado, es todo aquel a quien le es exigible la restitución, pudiendo ser el precario, que de acuerdo al artículo 911° del Código Civil, establece 2 supuestos de posesión precaria:

- Cuando exista ausencia de título; y en consecuencia, el poseedor ejerce posesión de hecho sin poseer título alguno.
- Cuando el título que justificaría su posesión, ha fenecido; y en consecuencia, dicho título ya no genera ningún efecto que sustente la posesión.

Aunado a ello, mediante el Cuarto Pleno Casatorio Civil, se ha establecido que dicho título no está referido exclusivamente al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer posesión del predio, ya que es el derecho a poseer que está en discusión.

Por consiguiente, en el presente caso, el demandado no pudo justificar la posesión que realizaba en el predio materia de litis, ya que, de la documentación admitida, como el Acta notarial presencial y la memoria descriptiva, son documentos que no autorizan al demandado a ejercer posesión del predio, por lo que en efecto, el demandado tiene la condición de ocupante precario.

Es pertinente, mencionar que el Demandado también había ofrecido constancias de posesión en copias simples, la mismas que no fueron admitidas, pero que con ello alegaba ser posesionario de hace más de 50 años; sin embargo, conforme nuestras normas y jurisprudencia nacional, la constancia de posesión, tiene la finalidad de facilitar acceso de servicios básicos, y no acredita el reconocimiento del derecho a poseer; en consecuencia, la constancia de posesión no constituyen título que justifique la posesión del demandado.

De igual forma, la Corte Suprema ha establecido que en un proceso de desalojo, no entra en cuestión establecer la titularidad de las construcciones realizadas por el demandado sobre el predio materia de litis, y que además, la realización de dichas construcciones, no lo convierte en propietario del predio materia de litis, por lo que el reembolso de los gastos incurridos en la construcción, deben ser reclamados en otro proceso.

IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

1. Sobre la sentencia de primera instancia

El Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, expidió sentencia declarando fundada la demanda, y entre sus fundamentos, el Juzgado indicó que quien demanda el desalojo debe acreditar tener derecho a la restitución del bien que reclama, por lo que concluyó en que se acreditó la titularidad del derecho a la restitución de la parte demandante, conforme la Partida Registral adjuntada, ya que de ella se desprende que la parte demandante adquirió los derechos y acciones del predio materia de litis.

Con respecto al demandado, este no ha adjuntado ningún título que justifique su derecho a poseer el predio materia de litis, y de su séptimo fundamento señala:

Que, en esa línea es necesario pronunciarse sobre el argumento del demandado, pues en primer lugar este no adjunta ningún documento que se traduzca en un título por el cual ostente la posesión del bien inmueble materia de litis, Sin embargo de sus argumentos de contestación de la demanda, este alude que posee el bien y cuenta el respectivo certificado de posesión otorgado por la Municipalidad Provincial de Ica, del cual conforme al acta de audiencia única de fojas 73, este medio probatorio (E), no ha sido admitido, por no tener valor probatorio al haber sido presentado en copia simple conforme al artículo 235 del Código Procesal Civil, por lo que no debe emitirse pronunciamiento alguno al respecto, empero a fin de analizar sus argumentos y motivar debidamente, es necesario dejar en claro que dicho documento no se puede traducir en título por el cual justifique la posesión de un bien, sino simplemente es un mero acto administrativo por el cual uno deja constancia que está poseyendo el bien mas no su justificación.

Ahora bien, considero que los documentos ofrecidos en copia simple, si tienen valor probatorio, en tanto la norma y nuestra jurisprudencia nacional, ha podido determinar, conforme el análisis realizado en el punto 2.2 del presente informe, la fotocopia o copia simple, es un documento pasible de ser cotejado, ya que en el presente caso se tratan de documentos públicos. Por otro lado, dichas copias simples debieron ser admitidos ya que el Juez se encuentra plenamente facultado para solicitar de oficio, el original o las copias certificadas del mismo, a razón del Artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, entre otras normas, que establecen que el Juez es el director del proceso y por tanto no puede interpretar y aplicar de forma rígida las normas.

Así mismo, considero que el Juez, no debió limitarse a solo mencionar el artículo 235° del Código Procesal civil, sino que en su oportunidad, cuando emitió la Resolución N° 04, con la cual no admitió dichos documentos por solo ser copias simples, debió haber expresado que en efecto una Constancia de Posesión no es un documento idóneo para justificar el derecho a poseer de un predio; ahora bien, con respecto a ello, el jurista Villanueva (2018) señala que:

Si bien las municipalidades se encuentran facultadas para emitir certificados o constancias de posesión, son efectuadas para finalidades totalmente ajenas a la de pretender legitimar o justificar una posesión sobre un inmueble determinado; normalmente se expide para facilitar al acceso de servicios básicos, y estos se dan generalmente para posesiones informales, así basta ver lo regulado por el artículo 27 del Decreto Supremo N° 017-2006-VIVIENDA, por tanto pretender darle un mérito distinto al cual están destinados dichos documentos generaría una desnaturalización de estos. (p. 310)

Aunado a ello, Pasco (2011), sostiene que:

El certificado de posesión únicamente acredita la posesión de facto, mas no constituye un título vigente que otorgue el derecho a poseer. Y como para que no queden dudas, el mismo certificado de posesión contiene la mención de no constituir reconocimiento alguno que afecte el derecho de propiedad de su titular. (p. 293)

De igual forma, nuestra jurisprudencia nacional se ha pronunciado con respecto a los certificados de posesión, los mismos que el jurista Villanueva (2018) los menciona:

Así, en la Casación N° 221-2001-Ica, se señala *“Los documentos presentados por el demandado, tales como recibos de autovalúo y copia simple del Certificado de Posesión, entre otros, constatan su conducción sobre el predio; pero no constituyen título que justifique su posesión”*, igualmente en la Casación N° 417-2009-Ica, la Corte Suprema expresamente se ha manifestado sobre el certificado de posesión indicando *“Que el certificado de posesión número 347-2007-DS/a, expedido por la Municipalidad Distrital de Sunampe – Chincha que adjunta, no genera vínculo jurídico entre el recurrente y el demandante, que pueda justificar de alguna manera la posesión del inmueble, más aún, si adjunta copia simple, y del mismo se desprende que ‘no constituye reconocimiento alguno que afecte el derecho de su propiedad de su titular (...)’*. (p. 311)

Por consiguiente, las constancias de posesión ofrecidas por el demandado, tienen una finalidad muy distinta al de justificar su posesión; en consecuencia, no acredita el reconocimiento del derecho que sostiene.

Seguidamente, con respecto a la construcción realizada por el demandado, el Juez concluyó en que se deja a salvo el derecho que eventualmente le corresponda, para que lo haga valer en la vía que considere pertinente, ya que conforme al IV Pleno Casatorio Civil se ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante, que se considera entre otros, como supuesto de posesión precaria, lo siguiente:

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. (Casación N° 2195-2011, Ucayali, quinta regla de la doctrina jurisprudencial vinculante)

Por lo que, de acuerdo a lo anteriormente analizado, la finalidad de un proceso de desalojo es restituir el predio a quien tiene dicho derecho. Entonces, el hecho que el demandado haya realizado construcciones sobre el predio materia de litis, no lo convierte en propietario del mismo. Así mismo, tampoco es posible declarar la improcedencia de la demanda de desalojo, condicionándolo a que previamente se establezca si dicha construcción fue realizada por el demandante o el demandado.

Por tanto, me encuentro de acuerdo con lo resuelto por el Juzgado, conforme concluyó con la acreditación de que el demandante tenía derecho a la restitución del bien, y que el demandado tenía condición de precario, ya que, de la documentación admitida, no se constituía en título que justifique su posesión; sin embargo, no estoy de acuerdo con la conclusión de que los documentos ofrecidos en copias simples no tienen valor probatorio.

2. Sobre la sentencia de segunda instancia

La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, expidió sentencia de vista, declarando improcedente la demanda, y entre sus fundamentos, la Sala Superior señaló que, en efecto, los demandantes son registralmente los propietarios del inmueble en litigio, conforme la Partida Registral que se encuentra en autos. Sin embargo, indica que como la

parte demandante, no ha acreditado la forma o modo en que habría otorgado la posesión del inmueble al demandado, entonces no habría acreditado ser poseedor mediato, y por consiguiente, la parte demandante no está legitimada para utilizar la acción de desalojo como mecanismo legal para hacer prevalecer su derecho de propiedad.

Ahora bien, concuerdo con la Sala Superior en que la parte demandante es propietaria del predio materia de litis, y respecto al Derecho de Propiedad, el Artículo 923° del Código Civil, lo define como, “el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

En ese sentido Taboada (2018, como se citó en Ramírez, 2007) señala las siguientes características principales del Derecho Real:

Se trata de un poder directo, lo que debe implicar una tenencia física, material y tangible del bien, como también jurídico o formal.

El poder inmediato. La inmediatividad o intermediación supone que no necesita la contribución, cooperación o colaboración de sujeto alguno para poder ejercitar tal poder, sencillamente se da la relación persona-cosa sin tener en cuenta a otro sujeto (no existe sujeto pasivo) ni causa especial alguna.

El poder absoluto. Se dice que este poder principalmente se manifiesta con la oponibilidad y validez frente a todos (erga omnes), sin necesidad de invocar una causa especial.

El poder de exclusión. Este poder aparta cualquier otro poder igual al de nosotros o concurrente sobre nuestro mismo bien, lo que separará a cualquier persona de cualquier ejercicio o titularidad sobre el mismo bien.

Todo derecho real está tutelado por una acción real, que procederá en contra de todo aquel que detente o posea un bien ilícitamente. (p. 17)

De igual forma, Taboada (2018) define al Derecho de Propiedad como, “el poder jurídico más amplio que existe sobre un bien, el cual permite usar, disfrutar, disponer, y reivindicar o recuperar un bien” (p. 22), entonces, al haberse acreditado indubitablemente con la Partida Registral que el demandante es propietario del bien, por consiguiente, también tiene derecho a usar, derecho a disponer, disfrutar y recuperar el predio materia de litis, por lo que no es un requisito que el demandante deba ejercer posesión mediata para acudir a la vía de desalojo.

Seguidamente, con respecto a la Transmisión Sucesoria, el artículo 660° del Código Civil, señala que, “desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y

obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores”.

Es decir, el Demandante y sus hermanos, no pudieron ejercer posesión sobre el inmueble materia de litis, antes que el demandado, en tanto su Derecho de propiedad se transmitió por sucesión hereditaria. Aunado a ello, la Corte Suprema ha establecido que:

En materia de sucesiones, la tramitación judicial o notarial de sucesión intestada y la consecuente declaración de herederos, no importa un acto constitutivo de derechos, sino se trata de la mera declaración de un derecho pre existente; la condición de heredero no se adquiere con el acta notarial o la sentencia judicial de sucesión intestada, tal condición se adquiere ipso iure, en el momento mismo en que se produce el fallecimiento del causante. (Cas. 244-2017, Lima, fundamento 10)

Así mismo, la Corte Suprema ha indicado que:

La ley no exige que la demandada posea o inscriba los bienes del causante, sino que estos formen parte de su patrimonio virtual, lo cual se materializa, al amparo del artículo 660 del Código Civil, con una resolución de sucesión intestada en donde aquella sea declarada como única heredera del causante. (Casación 534-2003, La Libertad)

Por consiguiente, si el demandante acredita su Derecho de Propiedad y en consecuencia, su Derecho a que se le restituya el predio, no se le puede exigir el previo ejercicio de la posesión, o solicitar que acredite tener posesión mediata sobre el predio materia de litis, como requisito o condición para que éste pueda acudir a la acción de desalojo, a razón de que la parte demandante adquirió la transmisión del predio materia de litis, desde el fallecimiento del causante.

Seguidamente, con respecto a la posesión efectuada por el demandado, la Sala Superior ha señalado en su fundamento 7.2, que:

Así mismo, de lo actuado en el presente proceso no es posible colegir que el demandado tenga la calidad de precario; pues, en principio, en la demandada no se ha fundamentado cómo es que el demandado tendría la calidad de precario; máxime si, conforme ha expuesto en su escrito de contestación a la demanda ha venido poseyendo el predio sublitis creyendo tener derecho de propietario por el mérito de los documentos de fojas 49 a 59 y, por venir ejerciendo la posesión, presuntamente desde

hace 50 años. Siendo esto así, no estaríamos frente al supuesto de ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la falta legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante.

Con dicha conclusión, tampoco estoy de acuerdo, ya que para que el demandado no tenga calidad de ocupante precario, no solo basta con alegar presuntamente de que se ejerce posesión por más de 50 años, sino que es indispensable contar con título que justifique su derecho a poseer. De igual forma, tampoco existe la necesidad de acreditar la forma en la que el demandado se convirtió en precario, ya que el Derecho a la restitución del predio que tiene la parte demandante, se encuentra debidamente inscrito en registros públicos, con lo cual el título de los demandantes se encuentra premunido por el principio de legitimación contenido en el artículo 2013° del Código Civil, que establece que el contenido en el asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se demuestre lo contrario, respecto a ello Rimascca (2015) sostiene:

El principio de legitimación establece que el contenido de las inscripciones se presume exacto y válido; es decir, establece una presunción relativa de exactitud del contenido del asiento registral, por lo que le faculta al titular registral conforme a lo que señala el referido asiento, mientras no sea rectificado por la instancia registral o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. (p. 25)

En esa línea el Tribunal Registral establece:

Así, el principio de legitimación protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada como cierta por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que éste tiene de ejercitar el contenido del derecho que el registro publica. (Resolución 542-2022-SUNARP-TR, del 14-02-2022, fundamento 8)

Por consiguiente, considero que la Sala Superior emitió una sentencia arbitraria, en tanto vulneró distintas normas, entre ellos, el Artículo 2013° de Código Civil, al no amparar la demanda, ya que el demandante se encuentra legitimado para solicitar la restitución del predio materia de litis; así mismo, vulneró el Artículo 911° del Código Civil, que establece que el demandado es precario al no contar con título que justifique su derecho a poseer, apartándose así, de lo elementos y situaciones establecidas en el precedente vinculante, Cuarto Pleno Casatorio Civil.

3. Sobre la sentencia Casatoria

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema expidió sentencia Casatoria, declarando FUNDADO el recurso de casación; y por consiguiente confirmaron la sentencia de primera instancia, con mejores argumentos, señalando que con la Partida Registral se acredita que los demandantes, son herederos debidamente inscritos y que se encuentran plenamente legitimados para interponer la acción de desalojo, en tanto la parte demandante es titular del derecho, por el cual se está requiriendo la restitución de la posesión.

Con respecto a la posesión precaria del demandado, la Sala Suprema, hace precisión en que alegar haber habitado un predio de más de 50 años, no constituye en título justificativo de la posesión, por lo que el demandado se constituye en un ocupante precario.

Así mismo, se pronuncia con respecto al contrato de arrendamiento suscrito entre el difunto padre del demandado y los anteriores propietarios, con lo cual se habría dado mérito al ingreso del demandado en el predio materia de litis; sin embargo, la Sala Suprema concluye en que de dicho documento no se puede señalar precariedad, ya que dicho contrato no ha sido suscrito por el demandado, por lo que en el presente caso, el demandado es un precario por ausencia de título, y no por un título fenecido.

V. CONCLUSIONES

1. Antes de la emisión del IV Pleno Casatorio Civil, no existía uniformidad en las decisiones resolutorias de los Juzgados, por lo que en su mayoría, un proceso de desalojo culminaba con sentencia que declaraba la improcedencia de la demanda, como sucedió en el presente caso, con la Sentencia de vista emitida por la Sala Superior, ya que el sujeto activo que está legitimado para interponer demanda de desalojo es aquel que cuenta con título que acredita su derecho a la restitución del bien, y basta con acreditar que el demandante cuenta con dicho derecho, pudiendo reclamar a título de propietario, sin la exigencia de previamente haber poseído el predio.
2. De igual forma, para acreditar que un poseedor es legítimo, no se realiza mediante la sola alegación de que ha habitado en el predio por un periodo de más de 10 años, creyendo tener derecho de propietario, y que además realizó construcciones sobre el predio que se solicita la restitución; en tanto nuestro marco normativo y conforme nuestra jurisprudencia nacional, se ha establecido que la parte demandada debe acreditar tener derecho a poseer el predio, con un título, siendo cualquier acto jurídico, el cual genere protección frente al reclamante, es decir, dicho título debe autorizar a la parte demandada a ejercer posesión del predio reclamado.
3. Que, los documentos ofrecidos en copias simples o fotocopias si contienen valor probatorio, y de acuerdo al tipo de documento, sea público o privado, le corresponde al Juzgador realizar un debido análisis, debiendo obtener mayor certeza respecto de dichas copias simples; por lo que no es posible justificar la no admisión de un documento en copia simples, únicamente por que se ofreció el medio probatorio en copia simple.
4. Así mismo, el Juez se encuentra debidamente facultado para optar por decisiones que cumplan con el fin de resolver un conflicto de intereses con relevancia jurídica, y por consiguiente, el Juzgador no puede interpretar y aplicar las normas de forma rígida, y tampoco justificar su decisión de forma limitada e indebida. Por lo tanto, el Juzgador no puede apartarse de lo establecido normativamente o conforme a nuestra jurisprudencia, como sucedió con la Sala Superior, al reconocer que la parte demandante era propietaria registral y que; sin embargo, no contaba legitimidad para interponer demanda de desalojo por ocupación precaria. En efecto, no observó la protección que ofrece la inscripción en registros públicos, de acuerdo a la presunción establecida en el artículo 2013° del Código Civil.

VI. BIBLIOGRAFÍA

- Taboada Trujillo, D. G. (2018). *La propiedad. Los procesos judiciales en la jurisprudencia de la Corte Suprema*. Gaceta Jurídica.
- Rimascca Huarancca, A. (2015). *El Derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Villanueva Alarcón, J. A. (2018). ¿La constancia de posesión y/o una licencia de construcción justifican la posesión y por ende no deviene en precario?. *Revista Facultad de Jurisprudencia*, (3), 297-319.
- Pasco Arauco, A. (2011). La defensa del poseedor precario en el proceso de desalojo ¿El certificado de posesión constituye título que justifique la permanencia del bien? La Corte Suprema se reivindica. *Revista Jurídica del Perú* (119), 280-295.
- Del Risco Sotil, L. F. (2016). El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil. *Revista Ius Veritas*, (57), 132-142.

JURISPRUDENCIA

- Sala Civil de la Corte Suprema de la República del Perú. Cuarto Pleno Casatorio Civil: Desalojo por ocupación precaria. Casación N° 2195-2011, Ucayali; 3 de agosto de 2012.
- Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República del Perú. Casación N° 4574-2017, Callao; 17 de julio de 2018.
- Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República del Perú. Casación N° 244-2017, Lima; 28 de setiembre de 2018.
- Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República del Perú. Casación N° 3261-2015, Ancash; 03 de octubre de 2016.
- Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República del Perú. Casación N° 2813-2010, Lima; 02 de junio de 2011.
- Casación N° 534-2003, La Libertad.
- Casación N° 3341-1999, Callao.
- Tribunal Registral. Resolución N° 1524-2013-SUNARP-TR-L, Lima; 20 de setiembre de 2013.

VII. ANEXOS

- A. Demanda y sus respectivos anexos.
- B. Contestación de demanda y sus respectivos anexos.
- C. Acta de Audiencia.
- D. Sentencia de primera instancia.
- E. Recurso de apelación.
- F. Sentencia de segunda instancia.
- G. Recurso de Casación.
- H. Resolución de la Corte Suprema.
- I. Resolución que declare consentida o ejecutoriada la sentencia.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 957-2017

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA: El "título" al cual se refiere el primer supuesto del precario previsto en el artículo 911 del Código Civil deberá ser entendido en términos amplios, como cualquier acto jurídico o circunstancia que sea apropiada para justificar el ejercicio de la posesión del inmueble objeto del petitorio.

Lima, veintiséis de octubre de dos mil diecisiete.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número 957-2017, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO.

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala el recurso de casación interpuesto por el demandante [REDACTED], a fojas doscientos sesenta y seis, contra la sentencia de vista de fojas ciento ochenta, del veinte de enero de dos mil diecisiete, que **revoca** la sentencia apelada de fecha veinte de octubre de dos mil dieciséis, de fojas ciento veintiséis, que declara **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria y **reformándola** la declara **improcedente**.

II. ANTECEDENTES.

1. DEMANDA.

Obra a fojas treinta y tres, la demanda interpuesta por [REDACTED]

[REDACTED] a través de la cual pretenden que el

órgano jurisdiccional disponga el desalojo del emplazado [REDACTED] del inmueble ubicado en la [REDACTED], Cercado de Ica, provincia y departamento de Ica.

Para sustentar este petitorio, los demandantes señalan que adquirieron la totalidad de las acciones y derechos del predio *sub litis*, inscrito en la Partida Registral N° [REDACTED] Asientos B00002, C00004, C00005, C00006, C00007, C00008, C00009, B00003 y C00010. Refieren que han sido declarados sucesores de quienes en su momento fueron titulares del inmueble, conforme al Asiento C00009, en mérito a la Partida N° [REDACTED] del Registro de Sucesiones Intestadas y demás asientos de rectificación.

2. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.

Por escrito obrante a fojas sesenta, el emplazado [REDACTED] contesta la demanda, solicitando que sea desestimada en todos sus extremos. Sostiene, para ello, que el petitorio de la demanda es jurídicamente imposible de amparar, toda vez que la parte actora no ha probado posesión alguna del predio materia de *litis*, razón por la cual no procede la restitución de la posesión. Refiere que las inscripciones en la Partida N° [REDACTED] resultan ilegales, por cuanto la inscripción ha sido ordenada por el Juez de Paz Letrado de Lince y San Isidro (Lima), cuando el predio está ubicado en la ciudad de Ica. Alega que ostenta la posesión del inmueble *sub litis* por más de cincuenta años; que ha efectuado edificaciones y cuenta con el certificado de posesión otorgado por la Municipalidad Provincial de Ica.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.

En la Audiencia Única el juez de primera instancia ha fijado como puntos controvertidos: (1) Determinar si la parte demandante es propietaria del

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 957-2017
ICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

predio materia de *litis*; (ii) Establecer si el demandado carece de título que pueda amparar la posesión del bien.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Por sentencia dictada el veintiuno de octubre de dos mil dieciséis, el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Ica, ha declarado **fundada** la demanda, al considerar que la titularidad del derecho de propiedad de la parte demandante, se encuentra acreditado en mérito a las inscripciones efectuadas en la Partida N° [REDACTED], estando además, plenamente identificado el predio *sub litis*. Señala que el demandado no adjunta ningún título que justifique la posesión que ostenta respecto de dicho bien inmueble. Por otra parte, en cuanto a la alegación de la contestación referida a que posee el bien en mérito al Certificado de Posesión otorgado por la Municipalidad Provincial de Ica, este medio probatorio no fue admitido por no tener valor probatorio, no constituyendo un título que justifique la posesión del bien. Por último, en relación al argumento del demandado el cual señala ser propietario de las edificaciones que existen en el inmueble *sub litis*, considera que dicho argumento debe ser desestimado de acuerdo a lo establecido en el numeral 5.5 del IV Pleno Casatorio Civil; dejando a salvo el derecho que eventualmente le corresponda.

5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.

La sentencia de primera instancia es apelada por el demandado, alegando que la sentencia de primera instancia habría incurrido en error de hecho y de derecho; pues, el predio no contaría con la primera inscripción de dominio, refiriendo que sólo existiría el Asiento B00002, en la Partida N° [REDACTED] en el cual se inscribió la numeración ordenada por el Juzgado de Paz Letrado de Lince y San Isidro, sin que conste el respectivo título o escritura de compraventa respectiva. Finalmente, señala que no tiene la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 957-2017

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

calidad de precario, pues se ha reconocido la calidad de arrendatario en la carta que le cursó la demandante.

6. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA.

Por sentencia de vista, de fecha veinte de enero de dos mil diecisiete, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, **revo**ca la sentencia de primera instancia; y reformándola declara **improcedente** la demanda de desalojo por ocupación precaria. Para sustentar esta decisión señala que si bien los demandantes son los titulares registrales del predio *sub litis*, en mérito a la sentencia dictada en el proceso sobre declaratoria de herederos tramitado en el Tercer Juzgado de Paz Letrado de Lince y San Isidro; empero, la parte accionante no ha acreditado su calidad de poseedor mediato, por lo que, estando a que el ejercicio de la acción de desalojo se encuentra reservado al poseedor mediato, conforme lo establece el IV Pleno Casatorio, la parte demandante no se encuentra legitimada para interponer la presente demanda de desalojo por ocupación precaria, pretendiendo oponer su derecho de propiedad al derecho de posesión que ostentaría el demandado quien lo ejerce desde hace cincuenta años; situación que resulta inviable en un proceso sumarísimo reservado a los poseedores mediatos, debiendo el accionante acudir a la vía reivindicatoria.

III. RECURSO DE CASACIÓN.

La demandada promueve recurso de casación, el cual ha sido declarado procedente por esta Suprema Sala a través del auto calificador de fecha cinco de junio de dos mil diecisiete, en virtud a las siguientes causales:

A) Infracción normativa por interpretación errónea de los artículos 911 y 923 del Código Civil. Alega que, la Sala Superior no ha interpretado correctamente las normas en comento, por cuanto pretende que vía reivindicación se solicite la entrega del bien inmueble materia de *litis*, por

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 957-2017
ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

no ejercer la posesión mediata del bien, sin tomar en cuenta que el recurrente y sus hermanos adquirieron por sucesión hereditaria la totalidad de derechos y acciones del predio ubicado en [REDACTED] el mismo, que se encuentra debidamente inscrito en Registros Públicos de la Zona Registral N° XL de Ica. Agrega que, la recurrida no ha considerado las pruebas instrumentales que corren en autos, como el acta de defunción del padre del demandado, el contrato original de locación y conducción de fecha nueve de julio de mil novecientos sesenta y cuatro, de las cuales se advierte que el emplazado tiene la condición de ocupante precario, de conformidad con lo establecido en el artículo 911 del Código Civil, es decir, ejerce la posesión sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; precisa, que el mencionado contrato suscrito entre [REDACTED] tío de los recurrentes, y el inquilino [REDACTED] terminó el quince de setiembre de mil novecientos sesenta ocho, y, desde esa fecha su posesión se convirtió en precaria, por tanto, el certificado de posesión y otros que presenta el demandado, son emitidos con fecha posterior al fallecimiento de su padre [REDACTED] y en consecuencia, no tiene valor probatorio.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.

La materia jurídica en discusión se centra en examinar si la sentencia de vista ha infringido las normas denunciadas al haber desestimado la demanda de desalojo por ocupación precaria; en ese sentido, si la parte demandante se encuentra legitimada para accionar mediante la presente demanda, o si por otro lado, la parte emplazada ha logrado demostrar la existencia de un título que justifique la posesión sobre el inmueble, objeto de la pretensión de desalojo.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 957-2017

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

PRIMERO.- A través de las denuncias establecidas en el literal A) del recurso de casación, la parte recurrente cuestiona, por un lado, que se haya declarado que no tenía legitimidad para interponer la demanda de desalojo por ocupación precaria; y, por otro lado, que el demandante no tiene título que justifique la posesión que ejerce sobre el bien *sub litis*.

SEGUNDO.- En ese sentido, es necesario señalar que, el artículo 911 del Código sustantivo establece que "*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*". Según el contenido del mencionado artículo, la posesión precaria es aquella posesión de hecho que se ejerce sin título alguno o en el supuesto del título *fenecido*, caracterizándose por tanto por la ausencia de un título que justifique el uso o disfrute del bien. Al respecto, este Supremo Tribunal en reiterada y uniforme jurisprudencia ha establecido, que la ocupación precaria de un bien inmueble se configura: a) con la posesión del bien, sin ostentar título alguno que justifique dicha posesión o, el que se tenía hubiere fenecido; y b) quien pretenda la restitución o entrega de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar, en su caso, el derecho de propiedad; o, que lo ejerce en representación del titular; o, en todo caso, la existencia de título válido y suficiente que otorgue el derecho a la restitución del bien, de conformidad con los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil, condiciones copulativas para amparar la demanda de desalojo por ocupación precaria.

TERCERO.- En relación a la legitimidad del demandante, es necesario recordar que el artículo 586 del Código Procesal Civil prescribe: "*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*". En relación al sujeto activo, la Corte Suprema, en su fundamento 59, del Cuarto

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 957-2017

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

de esta línea de interpretación corresponde establecer, concordantemente, en cuanto 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 considere tener derecho a la restitución de un predio, con lo cual se colige que el desalojo por ocupación precaria no exige de modo alguno que deba ser incoado únicamente por quien ostenta la propiedad del bien, dado que además de éste, se encuentran legitimados los otros sujetos mencionados, quienes resultan tener calidad para solicitar la entrega en posesión del inmueble, con lo cual cobra fuerza lo dicho respecto al artículo 585°, en cuanto a que el término "restitución" se debe entender en un sentido amplio y no restringido. Quedando entendido que la probanza de la legitimidad para obrar activa estará referida al supuesto que alegue la parte actora (propietario, administrador o que idóneamente considere tener derecho a la restitución del bien)". Por lo que, el sujeto activo podrá ser todo aquél que sea el titular del derecho, por el cual se requiere la restitución de la posesión.

CUARTO.- De los autos se advierte que [REDACTED]

[REDACTED] mediante escrito de fojas treinta y tres, corregido a fojas cuarenta y tres, interponen demanda de desalojo por ocupación precaria, demanda contra [REDACTED] respecto del inmueble ubicado en la [REDACTED] Cercado de Ica, provincia y departamento de Ica. En cuanto a la titularidad de dicho inmueble, es de notar que de fojas diecinueve y veinte, se verifica que los accionantes poseen la titularidad del inmueble *sub litis*, en mérito a las respectivas declaratorias de herederos debidamente insertas en la Partida Registral del inmueble, materia de controversia, Partida N° [REDACTED] asientos C00008 y C000009, de fecha siete de diciembre de dos mil once, por lo que se encuentran plenamente legitimados para interponer la presente acción, ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 586 del Código

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 957-2017
ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Procesal Civil. Por lo tanto, en el presente caso, queda probada la primera condición copulativa que exige el artículo 911 del Código Civil.

QUINTO.- Por otro lado, respecto al título que ostenta el demandado para justificar la posesión del bien, debe tenerse en consideración que en el IV Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, esta Suprema Corte sometió a análisis, entre otros tópicos, la determinación de aquéllo que debe entenderse por ocupación precaria, a la luz del artículo 911 del Código Civil, estableciendo como segunda regla vinculante en el punto 2 del fallo:

"Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer".

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

SETIMO.- En este sentido, el "título" al cual se refiere el primer supuesto de precario previsto en el artículo 911 del Código Civil deberá ser entendido en términos amplios, como cualquier acto jurídico o circunstancia que sea apropiada para justificar el ejercicio de la posesión del inmueble, objeto del

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 957-2017

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

pétitorio. Y en ese mismo orden de ideas, el fundamento cincuenta y cuatro precisa: "(...) *no necesariamente se requiere de la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado, lo que no excluye también el caso aquél en que el uso del bien haya sido cedido a título gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta*".

OCTAVO.- En el presente caso, el demandado a través de todo el proceso justifica la relación de posesión que tiene respecto del bien, en el hecho de haberlo habitado por más de cincuenta años, empero, ello en consideración de esta Sala Suprema no constituye un "título" justificativo de la posesión, toda vez que el demandado no ha acreditado de manera alguna contar con algún título que justifique su posesión, por lo que la demanda debe ser estimada.

NOVENO.- Por último, si bien es cierto las partes han señalado que el ingreso del demandado se dio en mérito al contrato de arrendamiento que el padre de éste, [REDACTED] suscribiera con los anteriores propietarios, ello en nada enerva la conclusión a la que arriba este Supremo Tribunal, toda vez que dicho contrato fue suscrito por el padre del demandado y no así por él, por lo que no existe justificación para que éste siga en la posesión del inmueble *sub materia*.

DECISIÓN:

A) Por las consideraciones expuestas, esta Sala Suprema declara: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante [REDACTED] y otros, a fojas doscientos sesenta y seis; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fojas ciento ochenta; y actuando en sede instancia: **CONFIRMARON** la sentencia apelada de fecha veintiuno de octubre de dos mil dieciséis, de fojas ciento veintiséis, que declara **fundada** la demanda.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN 957-2017

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

B) DISPUSIERON la publicación de la presente Ejecutoria Suprema, en el diario oficial "El Peruano"; en los seguidos por [REDACTED] sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como Jueza Suprema Ponente la señora **del Carpio Rodríguez**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA 

HUAMANÍ LLAMAS

DEL CARPIO RODRÍGUEZ 

CALDERÓN PUERTAS 

SÁNCHEZ MELGAREJO 

SE PUBLICO CONFORME A LEY


DR. J. MANUEL PAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

RCP/Vpg

23 ABR. 2018

1er JUZGADO CIVIL - Sede Central

EXPEDIENTE : 00700-2016-0-1401-JR-CI-01
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : CHRISTIAN LINARES MOLINA
ESPECIALISTA : DIANA PEÑA WONG
DEMANDADO : [REDACTED]
DEMANDANTE : [REDACTED]

RESOLUCIÓN N° 19

Ica, Veinticuatro de Mayo del
Año Dos Mil Dieciocho.-

POR DEVUELTO los autos por el Superior en Jerarquía mediante **Oficio de fecha 16 de Mayo del 2018** en el mismo que se adjunta la **CASACION N° 957-2017** de fecha 05 de Junio del dos mil diecisiete, remitido por el Secretario de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, con conocimiento de las partes, y conforme es de verse de la **CASACION N° 957-2017** de fecha 05 de Junio del 2017, de folios 277 y siguientes, la **Sala Suprema declara:** **FUNDADO** el *recurso de Casación* interpuesto por el *demandante* [REDACTED] de folios doscientos setenta y seis; en consecuencia **CASARON** la *Sentencia de Vista* de fojas 180 y siguientes recaída en la *Resolución N° 17* de fecha 20 de Enero del 2017, que *Revoca la Sentencia (resolución N° 10)* de fecha 21 de Octubre del 2016 de folios 126 y siguientes que resuelve **declarar fundada la demanda, Reformándola** declaro **improcedente la demanda**; y, **actuando en sede instancia:** **CONFIRMARON** la Sentencia Apelada de fecha 21 de Octubre del 2016 de folios 126 y siguientes recaída en la **Resolución N° 10** que **declarar fundada la demanda**. I estando a las directivas dadas **REQUIERASE** al [REDACTED] para que dentro del plazo de **SEIS DÍAS DESOCUPE y ENTREGUE** a la parte **demandante** el bien inmueble ubicado en la [REDACTED] Distrito, Provincia y Departamento de Ica; bajo apercibimiento de Ley. **NOTIFIQUESE.-**