



FACULTAD DE DERECHO

INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE

CIVIL N° 39169-2013



**PRESENTADO POR
CLAUDIO PAUL PADILLA MALLMA**

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

LIMA – PERÚ

2021



CC BY-NC-ND

Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

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



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
DERECHO

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado

Informe Jurídico sobre Expediente N° 39169-2013

<u>Materia</u>	:	Desalojo
<u>Entidad</u>	:	Poder Judicial
<u>Demandante</u>	:	V.I.C. S.A.C.
<u>Demandado</u>	:	V.P.J.J.
<u>Bachiller</u>	:	Padilla Mallma Claudio Paul
<u>Código</u>	:	2014130687

LIMA – PERÚ

2021

El presente informe jurídico versa sobre un proceso de desalojo por ocupante precario, proceso de naturaleza sumarísima, en donde en las instancias de mérito tuvieron criterios distintos y terminaron expidiendo sentencias contradictorias, lo cual abre camino a la discusión de lo que debemos entender por precario.

Es así que quien interpone la demanda de Desalojo es V.I.C. S.A.C, una persona jurídica que alega ser propietaria y exige la restitución del bien inmueble constituido por la Oficina dúplex N° 2001 del vigésimo y vigésimo primer piso ubicado en [REDACTED], distrito de [REDACTED], provincia y departamento de Lima, alegando que su derecho de propiedad se encuentra inscrito a nivel registral. Por otro lado, el demandado es el Sr. J.J.V.P., quien como defensa de fondo alega también ser propietario, presentando al proceso títulos de propiedad materializados en escrituras públicas que datan de hace más de una década.

En razón a ello, en primera instancia el décimo cuarto Juzgado Civil de Lima resolvió declarar infundada la demanda de desalojo por haberse acreditado que tanto el demandante como el demandado contaban con títulos de propiedad, siendo así no era amparable la demanda dado que el demandado no se encontraba en ningún supuesto de precariedad que exige nuestro código civil.

De forma totalmente distinta, en grado de apelación, la Tercera Sala Civil de Lima resolvió declarar fundada la demanda de desalojo por considerar que los títulos presentados por el demandado no podían oponerse al derecho de propiedad inscrito del demandante; el mismo que tenía una protección mayor por encontrarse inscrito en Registros Públicos.

Ante ello, el demandado interpuso recurso de casación, sustentándolo en infracciones normativas procesales y materiales, a efectos de que la Corte Suprema de Lima, analice y se pronuncie respecto a dichas infracciones normativas.

La decisión de la Corte Suprema resultaba homogénea respecto a declarar fundado el recurso de casación y por ende casar la resolución de vista; sin embargo se encontró dividida respecto a las infracciones normativas alegadas, existiendo votos en discordia. Por un lado, el voto mayoritario de los magistrados Mendoza Ramírez, Romero Díaz y De La Barra Barrera optaban por declarar nula la sentencia y actuando en sede de instancia declarar infundada la demanda de desalojo por haberse configurado la infracción normativa material del Artículo 911.

Por otro lado, el voto minoritario de los magistrados pretendía declarar la nulidad de la sentencia a efectos de que la Tercera Sala Civil de Lima, verifique realmente si el demandado contaba o no con título para poseer y de esta forma expida un nuevo fallo con arreglo a ley.

La discordia se resolvió cuando la Jueza Suprema Céspedes Cábala se adhirió al voto en mayoría y formando resolución se optó por dicha decisión.

Índice

1. 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. Síntesis de la audiencia única	6
1.4. Sentencia de primera instancia	6
1.5. Síntesis del recurso de apelación	7
1.6. Resolución emitida por la Sala Superior	7
1.7. Síntesis del recurso de casación	8
1.8. Voto de los Jueces Supremos Mendoza Ramírez, Romero Díaz y De La Barra Barrera.....	9
1.9. Voto en minoría de los Jueces Supremos Miranda Molina y Yaya Zumaeta.....	9
1.10. Resolución emitida por la Sala Suprema.....	10
2. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE	11
2.1. Sobre el título para exigir la entrega de la posesión del predio	11
2.2. Sobre el título del demandado suficiente para poseer el predio.....	12
2.3. Sobre la fijación de los puntos controvertidos.....	15
3. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.....	16
3.1. Posición fundamentada sobre los problemas jurídicos identificados.....	16
3.1.1. Sobre el título para exigir la entrega de la posesión del predio.....	16
3.1.2. Sobre el título del demandado suficiente para poseer el predio.....	17
3.1.3. Sobre la fijación de los puntos controvertidos.....	18
3.2. Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas.....	20
3.2.1. Respecto de la sentencia de primera instancia.....	20
3.2.2. Respecto de la sentencia de segunda instancia.....	22
3.2.3. Respecto de la sentencia de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema.....	25
4. CONCLUSIONES.....	26
5. BIBLIOGRAFIA.....	29
6. ANEXOS.....	30

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

1.1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA

Con fecha 29 de noviembre de 2013, V.I.C. S.A.C. (en adelante, el “demandante”) interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra J.J.V.P. (en adelante, el “demandado”) a fin de que cumpla con desocupar el inmueble de su propiedad, constituido por la Oficina Dúplex N° 2001 del Vigésimo y Vigésimo Primer piso del edificio ubicado en [REDACTED].

El demandante señala ser propietario del bien sub litis, el mismo que se adquirió conjuntamente con otros inmuebles de su anterior propietario A.Y.D.D.P.I. S.A., mediante contrato de “Dación en Pago y Levantamiento de Carga y Gravámenes”, elevada a Escritura Pública con fecha 22 de diciembre del 2011, e inscrita en el asiento C00004 de la Partida Registral N° 12752673 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Señalo que el demandado J.J.V.P. es un poseedor precario que viene ocupando ilegítimamente el bien sub litis. A pesar de invitarlo a conciliar extrajudicialmente, la audiencia no se llevó a cabo por su inasistencia en las dos citaciones realizadas.

La demanda interpuesta se ampara en los siguientes dispositivos legales:

- Artículo 911° y 923° del Código Civil.
- Artículo 586° del Código Procesal Civil.

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

- Copia literal de la Partida Registral N° 12752673
- Copia certificada del Acta de Conciliación N° 147-2013.
- RUC del demandante.
- Vigencia de poder del Gerente General.
- DNI del Gerente General.

Mediante Resolución N° 01 de fecha 27 de diciembre de 2013, el Décimo Cuarto Juzgado Civil de Lima al amparo del Artículo 424 y 425 del Código Procesal Civil, admitió a trámite la demanda y tuvo por ofrecidos los medios probatorios, asimismo, ordenó se corra traslado de la misma al demandado.

1.2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Con fecha 13 de febrero de 2014, el demandado se apersonó al proceso contestando la demanda, solicitando se declare infundada la misma, en razón de los siguientes fundamentos:

El demandado señala tener la calidad propietario del bien sub litis, sustenta su titularidad mediante las escrituras públicas de compra venta de fecha 09 de febrero de 1998 y su aclaratoria de fecha 09 de octubre de 1998, las cuales fueron otorgadas por I.V. S.A. con intervención del Banco Latino y la eficacia de la Escritura de Adjudicación de fecha 07 de setiembre del 2001 otorgada por I.V. S.A.

Asimismo, indica que su posesión es legítima por tener la condición de propietario, por ende, no es precario como sostiene el demandante. En esa misma línea de ideas señaló que el terreno donde se ubica el bien sub litis en su momento fue de su propiedad conjuntamente con sus hermanas, así como también menciona que fue accionista de I.V. S.A.

Posteriormente, menciona que detrás de la presente demanda se encuentra el Sr. A.A.I, quien mediante argucias legales, juicios simulados, demandas, denuncias y a través distintas empresas ha pretendido despojarlo de su propiedad.

- Artículos VI del Título Preliminar, 896°, 900°, 923° y 1529° del Código Civil.
- Artículo 442° del Código Procesal Civil.

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

- Testimonio de Escritura Pública de compraventa de departamento 2001, otorgada a su favor por I.V. S.A. de fecha 09 de febrero de 1998.
- Testimonio de Escritura Pública de aclaración y complementaria de fecha 09 de octubre de 1998 otorgada por I.V. S.A
- Ficha N° 1649451
- Escritura de acuerdo extrajudicial y Adjudicación de fecha 07 de septiembre del 2001, otorgada a su favor por I.V. S.A
- Copia literal Partida N° 49028721 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima
- Partida Electrónica N° 12752673.
- Copia de lo actuado ante el 20° Juzgado Civil de Lima, en el expediente N° 5690-2012, referido al proceso sobre mejor derecho de propiedad. Copia de demandas y escuela de notificación
- Recibo de autoevaluó correspondientes al año 2013.

- Copia de recibos de pago mantenimiento del edificio
- Copia del recibo de luz.
- Copia del recibo de telefonía.
- Copia de la sentencia de vista de la 7° Sala Civil.
- Resolución de la 22° Fiscalía Provincial Penal de Lima, relacionada a la denuncia N° 421-2009.
- Resolución de la 42° Fiscalía Penal declarando el Ne bis in ídem.
- Reporte de la 19° Fiscalía que archivó la denuncia N° 149-2013.
- Copia de la sentencia del 14° Juzgado Civil de Lima, respecto del expediente N° 12753-2012.
- Copia de la resolución N° 01 emitida por el 08° Juzgado Comercial, respecto del expediente N° 2462-2009.

Mediante Resolución N° 02 de fecha 13 de junio de 2014, el juzgado resolvió tener por contestada la demanda y ofrecidos los medios probatorios del demandado. Asimismo citó a las partes procesales a la Audiencia Única para el día 09 de setiembre de 2014.

1.3. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA

Con fecha 09 de septiembre de 2014, mediante Resolución N° 05 se resolvió declarar la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes, en consecuencia, saneado el proceso, seguidamente se procedió a fijar los puntos controvertidos.

Así se fijó como puntos controvertidos los siguientes:

- (i) Determinar si el demandado tiene la calidad de ocupante precario sobre la Oficina dúplex 2001 del vigésimo y vigésimo primer piso del Edificio ubicado en la avenida [REDACTED] del distrito de [REDACTED].
- (ii) Determinar si el demandado está obligado a desocupar el inmueble antes referido.

1.4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Mediante sentencia contenida en la Resolución N° 06 de fecha 29 de setiembre de 2014, el Décimo Cuarto Juzgado Civil de Lima resolvió:

Declarando infundada la demanda interpuesta por V.I.C. S. A.C., contra J.J.V.P., sobre desalojo por ocupante precario. Con costas y costos.

La sentencia se fundamentó en el sentido que, tanto el demandante como el demandado, acreditaron su derecho de propiedad, en consecuencia el demandado no tenía la condición de ocupante precario debido a que este contaba con un título de propiedad que justificaba su posesión.

1.5. SÍNTESIS DEL RECURSO DE APELACIÓN

Con fecha 27 de octubre de 2014, el demandante V.I.C. S.A.C interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 06 de fecha 29 de septiembre de 2014, que declaró infundada la demanda, a fin que el Superior Jerárquico la revoque, en base a los siguientes argumentos:

El demandante en su recurso de apelación señala que la sentencia impugnada le genera agravio porque afecta su derecho legítimo a la posesión en su calidad de propietario.

El demandante señala que adquirió el bien sub litis de manera exclusiva del tracto sucesivo de CIPSSA, VISICORP S.A.C. y CONSORCIO S.A., ello lo acredita mediante documentos públicos de fecha cierta, sentencias judiciales y asientos registrales.

Asimismo, indica ser el único y exclusivo propietario del bien sub litis, estando su titularidad registrada en el Asiento C00004 de la Partida Registral N° 12752673, en ese sentido, al ser de conocimiento público se presume cierta y produce todos sus efectos. Agrega, que la posesión del demandado deviene en irregular y precaria al haber perdido validez y eficacia el documento que sustentaba su posesión.

En ese sentido, señala que un contrato nulo no puede ser opuesto a su derecho de propiedad debidamente inscrito, por lo que aduce que el demandado si tiene la calidad de ocupante precario.

Mediante Resolución N° 07 de fecha 21 de noviembre de 2014, el Juzgado resolvió conceder el recurso de apelación interpuesto por la demandante otorgándose con efecto suspensivo y ordenándose que se eleven los autos al Superior Jerárquico.

1.6. RESOLUCIÓN EMITIDA POR LA SALA SUPERIOR

Mediante Resolución N° 03 de fecha 26 de mayo de 2015, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, consideró lo siguiente:

Que a pesar que el demandado ha presentado los documentos denominados “Contrato de Compraventa, otorgamiento de crédito, constitución de hipoteca y fianza solidaria” y su aclaratoria y el “Acuerdo extrajudicial que contiene Reconocimiento de deuda, transferencia de acciones y derechos de bien inmueble” para sustentar su posesión, son documentos que si bien

han dejado constar ante Notario Público, no se encuentran inscritos en los Registros Públicos, de modo que no se pueden anteponer a la titularidad que ostenta la demandante, quien inscribió el suyo debidamente.

La Tercera Sala Civil cita la sentencia 0016-2002-AI del Tribunal Constitucional, la cual señala que la propiedad inscrita posee una ventaja especial frente aquella propiedad que no cuenta con inscripción, dado que los primeros tienen un derecho de propiedad oponible *erga omnes* sobre los segundos.

Concluye señalando que los instrumentos notariales presentados por el demandado no pueden ser opuestos a la parte demandante cuyo título se encuentra debidamente inscrito en los Registros Públicos.

En base a ello la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Lima resolvió: Revocar la sentencia contenida en la resolución recurrida, que declara infundada la demanda obrante, y reformándola declaró fundada la demanda, en consecuencia, se ordenó que el demandado cumpla con desocupar y restituir a la parte demandante, el inmueble sub litis.

1.7.SINTESIS DE RECURSO DE CASACIÓN

Con fecha 07 de julio de 2015, el demandado J.J.V.P., al no encontrarse de acuerdo con la sentencia de vista, interpuso su recurso extraordinario de casación, señalando las siguientes infracciones normativas:

Infracción normativa del inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, artículo VII del Título Preliminar, inciso 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil

El demandado señaló que la sala incurrió en una defectuosa motivación, debido a que esta no guarda relación con lo actuado en un proceso sumarísimo toda vez que no se ha señalado la calidad de precariedad. Asimismo señala la vulneración del principio *Iura novit curia* dado que los Jueces han resuelto más allá del petitorio, pronunciándose sobre el derecho de propiedad y no sobre la posesión.

Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil

El demandado señala que la Tercera Sala Civil interpreta incorrectamente el artículo 911 del Código Civil, dando entender que el título al cual hacen referencia en ese precepto legal debe ser uno inscrito, lo cual no se ajusta al espíritu de la norma.

En ese sentido, solicitó a la Sala Suprema declare la nulidad de la sentencia de vista y se ordené a la Sala Superior emita nuevo pronunciamiento y de manera subordinada solicitó que se

revoque la sentencia impugnada, debiendo declararse fundada la casación e infundada la demanda de desalojo.

Mediante Auto calificadorio de fecha 15 de septiembre de 2015, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República declaró procedente el recurso de casación interpuesto.

1.8.VOTO DE LOS JUECES SUPREMOS MENDOZA RAMIREZ, ROMERO DÍAZ Y DE LA BARRA BARRERA

El 18 de marzo del 2016 los Jueces Supremos Mendoza Ramírez, Romero Díaz y De La Barra Barrera, emitieron su voto considerando que no existió una afectación al debido proceso. Que exista una inconformidad con la resolución no significa necesariamente una afectación al debido proceso puesto que el Juez de segunda instancia resolvió de acuerdo al petitorio del desalojo, sin ir más allá en la parte resolutive.

Sin embargo, los referidos Jueces Supremos consideraron que no se aplicó de manera correcta el artículo 911 del Código Civil, en ese sentido, al haber una transgresión de la norma material corresponde declarar fundado el recurso de casación, casar la resolución, declarar nula la resolución de vista y actuar en sede instancia para confirmarse la resolución apelada.

1.9.VOTO EN MINORIA DE LOS JUECES SUPREMOS MIRANDA MOLINA Y YAYA ZUMAETA

El mismo 18 de marzo del 2016 los Jueces Supremos Miranda Molina y Yaya Zumaeta emitieron su voto, considerando que la Sala Civil solo debió verificar si el demandado tenía la condición de precario, esto es, si carecía de título para poseer el bien conforme a los criterios legales y jurisprudenciales.

En consecuencia, a su criterio correspondía amparar el recurso casatorio por la causal de infracción normativa procesal a fin de que la Sala Civil verifique si el demandado cuenta o no con título para poseer el bien. Al ampararse el recurso por la causal de infracción normativa procesal no cabe pronunciamiento sobre la infracción normativa material.

Por ende, su voto es que se declare fundado el recurso de casación, se case la resolución de vista, en consecuencia nula la misma y se ordene a que el Colegiado Superior expida nuevo fallo con arreglo a ley. Al haberse producido discordia, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica del Poder Judicial, se llamó al Juez Supremo designado por ley.

1.10. RESOLUCIÓN EMITIDA POR LA SALA SUPREMA

Mediante la Ejecutoria Suprema de fecha 11 de julio de 2017 recaída en la Casación N° 2940-2015, la Jueza Suprema Céspedes Cabala se adhirió al voto de los señores Jueces Supremos Mendoza Ramírez, Romero Díaz y De La Barra Barrera por los mismos fundamentos expuestos. En ese sentido, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, formó resolución y resolvió:

Declarar fundado el recurso de casación interpuesto por el demandado contra la sentencia de vista contenida en la Resolución N° 03 de fecha 26 de mayo de 2015 expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; casaron la resolución impugnada, en consecuencia, nula la sentencia de vista; y, actuando en sede de instancia: confirmaron la sentencia contenida en la Resolución número seis del veintinueve de setiembre de dos mil catorce (folios 226), que declara infundada la demanda.

Los fundamentos que motivaron la resolución fueron los siguientes:

Infracción normativa procesal del inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; artículo VII del Título Preliminar e inciso 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil

Señalaron que no se aprecia afectación del derecho constitucional referido, debido a que, los fundamentos invocados en la resolución cuestionada constituyen motivación suficiente al sustentarse en los hechos invocados, absolver las posiciones y contraposiciones asumidas por las partes. Respecto a la falta de congruencia, la Sala Superior emitió un fallo conforme las peticiones formuladas, en consecuencia, la causal denunciada debe ser desestimada.

Infracción normativa material del artículo 911 del Código Civil

Señalaron que la Sala Superior al aplicar las disposiciones contenidas en el artículo 2013 del Código Civil, estableciendo que al no encontrarse inscritas las Escrituras Públicas presentadas por la demandada, no son oponibles al título de la demandante que consta en el Asiento C00004 de la Partida número 12752673, realiza un análisis que únicamente correspondería si nos encontráramos frente a un proceso de mejor derecho de propiedad, de esta forma contravino la naturaleza del proceso al no limitar su análisis a determinar la existencia o no de título que justifique el uso y disfrute del bien, ello transgrede lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil.

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

2.1. Sobre el título para exigir la entrega de la posesión del predio.

El demandante alega que tiene título por el cual puede solicitar la entrega de la posesión del predio: Oficina Duplex N° 2001 del Vigésimo y Vigésimo Primer piso del edificio ubicado en [REDACTED] (piso 20).

Al respecto, debe determinarse si dicha parte cuenta o no con título por el cual pueda exigir la entrega de la posesión del predio materia de Litis. Para ello, es necesario aplicar criterios jurisprudenciales que nos han llevado a la conclusión, que el título que alegue tener la parte demandante, necesariamente debe ser uno que no adolezca de nulidad manifiesta. Sobre este punto es sabido, que antes de la dación del Cuarto Pleno Casatorio surgían diversos conflictos en torno a cómo debían resolverse los procesos de desalojo cuando se alegaba la existencia de títulos que justificaban la posesión y también el verificar si estos títulos adolecían de una nulidad manifiesta.

Acertadamente el Cuarto Pleno Casatorio en su fundamento 63 tocó el tema de la nulidad manifiesta de los “títulos posesorios aportados por las partes”, del cual infiero que debe verificarse que tanto el título del demandante como el del demandado no deben adolecer de nulidad manifiesta; lo cual es correcto porque no se puede sustentar una acción en un derecho que no existe ni mucho menos defenderlo sobre la base de lo inexistente.

Lo señalado en el párrafo anterior, a la actualidad puede resultar evidente, sin embargo es menester precisar que a pesar de contar un precedente vinculante que data del 2013, el panorama no resultaba tan claro en cierta judicatura del país.

En ese sentido, a la actualidad resulta interesante tener en cuenta el Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de Huánuco llevado a cabo en el 2017, a pesar de no estar vigente cuando se llevó a cabo el presente proceso de desalojo, dicho pleno confirmó la factibilidad del Juez para también verificar la validez del título del accionante en un proceso de desalojo, resultando necesario conocerlo para el posterior análisis.

Asimismo, respecto al ámbito procesal en cuanto a los sujetos legitimados para ser parte del proceso de desalojo, debemos considerar lo señalado por la profesora Marianella Ledesma (2015):

La norma hace referencia a los sujetos legitimados para demandar y ser demandados en el desalojo. A pesar de que la norma haga referencia solo a las partes, consideramos que los terceros también pueden incorporarse al proceso. Estos también están legitimados para actuar, por tener interés directo o indirecto en el resultado del proceso.¹ (p. 805)

Teniendo en cuenta los criterios legales y jurisprudenciales mencionados, en el ítem que corresponda se verificará si el demandante contaba con un título que lo legitimaba para accionar y recuperar la posesión del predio en Litis.

2.2. Sobre el título del demandado suficiente para poseer el predio.

La parte demandada alega en el presente proceso que cuenta con título suficiente, por lo que no tendría la condición de poseedora precaria, para ello ofrece una serie de contratos y un acuerdo extrajudicial referido al predio Oficina Dúplex N° 2001 del Vigésimo y Vigésimo Primer piso del edificio ubicado en [REDACTED] (piso 20).

Al respecto, debe determinarse si dichos contratos son o no títulos suficientes que justifiquen la posesión del predio materia de litis. Para ello es necesario conceptualizar las dos instituciones jurídicas intrínsecas a los títulos presentados por el demandado, la posesión y la propiedad. En el presente caso el demandado no solo alega tener un derecho de posesión que justifique su estadio factico en dicho inmueble, sino que alega tener un derecho de propiedad, que a su vez enquistaba su derecho a poseer.

Sobre la posesión el jurista argentino Néstor Musto (2007) señala:

Es la relación de la persona con la cosa que le permite ejercer sobre ella actos materiales, por sí o por otro, con prescindencia de la existencia o no de la relación jurídica que pudiera justificarla o contenerla.² (p. 140 y 141)

En la doctrina nacional, el maestro Aníbal Torres (2006) ha señalado siguiente:

Es el poder de hecho o señorío, con o sin derecho, que una persona ejerce sobre un bien o derecho, sin importar si el poseedor tiene o no *animus domini* (voluntad de poseer como dueño) o *animus possidendi* (voluntad para poseer).³ (p.335)

¹ Ledesma Narváez, Marianella Leonor (2015). *Comentarios al código procesal civil*. Tomo II. Gaceta Jurídica S.A.

² Musto, Nestor (2007). *Derechos reales*. Tomo I. Buenos Aires. Editorial Astrea.

³ Torres Vásquez, Aníbal (2006). *Derechos reales*. Volumen I. Lima. Idemsa.

Asimismo, Martín Mejorada (2013) comenta sobre la posesión lo siguiente:

La posesión es el derecho que surge del propio comportamiento y del impacto de este sobre los terceros ajenos a la situación posesoria. El actuar del poseedor genera la apariencia de que estamos ante una persona con derecho a poseer.

Así, es poseedor quien actúa sobre el bien de la forma como lo haría el propietario, el copropietario, el usufructuario, el usuario, el titular de una servidumbre, el superficiario, el arrendatario, el comodatario o cualquier titular de derecho patrimonial sobre el bien, sea este real o no. Es un derecho real autónomo, diferente a la titularidad que se refleja en el comportamiento del poseedor.⁴ (p. 252).

No obstante a ello, al encontrarnos ante un desalojo por ocupante precario, es necesario conocer lo que la Corte Suprema entiende por posesión precaria. De acuerdo a ello, la Sala Civil de la Corte Suprema, en la Casación N° 3702-2016, señala que la posesión precaria consiste en lo siguiente:

El artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos: a) que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; b) que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, c) que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada.

La doctrina autorizada nacional señala sobre la posesión precaria:

En resumen, para la jurisprudencia, el precario viene a ser cualquier sujeto que ocupa un bien sin título o con título fenecido, entendido como falta de documento que justifique de alguna manera la posesión que ejerce. Para tal efecto, se necesita que el demandante en el proceso de desalojo acredite la propiedad mediante algún instrumento en el que conste un negocio jurídico de finalidad adquisitiva.⁵ (Gonzales, 2011, p. 76)

Ahora, para dilucidar si la demandada tiene la calidad o no de poseedora precaria se tiene al Código Civil que en su artículo 911 refiere que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

⁴ Mejorada Chauca, Martín (2013). *La posesión en el código civil peruano*. Asociación Civil Derecho y Sociedad. Lima, 251-256.

⁵ Gonzales Barrón, Gunther (2011). *La posesión precaria*. Jurista Editores.

Es así el profesor Héctor Lama (2007) precisa sobre la naturaleza jurídica del título 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, concentrado la atención en el título posesorio adquirido bajo la forma derivativa, es decir, obtenido de otra persona.⁶ (p. 91)

No es menos cierto que el precedente judicial recaído en el IV Pleno Casatorio Civil estableció que por título se entiende cualquier circunstancia o hecho que justifique la posesión:

51. (...) Por tal motivo, resulta pertinente efectuar una interpretación del artículo 911° de nuestro Código Civil, otorgándole un contenido que permita establecer por este alto Tribunal, de una manera clara y uniforme, la conceptualización de la figura jurídica del precario, que priorice la efectividad del derecho a la tutela jurisdiccional. Entendiéndose, dentro de una concepción general y básica, que cuando dicho artículo en análisis 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; hechos o actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento procesal admite; entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer. (Fundamento 51)

En conclusión, para determinar si la parte demandada es o no poseedora precaria debe verificarse si tiene algún título que justifique la posesión, pudiendo ser esta de carácter legal o negocial.

Por último, considero pertinente conceptualizar la institución jurídica de la propiedad, pese a que a es el objeto primordial de análisis en un proceso de desalojo. En ese sentido según González Linares (2012):

Es el derecho real por antonomasia que tiene por objeto los bienes de contenido económico y de proyección social, y que confiere al titular los poderes materiales de usar,

⁶ Lama More, Hector (2007). El título Posesorio en el Derecho Civil Peruano. Revista Diálogo con la Jurisprudencia.

gozar, los jurídicos de disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes.⁷ (p. 332)

2.3.Sobre la fijación de los puntos controvertidos.

En el expediente se fijó como puntos controvertidos:

- Determinar si el demandado tiene la calidad de ocupante precario sobre la Oficina dúplex 2001 del vigésimo y vigésimo primer piso del Edificio ubicado en la avenida [REDACTED] del distrito de [REDACTED].
- Determinar si el demandado está obligado a desocupar el inmueble antes referido.

Al respecto, debe determinarse si en el caso concreto se cumplió con fijar adecuadamente el hecho en controversia.

Sobre la fijación de puntos controvertidos debe señalarse que este acto procesal se realiza en la audiencia única, la importancia de los puntos controversia es que permite que el juez al momento de resolver se centre en dicha controversia, así como en función a ellas se efectúa el saneamiento probatorio. Es por ello, que la importancia de dichos hechos o situaciones en controversia es esencial en todo proceso. Ello de conformidad al artículo 555 del Código Procesal Civil el cual establece lo siguiente:

Artículo 555.- Al iniciar la audiencia, y de haberse deducido excepciones o defensas previas, el Juez ordenará al demandante que las absuelva, luego de lo cual se actuarán los medios probatorios pertinentes a ellas. Concluida su actuación, si encuentra infundadas las excepciones o defensas previas propuestas, declarará saneado el proceso. El Juez, con la intervención de las partes, fijará los puntos controvertidos y determinará los que van a ser materia de prueba. (...)

Ahora bien, la fijación del punto controvertido no puede ser una mera alegación o descripción de las pretensiones de las partes, sino debe atender a la situación real en controversia. En el mismo sentido, el vigente X Pleno Casatorio Civil, aunque no era aplicable al caso por ser posterior al presente proceso, señalo como regla vinculante la siguiente:

Segunda regla: “El juez fijará los puntos controvertidos con precisión y exhaustividad. Los cuales no deben ser una mera descripción de las pretensiones procesales postuladas en el proceso”.

Aunado a ello, en la doctrina nacional se ha señalado cómo deben fijarse los puntos controvertidos:

⁷ Gonzales Linares, Nerio (2012). Derecho Civil Patrimonial. Lima. Jurista.

Sin embargo, el tema no es sencillo como de alguna manera parece, pues en muchos casos la materia controvertida es un derecho indisponible o puede ser que el demandado ha sido declarado rebelde, y no obstante la presunción de veracidad relativa de los hechos expuestos en la demanda que contempla el art. 461° del Código Procesal Civil, éstos no producen convicción en el Juzgador para dictar sentencia en forma anticipada (Art. 473°, inc. 2° del Código Acotado), lo que lo obliga a fijar los puntos controvertidos y pasar luego a la etapa probatoria. Entonces ¿cómo establecer los puntos controvertidos si no existe negación de los hechos que sustentan la pretensión? Sin querer agotar la interrogante, creemos que en estos casos el Órgano Jurisdiccional debe seleccionar los principales hechos que fundamentan la pretensión o pretensiones materia del proceso y que no le producen convicción, a efectos de someterlos a prueba, y fijarlos como puntos controvertidos. No olvidemos que es posible que, aun en estos supuestos, la demanda sea declarada infundada⁸. (Díaz, s/f) (El subrayado es mío).

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

3.1. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

3.1.1. Sobre el título para exigir la entrega de la posesión del predio.

Pueden demandar el desalojo por poseedor precario todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, así en el caso concreto el demandante ofreció la Partida registral 12752673 en la cual se acredita que mediante Escritura Pública de Dación en Pago, la anterior propietaria A.Y.D.D.P.I. S.A en liquidación le transfirió la propiedad del predio materia de desalojo, acto de transferencia de propiedad que se inscribió con fecha 23 de agosto de 2013.

Cabe resaltar que a nivel doctrinal, se ha discutido sobre la legitimación activa de aquel propietario que nunca ha poseído, respecto a su derecho a la restitución del predio en un proceso desalojo, lo cual se encuentra desarrollado en el Artículo 586 del Código Procesal Civil. Sin embargo, la Corte Suprema en el IV Pleno Casatorio señaló que dicho término debe ser entendido en un sentido amplio y no restringido.

⁸ Díaz Vargas, Carlos (s/f). *La fijación de puntos controvertidos en el proceso civil*.

Asimismo es necesario señalar que dicho título no adolece de nulidad manifiesta, siendo así, el demandante V.I.C. S.A.C. sí tiene legitimidad para obrar activa contra J.J.V.P. quien deberá acreditar que no es poseedor precario bajo la acreditación de un título. Por tanto, el demandante sí contaba con título para ser parte en el presente proceso, ergo, se encontrába legitimado para interponer su demanda en el presente proceso.

3.1.2. Sobre el título del demandado suficiente para poseer el predio.

En principio cabe recordar la institución jurídica de la posesión, sobre el que se señala:

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.⁹ (Taboada, 2018, p.18)

Asimismo, con el pasar de los años hemos encontrado criterios acertados de la Corte Suprema en situaciones similares, como cuando la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República en la Casación 3417-2015-Del Santa, refirió lo siguiente en razón a los títulos aportados por la parte demandada:

Ahora bien, los Jueces Superiores al declarar fundada la demanda sostuvieron que el actor es propietario del bien sub litis, con derecho inscrito en Registros Públicos, siendo de aplicación lo previsto en el artículo 2013 del Código Civil, y si bien el demandado presentó un documento que acreditaría su derecho de posesión sobre el citado inmueble (Certificado de Adjudicación que data del año 1994), dicho título no ha adquirido fecha cierta, y por lo tanto no puede producir efectos jurídicos válidos para ser considerado un título y acreditar el derecho de posesión del emplazado, conforme a lo indicado en la quinta regla de la Casación número 2195-2011/ Ucayali (Sentencia Vinculante).

De lo antes expuesto, se advierte que la decisión a la que arriba la Sala Superior se contrapone a los criterios señalados por el IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, recaído en la Casación número 2195-2011/Ucayali, para verificar el derecho del demandado sobre el inmueble, puesto que no solo se puede justificar con la exhibición de documentos que tengan la calidad de fecha cierta, sino con

⁹ Taboada Trujillo, Daily Geraldine (2018). La propiedad los procesos judiciales en la jurisprudencia de la Corte Suprema. Gaceta Jurídica S.A.

cualquier acto jurídico que lo autorice a ejercer la posesión del bien, lo cual constituye doctrina jurisprudencial establecida como vinculante para los Jueces de la República, de conformidad con lo normado por el artículo 400 del Código Procesal Civil.

Aunado a ello, el título puede ser de naturaleza negocial o legal, así el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil 2019 realizado el 14 y 15 de noviembre, reconoció por mayoría lo siguiente:

La sola relación familiar por sí misma no constituye título que justifique la posesión, debiendo en todo caso, el demandado en un proceso de desalojo por posesión precaria, ostentar un título de carácter negocial o legal que le permita poseer el bien.

En el presente caso, evidentemente nos encontramos ante un título de carácter negocial, los cuales constan en las escrituras públicas presentadas por el demandado:

- Escritura Pública de compraventa del 09 de febrero de 1998.
- Escritura Pública de compraventa del 09 de octubre de 1998 (aclaratoria de la anterior).
- Escritura Pública del 07 de setiembre de 2001 en el que obra el Acuerdo Extrajudicial.

De los medios probatorios ofrecidos se verifica que dichos actos jurídicos sustentan el derecho de propiedad del demandado y por ende justifican su posesión en el predio ubicado en [REDACTED], Oficina Duplex N° 2001 (piso 20), por lo que el demandado sí tiene título que justifica la posesión del referido predio.

3.1.3. Sobre la fijación de los puntos controvertidos

En el proceso de desalojo se busca la entrega de la posesión del predio, pues esta es la finalidad de la misma, mas no controvertir el derecho de propiedad sino el derecho a poseer bajo un título. Es por ello que la doctrina entiende como finalidad del proceso de desalojo lo siguiente:

El proceso de desalojo en las legislaciones se suele estructurar con la finalidad de lograr la desocupación de un bien inmueble determinado a la persona o las personas que se encuentran dentro de aquel, porque no tienen derecho a ocuparlo, a pedido del sujeto con derecho acreditado para reclamar uno de los atributos de la propiedad como la posesión mediata, el uso, disfrute o dominio sobre el bien inmueble o el conjunto de ellos.¹⁰ (Morales, 2012, p. 217)

¹⁰ Morales Silva, Silvia (2012). *Precisiones acerca del proceso de desalojo*. Revista Jurídica del Perú N° 141.

En el caso concreto, la parte demandada alegó que tenía la propiedad sobre el predio materia de litis ofreciendo como medio probatorio la Escritura Pública de compraventa del 09 de febrero de 1998 y su aclaratoria de fecha 09 de octubre de 1998 en la cual la empresa I.V. S.A. (vendedora) transfiere a J.J.V.P. y G.M.P.V. los departamentos 2001 – 2002 y cocheras 29 -30, para que luego mediante Escritura Pública del 07 de setiembre de 2001 denominado Acuerdo Extrajudicial se establezca lo siguiente: Reconocimiento de Deuda Transferencia de Acciones y Derechos de Bien Inmueble que celebran I.V. S.A. (deudor) y M.C.V.P. y J.J.V.P. (acreedores) estos últimos ceden al deudor derechos sobre un predio, a cambio la empresa deudora entrega a los acreedores el piso 20, entre otros inmuebles.

Siendo así, la controversia consistía en si dichos actos jurídicos constituían título suficiente para justificar la posesión del predio materia de litis; por lo que la fijación de los puntos controvertidos propuestos en el presente expediente no fue adecuada pues pudo ser más específica centrándose en la controversia del proceso.

Respecto a los puntos controvertidos, Salas Villalobos (2013) señala lo siguiente:

La fijación de la controversia, es una consecuencia positiva del saneamiento del proceso. Se llega a este estado, cuando se han cumplido los objetivos del saneamiento procesal. Doctrinariamente existen varias acepciones al término. Etimológicamente, la real Academia española define controversia como una discusión de opiniones contrapuestas entre dos o más personas. Es destacable como esta definición etimológica llena de sentido común, va a centrar la concepción jurídica procesal en adelante. Así, ingresamos al terreno de la confrontación de posiciones propiamente dicha a través de los hechos planteados por las partes. Pero no todos ellos serán materia del contradictorio, solo aquellos en los que exista esa confrontación o controversia. Los hechos controvertidos pues, serán los únicos sobre los que se llevará a cabo el debate procesal, ya que los hechos no controvertidos, se tendrán por ciertos y no cabrá discusión sobre ellos.¹¹ (p. 232)

En base a ello , considero que lo adecuado era señalar como punto controvertido si las escrituras públicas de fecha 09 de febrero y 09 de octubre de 1998 así como si el Acuerdo Extrajudicial celebrado por Escritura Pública del 07 de setiembre de 2001 constituyen como títulos y si a su vez son suficientes para poseer el bien sublitis.

¹¹ Salas Villalobos, Sergio (2013) Saneamiento procesal y fijación de puntos controvertidos para la adecuada conducción del proceso. Revista Ius Et Veritas. 220-234

3.2. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

3.2.1. Respetto de la sentencia de primera instancia.

Mediante sentencia contenida en la Resolución N° 06 de fecha 29 de setiembre de 2014, el Décimo Cuarto Juzgado Civil de Lima resolvió: “Declarando infundada la demanda interpuesta por V.I.C. S. A. C., contra J.J.V.P., sobre desalojo por ocupante precario”.

Los fundamentos principales que motivaron la sentencia fueron las siguientes:

Mediante Escritura Pública de Dación en Pago el demandante adquirió de su anterior propietaria A.Y.D.D.P.I S. A. en Liquidación, la propiedad del bien sublitis, conforme se certifica con la Partida N° 12752673, por lo que, se acredita la condición de propietario del demandante.

No obstante, se advierte de la Escritura Pública Compraventa, Otorgamiento de Crédito, Constitución de Hipoteca y Fianza que el demandado adquirió el bien sublitis mediante compraventa de la I.V. S.A., conforme se desprende de la Tercera Cláusula de la referida Escritura Pública, en consecuencia, el demandado también tendría la condición de propietario.

Teniendo en consideración lo anterior, se advierte que tanto el demandante como el demandado ostentan a condición de propietarios del bien sublitis, por lo que, no corresponde amparar la demanda de desalojo por ocupación precaria, dado que no se ha acreditado la condición de precario del demandado, debiendo dilucidarse la prevalencia de la condición de propietario de las partes dentro de otro proceso.

Al respecto, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

El desalojo es el proceso tramitado ante la vía sumarísima, mediante el cual el actor busca que el demandado desocupe el predio litigioso y se deje a disposición del demandante. Así, este proceso tiene como parte activa no solo al propietario, sino cualquier sujeto que tenga derecho a la posesión del predio, mientras que como parte pasiva aquella persona o personas a quienes les es exigible la restitución del bien.

Ahora bien, en el proceso de desalojo primero debe demostrarse que el demandante tiene título que le permita exigir la restitución del predio; mientras que si el demandado no quiere ser objeto de desalojo deberá acreditar que cuenta con título que justifica la posesión del predio. En el mismo sentido, la Casación N° 4069-2016 Ventanilla, el cual establece de manera correcta lo siguiente:

(...) la presente controversia sobre desalojo por ocupación precaria, está dirigida a que los emplazados desocupen el inmueble materia de litis; consecuentemente la esencia de este proceso, no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título legítimo y

suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; la misma que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación; de allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima de conformidad con el artículo 585 y siguientes del Código Procesal Civil, la cual resulta más breve y expedita, siendo improcedente incluso la reconvencción, el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia, así como, modificar o ampliar la demanda, entre otros, de acuerdo al artículo 559 del texto normativo acotado.

En el caso concreto, la demandante V.I.C. S.A.C. acreditó tener título para demandar el proceso de desalojo, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil se establece lo siguiente:

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.

En ese sentido, el pronunciamiento del referido Juzgado fue adecuado pues el demandante acreditó tener título sin vicios manifiestos de nulidad. Por tanto, la parte demandante sí tiene título suficiente (pleno) para exigir la restitución del predio.

De otro lado, la parte demandada (J.J.V.P) también acreditó tener un título que justifica su derecho a poseer, conforme a la escrituras públicas (incluido la aclaratoria) del año 1998 en la cual se transfiere la propiedad del predio materia de litis por parte de I.V. Sociedad Anónima a favor de la demandada, también debiéndose tener en cuenta el Acuerdo de Extrajudicial que mediante Escritura Pública del 07 de setiembre de 2001 contiene: Reconocimiento de Deuda Transferencia de Acciones y Derechos de Bien Inmueble que celebran I.V. Sociedad Anónima (deudor) y M.C.V.P y J.J.V.P. (acreedores) donde estos últimos ceden al deudor derechos sobre un predio, a cambio la empresa deudora entrega a los acreedores el piso 20 y sus estacionamientos 11, 12 y 13 a cuenta de la deuda referida en la cláusula segunda del contrato (predio materia de litis).

Lo que sí llama la atención sobre esta sentencia es que en su considerando tercero se argumenta sobre el contrato de arrendamiento, lo que no ha sido un tema relevante para resolver el presente caso; no obstante, ello no altera el sentido de la sentencia.

De los argumentos antes referidos puedo señalar que en el caso ambas partes tenían títulos vigentes y eficaces, por lo que no correspondía amparar la demanda, en esa medida debo mostrar mi conformidad con la parte resolutive de la sentencia del A Quo. Advirtiendo que dicha sentencia tenía un considerando inapropiado (considerando tercero) para la solución del caso materia de litis.

3.2.2. Respetto de la sentencia de segunda instancia

La Sala Superior resolvió: “Revocar la sentencia contenida en la resolución recurrida, que declara infundada la demanda obrante, y reformándola declaró fundada la demanda, en consecuencia, se ordenó que el demandado cumpla con desocupar y restituir a la parte demandante, el inmueble sub litis.”

Los fundamentos que motivaron la referida sentencia de vista fueron los siguientes:

El demandado a fin de acreditar su posesión sobre el bien sublitis, presentó los documentos denominados “Contrato de Compraventa, Otorgamiento de Crédito, Constitución de Hipoteca y Fianza Solidaria”, y el “Acuerdo Extrajudicial que contiene: Reconocimiento de Deuda, Transferencia de Acciones y Derechos de Bien Inmueble”, de los cuales se advierte se encuentran elevados escritura pública, sin embargo, no se encuentran inscritos en Registros Públicos, en consecuencia, no son oponibles a la titularidad que ostente el demandante, debidamente inscrito en el Asiento C00004 de la Partida Registral N° 12752673 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

Por lo que, en aplicación del artículo 2013° del Código Civil – Principio de Legitimación, el titular registral (el demandante) opone frente a terceros su dominio sobre bien sublitis, en consecuencia, los documentos con los cuales el demandado pretende sustentar la posesión, no pueden ser opuestos al demandante cuyo título se encuentra debidamente inscrito en Registros Públicos.

Al respecto, considero lo siguiente:

El recurso de apelación interpuesto por la demandada principalmente refería que era el único propietario del predio materia de litis, estando su titularidad registrada en el Asiento C00004 de la Partida Registral N° 12752673 y que al ser de conocimiento público se presume cierta y produce todos sus efectos. Sobre el demandado refirió que, la posesión que ostentaba devino en precaria al haber perdido validez y eficacia por ser falsos (fundamento 2.3 del escrito de apelación obrante a fojas 239 del expediente).

La Tercera Sala Civil terminó incurriendo en error, al adoptar la teoría del demandante, quien pretendía dilucidar en un proceso de desalojo, la prevalencia de la propiedad inscrita ante la propiedad no inscrita.

De otro lado, se puede apreciar que la Tercera Sala Civil citó el fundamento 55 del IV Pleno Casatorio Civil, haciendo énfasis en lo concerniente al fenecimiento del título posesorio por variación de actos que puedan o no depender a la voluntad de quien lo ostente; lo cual considero impertinente dado que en el presente proceso no existió la variación del título posesorio, más aún si adelante se señala que estos mismos no pueden ser opuestos a un título debidamente inscrito. En suma, creo que la Sala Civil trato de enmarcar la propiedad no inscrita como un supuesto de variación del título, al contraponerse con un derecho de propiedad inscrito que en teoría reviste una mayor protección, sin embargo dicho razonamiento es inaceptable en un proceso sumarísimo.

Otro desliz de la Sala resultó el citar el fundamento 12 de la Sentencia Nro. 0016-2002 expedida por el Tribunal Constitucional, el cual refiere lo siguiente:

Es evidente que aquellos individuos que cuentan con un título de propiedad registrado poseen una especial ventaja frente a aquellos que no cuenta con la inscripción. Tal ventaja se traduce, especialmente en facultades de índole económica. **Los que ostentan un título inscrito cuentan con un derecho de propiedad oponible erga omnes, razón por la cual será más difícil despojarlos injustamente de su propiedad (...).**

Lo que señala el Tribunal Constitucional tiene evidentemente un trasfondo económico y jurídico. Respecto a lo económico, claramente quien inscribe su derecho de propiedad ante Registros Públicos, obtiene beneficios como ser sujeto de crédito de manera más rápida y eficiente a través de una Hipoteca, solo por poner solo un ejemplo.

Respecto al enfoque jurídico, es cierto que quien cuenta con un derecho inscrito posee una protección mayor frente a quien no, como en los casos de las normas relacionadas a la concurrencia de acreedores (Art. 1135 C.C.), oponibilidad de derechos reales (Art. 2022 C.C.), entre otros. Sin embargo, dichas cuestiones no pueden ser aplicadas en un proceso sumarísimo dado que revisten de un mayor análisis y complejidad, en consecuencia cuentan con una vía más lata como es el proceso de conocimiento.

Ahora bien, se puede verificar que el predio materia de Litis, fue objeto de transferencia mediante Escritura Pública de compraventa del 09 de febrero de 1998 y su aclaratoria, y mediante Escritura Pública del 07 de setiembre de 2001 denominado Acuerdo Extrajudicial que contiene: Reconocimiento de Deuda Transferencia de Acciones y Derechos de Bien Inmueble.

Por lo que, sobre el predio materia de litis sí existió una venta a favor de los demandados, el mismo que no se ha declarado su nulidad ni ineficacia, tan es así que la misma Sala lo reconoce y para desestimar dicho título señala que no puede ser oponible al demandante al no estar inscrito en el registro de propiedad inmueble.

No obstante, ello no puede ser un argumento adecuado puesto que, al no otorgar mérito suficiente al título del demandado por no estar inscrito, resolvió la litis como si fuera un proceso de mejor derecho de propiedad en el cual se analiza cuál de los títulos prevalece sobre el otro. Siendo errado debido a que en un proceso de desalojo solo deber verificarse el derecho a la posesión. Aplicar un criterio con tal ligereza resulta peligroso porque incluso en un proceso de conocimiento, el Juez no debe limitarse solamente a ver quién inscribió y quién no, el análisis deberá ser más exhaustivo para determinar si dicha inscripción es acorde a ley. Para ello me permitiré citar al profesor Alan Pasco (2017) quien señala lo siguiente:

Es decir, el sistema jurídico no protege las adquisiciones por el solo hecho de que se inscriban. El sistema no concibe al tráfico inmobiliario como una carrera donde gana simplemente el que primero llega al Registro. El sistema no protege la inscripción *per se*, como si esta fuese un valor absoluto. Entre dos compradores del mismo bien no se protege al que primero inscribe por el hecho de haber inscrito primero y punto. La protección del sistema no radica tanto en la inscripción en sí, sino más bien en el estado subjetivo con que se hace dicha inscripción: con confianza, en la creencia de que lo inscrito se condice con –no contradice- la realidad.¹²(P. 326)

De lo señalado resulta claro que cuando se pretender realizar un análisis de prevalencia de un título sobre otro, no solo se debe verificar la inscripción *per se*, sino que existen diversos aspectos a tomar en cuenta, los cuales deben ventilarse en una vía cognitiva amplia como la vía de conocimiento y no en la sumaria como en el presente caso.

También se señala en la sentencia de vista que no existe plena certeza de identificación sobre el bien materia de desalojo. Sin embargo, de las Escrituras Públicas aportadas por el demandado al proceso, se puede verificar que si versaba sobre el predio materia de litis.

En consecuencia y por todo lo antes mencionado, el demandado tuvo expedito su derecho interponer el recurso de casación correspondiente a efectos de poder tener una decisión que se ajuste a derecho.

¹² Pasco Arauco, Alan (2017). Derechos Reales – Análisis de la Jurisprudencia de la Corte Suprema. Lima. Gaceta Jurídica S.A.

3.2.3. Respeto de la sentencia de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema

La Corte Suprema resolvió: “Declarar fundado el recurso de casación interpuesto por J.J.V.P. contra la sentencia de vista contenida en la Resolución Nro. 03 del 26.05.2015, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, casar la resolución impugnada, en consecuencia, nula la sentencia de vista; y, actuando en sede de instancia confirmaron la sentencia contenida en la Resolución Nro. 06 del 29.09.2014 que declara infundada la demanda”

Cabe precisar que antes de arribar a esta decisión hubieron dos votos en discordia:

El **voto en mayoría** de los Jueces Supremos Mendoza Ramírez, Romero Díaz y De La Barra Barrera, quienes propugnaban la tesis a la cual finalmente adoptó la Corte Suprema a raíz de la adhesión al voto de la Jueza Suprema Céspedes Cabala.

El **voto en minoría** de Jueces Supremos Miranda Molina y Yaya Zumaeta, quienes adoptaban la postura de que se debía amparar el recurso casatorio por la causal de infracción normativa procesal en consecuencia no cabría un pronunciamiento sobre la infracción normativa material. Siendo así, su voto era que se declare fundado el recurso de casación, se case la resolución de vista, en consecuencia nula la misma y se ordene al Colegiado Superior que expida nuevo fallo con arreglo a ley.

Conforme a las posturas precedentes debo señalar que no me encuentro de acuerdo con el voto en minoría debido a que considero que no existe una vulneración al debido proceso. El hecho de que la Sala Civil haya incurrido en un error en la aplicación de una norma, no significa que necesariamente afecte la debida motivación del mismo.

En ese sentido comparto la postura del Tribunal Constitucional recaída en el expediente 1230-2002-HC/TC, conforme a lo siguiente:

La Constitución no garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido esencial se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma, exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión.

En el presente expediente, no se afectó la congruencia dado que la Tercera Sala Civil no resolvió más de lo pedido, es decir, no resolvió sobre la propiedad, pese a que si se pronunció sobre ella como tal.

Ergo, me encuentro de acuerdo con el voto en mayoría que originó la sentencia de la Corte Suprema en el presente caso, en la medida que el no estar de acuerdo con los fundamentos de una resolución, no genera necesariamente es una afectación al debido proceso. Es por ello que considero que el problema radica en la infracción de una norma de derecho material, como es el artículo 911 al no haberse aplicado correctamente.

Por lo tanto, me encuentro de acuerdo con la sentencia emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, mas no con el voto en minoría.

4. CONCLUSIONES:

Los procesos de desalojo por precario, en su naturaleza sumaria, a grandes rasgos persiguen la restitución de un bien de aquel que no cuenta con un título para poseer o el que tuvo feneció. La cuestión parece ser simple cuando nos encontramos ante personas que carecen de títulos que justifiquen su estadio posesorio, donde la actividad probatoria no revestirá un mayor trámite ni análisis.

Sin embargo, es cierto que el proceso de desalojo por precario a nivel jurisprudencial muchas veces ha sido desnaturalizado, por razones como hemos podido apreciar en el presente proceso, donde se aportó gran cantidad medios probatorios que no resolvían el objeto directo del desalojo (denuncias, recibos, entre otros) y que terminaron “complejizando” el objeto del proceso, cuando solo merecía realizar un análisis sobre la posesión.

Esa misma línea sigue el doctor Gunther Gonzales (2016) cuando comenta un artículo del Jurista Jorge Eugenio Castañeda, conforme a lo siguiente:

(...) todas las causales de desalojo dan lugar a controversias sencillas pues se dilucida el derecho de restitución del poseedor mediato frente al inmediato, basado en un título temporal, y nada más. La propiedad no interesa. La doctrina de la época estaba de acuerdo en un concepto de precario estricto, muy alejado al que hoy impera a nivel judicial. Así lo dice claramente un artículo escrito hace más de sesenta años.¹³ (P. 211)

Y es que realmente los procesos de desalojo no deberían revestir mayor complejidad que el análisis mismo de la posesión, lo cual debería tenerse claro para dotar a los procesos de su verdadera naturaleza procesal.

¹³ Gonzales Barrón, Gunther (2016). *Proceso de Desalojo y posesión precaria*. Tercera Edición. Jurista Editores E.I.R.L.

Lo señalado en el Art. 911 C.C. contiene la definición de un tipo de posesión al que denomina “precaria”, y cuyo correcto entendimiento está lleno de dudas.¹⁴ (Gunther Gonzales. 2005. Derechos Reales. P.322). Considero que esta institución debe ser entendida dentro de los alcances del Cuarto Pleno Casatorio y los criterios jurisprudenciales que guarden relación con el mismo, a efectos de determinar realmente cuando nos encontramos ante un precario.

La empresa demandante V.I.C. S.A.C. sí tenía título para exigir la restitución del predio materia de litis, sin embargo, esta no fue suficiente para que se entregue la posesión del mismo.

La parte demandada al contar con título de naturaleza negocial, justificó que la posesión que ejercía la efectuó a título de propietaria, por lo que no correspondía ordenar su lanzamiento del predio materia de Litis. Esto debido a que no se puede desalojar a un propietario, pensar lo contrario nos llevaría a concluir que en un proceso de desalojo puede analizarse la propiedad.

Los puntos controvertidos fijados por el A Quo no obedecieron a la real controversia surgida en el presente proceso, pues debió señalarse si las escrituras públicas ofrecidas por el demandado constituían título suficiente que justificara la posesión del predio.

Si bien la parte demandante alegó que el título que ofreció el demandado es falso y no generaba protección sobre el título inscrito del demandante, lo cierto es que dicho título es válido hasta que no se declare su invalidez, más aún si no adolece de nulidad manifiesta. Asimismo, el título del demandado no requería de inscripción para su validez, dado que nos encontramos en un sistema de transmisión de la propiedad consensualístico cuyo origen fue el Código Civil Francés.

Me encuentro de acuerdo con la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, toda vez que ambas partes sí contaban con título sobre el predio que justifica exigir y poseerlo por las partes del proceso; no obstante, existen un considerando inadecuado para justificar el sentido de la sentencia.

No me encuentro de acuerdo con la sentencia de segunda instancia que resolvió revocar la sentencia impugnada y reformándola declaró fundada la demanda de desalojo, en razón a que el juez en su parte considerativa analizó el proceso como si fuera uno de mejor derecho de propiedad, además de desconocer que para la transferencia de propiedad no se requiere de su inscripción conforme al Artículo 949 del Código Civil.

¹⁴ Gonzales Barrón, Gunther (2005). *Derechos Reales*. Primera Edición. Jurista Editores E.I.R.L.

No estoy de acuerdo con el voto en minoría de los magistrados Miranda Molina y Yaya Zumaeta de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema puesto que ordenaron emitir nuevo pronunciamiento a la Sala Civil de la Corte Superior por considerar que hubo una infracción a una norma procesal, cuando realmente hubo una infracción de la norma de derecho material.

Me encuentro de acuerdo con la Sentencia emitida, en mayoría, por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema pues resolvió casar la sentencia de vista y actuando en sede de instancia confirmar la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda, ello en la medida que debía aplicarse correctamente el artículo 911 pues se acreditó que ambas partes sí contaban con un título sobre el predio materia de litis.

A modo de conclusión consideraba pertinente pronunciarme en la parte final sobre un tema que si bien es cierto no es el objeto central de un proceso de desalojo, si resulta interesante dado que llamó mi atención cuando la parte demandada alegó ser víctima de Fraude Inmobiliario. Lo cual tiene un trasfondo que nos permitirá entender el por qué no podría aplicarse un desalojo en situaciones como esta. La parte demandada alega que le arrebataron su propiedad mediante acciones fraudulentas, de cierta manera ello guarda relación con la gran cantidad de medios probatorios aportados al proceso como denuncias, procesos de desalojo, proceso de mejor de derecho de propiedad, entre otros. Asimismo existen diversas cuestiones extra procesales que me han permitido inclinarme por la teoría del demandando, como lo son ciertos documentos, testimonios y reportajes a distintas personas que alegan ser víctimas de la misma persona, bajo la misma modalidad. Es así que considero no puede operar un desalojo contra un propietario víctima de fraude inmobiliario, pese a que no inscribió su derecho en el registro correspondiente; como de la misma forma no podría operar el desalojo contra aquel usucapiente que adquirió un bien por prescripción adquisitiva, entre tantas posibilidades que pueden suscitarse en un ámbito tan multidisciplinario como es el derecho.

5. BIBLIOGRAFÍA

- Díaz Vargas, Carlos. (s/f). La fijación de puntos controvertidos en el proceso civil. Derecho y Cambio Social. <https://www.derechoycambiosocial.com/RJC/Revista10/proceso.htm>
- Gonzales Barrón, Gunther (2005). *Derechos Reales*. Primera Edición. Jurista Editores E.I.R.L.
- Gonzales Barrón, Gunther (2011). *La Posesión Precaria*. Jurista Editores E.I.R.L.
- Gonzales Barrón, Gunther (2016). *Proceso de Desalojo y posesión precaria*. Tercera Edición. Jurista Editores E.I.R.L.
- Gonzales Linares, Nerio (2012). *Derecho Civil Patrimonial*. Lima. Jurista.
- Lama More, Hector (2007). El título Posesorio en el Derecho Civil Peruano. *Revista Diálogo con la Jurisprudencia*. 107.
- Ledesma Narváez, Marianella Leonor. (2015). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Tomo II, Quinta Edición. Gaceta Jurídica S.A.
- Mejorada Chauca, Martin. (2013). La posesión en el Código Civil Peruano. *Asociación Civil Derecho & Sociedad*. 251- 256.
- Morales Silva, Silvia (2012). *Precisiones acerca del proceso de desalojo*. Revista Jurídica del Perú N° 141.
- Musto, Néstor Jorge (2000). *Derechos Reales*. Tomo I. Buenos Aires. Editorial Astrea.
- Pasco Arauco, Alan (2017). *Derechos Reales – Análisis de la Jurisprudencia de la Corte Suprema*. Lima. Gaceta Jurídica S.A.
- Salas Villalobos, Sergio (2013). *Saneamiento procesal y fijación de puntos controvertidos para la adecuada conducción del proceso*. Revista Ius Et Veritas. 220-234.
- Taboada Trujillo, Daily (2018). *La Propiedad los procesos judiciales en la jurisprudencia de la Corte Suprema*. Gaceta Jurídica.
- Torres Vásquez, Aníbal (2006). *Derecho Reales*, Volumen I, Lima, Perú. Idemsa.

6. ANEXOS

- Resolución de la Corte Suprema
- Resolución que declara consentida y/o ejecutoriada

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2940-2015
LIMA



DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA: La Sala Superior al dilucidar la pretensión, aplica las disposiciones contenidas en el artículo 2013 del Código Civil, referidas al Principio de Legitimación de los Asientos Registrales, estableciendo que al no encontrarse inscritas las Escrituras Públicas presentadas por la demandada, éstas no resultan oponibles al título de la demandante, análisis que únicamente correspondería si es que nos encontramos frente a un proceso de Mejor Derecho de Propiedad, controversia distinta a la que nos ocupa. En consecuencia, partiendo de la premisa que tanto el Juzgado como la Sala han meritado las Escrituras Públicas presentadas por la demandada y, el Tribunal Superior concluyó cuál de los títulos de propiedad prevalecía, se ha contravenido la naturaleza del proceso al no limitar su análisis a determinar la existencia o no de título que justifique el uso y disfrute del bien, lo cual transgrede la norma material denunciada que regula la figura de la precariedad.

Lima, once de julio
de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: en discordia; vista la causa número mil seiscientos treinta y tres guión dos mil catorce, emite la siguiente sentencia; y habiéndose dejado oportunamente en Relatoría de esta Sala Suprema el voto emitido por el Señor Juez Supremo MENDOZA RAMÍREZ obrante de fojas setenta y cuatro a ochenta y tres del cuadernillo de casación; de conformidad con los artículos 142, 148 y 149 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, se deja constancia de los mismos para los fines pertinentes de acuerdo a ley.

I.- MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por J. J. V. P. (folios 324) contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número tres del veintiséis de mayo de dos mil quince (folios 296) expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia contenida en la Resolución número seis del veintinueve de setiembre de dos mil catorce (folios 226) la cual declaró infundada la demanda y reformándola declara fundada la demanda, en consecuencia, ordena que el demandado cumpla con desocupar y restituir a la parte demandante, el inmueble constituido

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA



CASACIÓN 2940-2015

LIMA

DÉSALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

por la Oficina Dúplex número dos mil uno del Vigésimo y Vigésimo Primer Piso del Edificio sito en la [REDACTED], del Distrito de [REDACTED].

II.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Esta Sala mediante resolución del quince de setiembre de dos mil quince (folios 33 del cuadernillo de casación), ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las causales de: -----

i) **Infracción normativa procesal del inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; artículo VII del Título Preliminar e inciso 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil;** señala que la Sala Superior incurre en defectuosa motivación vulnerando el Principio Lógico de No Contradicción, arguye que no se indica la calidad de la supuesta precariedad ya que la motivación no guarda relación con lo actuado en el proceso, pues en forma soslayada llega a la conclusión que al encontrarse la Escritura Pública del demandante inscrito en Registros Públicos prevalece sobre la Escritura Pública del demandado que es de fecha anterior; afirma que la Sala Superior ha vulnerado el Principio *Iura Novit Curia* ya que declara que el derecho de propiedad inscrito prevalece sobre la Escritura Pública que es el título que legitima la posesión que ejerce sobre el bien materia de *litis*. -----

ii) **Infracción normativa material del artículo 911 del Código Civil;** arguye que un Contrato de Arrendamiento vigente constituye un título que acredita la posesión y no requiere estar inscrito, en consecuencia, su titular arrendatario no tiene la calidad de precario, con mayor razón si tiene un documento de propiedad el cual ha sido presentado en autos, ya que la inscripción registral sólo garantiza el derecho frente a terceros; sostiene que en el proceso de desalojo sólo debe discutirse si el demandado posee el bien con o sin título; precisa que no tiene la condición de precario, de modo que al haber acreditado tener un título legítimo constituido por la Escritura Pública de fecha anterior a la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2940-2015



DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

supuesta adquisición de la demandante, no corresponde aplicar las disposiciones de los considerandos 54 y 55 del Cuarto Pleno Casatorio Civil publicado el catorce de agosto de dos mil trece; añade que en la sentencia impugnada se hace mención a los fundamentos 40 y 41 del precitado Pleno, en los que se concluye que la posesión es legítima en cuanto no se declare la nulidad del título que la produce; aduce que se trata del mismo inmueble y no existe confusión ni discrepancia entre las partes, pues lo que está en cuestionamiento no es la identidad del inmueble sino su legítimo Derecho de Posesión, el cual lo detenta en calidad de propietario al contar con instrumentos públicos que así lo demuestran, los cuales son incompatibles con el de poseedor precario que es aquél que ejerce la posesión sin título alguno o el que tenía ha fenecido conforme a lo dispuesto por el artículo 911 del Código Civil.

III.- CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Previamente a la absolución de las infracciones normativas procesales declaradas procedentes, es pertinente realizar las siguientes precisiones respecto del *iter procesal*: **V. [REDACTED] I. [REDACTED] C. [REDACTED] Sociedad Anónima Cerrada** (folio 26) interpone acción contra **J. [REDACTED] J. [REDACTED] V. [REDACTED] P. [REDACTED]** a efectos que desocupe y restituya la posesión del inmueble constituido por la Oficina Dúplex número dos mil uno del Vigésimo y Vigésimo Primer Piso del Edificio ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED] del Distrito de [REDACTED]. Fundamenta su pretensión indicando:

- a) Adquirió la propiedad del bien mediante Contrato de Dación en Pago y Levantamiento de Carga y Gravámenes contenido en la Escritura Pública del veintidós de diciembre de dos mil once e inscrito en el Asiento número C00004 de la Partida número 12752673 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima;
- b) El demandado **J. [REDACTED] J. [REDACTED] V. [REDACTED] P. [REDACTED]** es poseedor precario que viene ocupando ilegítimamente el inmueble y pese a que se le ha requerido la devolución de bien, se ha mantenido renuente a restituir la posesión.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA



CASACIÓN 2940-2015

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SEGUNDO.- El demandado J. J. V. P. (folio 196), contesta la demanda, señalando: a) Tiene la calidad de propietario del bien y por tener esta condición la demanda debe ser declarada infundada y; b) En su condición de dueño del inmueble, la posesión que ejerce es legítima por la eficacia de las Escrituras Públicas del Compraventa del nueve de febrero de mil novecientos noventa y ocho y su Aclaratoria del nueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho otorgada por la I. V. con intervención del Banco Latino y la Escritura Pública de Adjudicación del siete de setiembre de dos mil uno otorgada por I. V.

TERCERO.- En la Audiencia de Saneamiento, Conciliación, Fijación de Puntos Controvertidos y Saneamiento Probatorio (folios 223), se establecieron como puntos controvertidos: a) Determinar si el demandado tiene la calidad de Ocupante Precario sobre la Oficina Dúplex número dos mil uno del Vigésimo y Vigésimo Primer Piso del Edificio ubicado en la y, b) Determinar si el demandado está obligado a desocupar el inmueble antes referido.

CUARTO.- Mediante la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número seis del veintinueve de setiembre de dos mil catorce (folio 226), el Juez del Décimo Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, declara infundada la demanda, señalando como fundamentos: i) De la Escritura Pública de Compra Venta, Otorgamiento de Crédito, Constitución de Hipoteca y Fianza Solidaria del nueve de febrero de mil novecientos noventa y ocho, otorgada por I. V. Sociedad Anónima a favor de J. J. V. P. y esposa, se desprende que el demandado adquirió el predio en controversia mediante Contrato de Compraventa de la I. V. Sociedad Anónima, tal como se precisa en la Tercera Cláusula de la referida Escritura Pública, de modo tal, que el demandado también tendría la condición de propietario; ii) Teniendo tanto la empresa demandante como el demandado la condición de propietario, no corresponde ampararse en la demanda de desalojo.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2940-2015

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA



QUINTO.- Apelada dicha sentencia por la demandante, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima expide la sentencia de vista contenida en la Resolución número tres del veintiséis de mayo de dos mil quince (folios 296), **revocando** la sentencia de primera instancia y reformándola declara fundada la demanda y ordena que el demandado restituya a la parte demandante el inmueble *sub litis*, sustenta su decisión bajo las siguientes premisas: i) Los documentos denominados Contrato de Compraventa, Otorgamiento de Crédito, Constitución de Hipoteca y Fianza Solidaria y su Aclaratoria del nueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho y el Acuerdo Extrajudicial del nueve de setiembre de dos mil uno, si bien fueron tramitados ante Notario Público, sin embargo, no pueden anteponerse a la titularidad que ostenta debidamente inscrita la demandante: **V. [REDACTED]** **C. [REDACTED]** Sociedad Anónima Cerrada; ii) El demandante solicita el Desalojo por Ocupación Precaria del inmueble constituido por la Oficina Dúplex número dos mil uno del Vigésimo y Vigésimo Primer Piso del Edificio sito en la **[REDACTED]** del Distrito de **[REDACTED]**, empero, no guarda relación con la identificación de los inmuebles señalados tanto en el Contrato de Compraventa, Otorgamiento de Crédito, Constitución de Hipoteca y Fianza Solidaria y su Aclaratoria del nueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho y el Acuerdo Extrajudicial que contiene: Reconocimiento de Deuda, Transferencia de Acciones y Derechos del Bien Inmueble, en los que se hace referencia a un Departamento número dos mil uno sin indicar a qué piso corresponde y en el Acuerdo Extrajudicial se menciona un Piso 20, de modo que no existe plena identificación entre el inmueble materia del presente proceso frente al señalado por la parte demandada; iii) Los documentos con los cuales el demandado pretende sustentar la posesión no pueden ser opuestos a la parte demandante cuyo título se encuentra debidamente inscrito.

SEXTO.- Cuando entre las causales por las que se ha declarado procedente el recurso de casación se encuentra la infracción del derecho al Debido Proceso y

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2940-2015

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA



Congruencia de las resoluciones judiciales, éstas deben ser analizadas primero, pues de ampararse acarrearía la nulidad de la impugnada, resultando innecesario el pronunciamiento sobre las demás causales; por lo que, habiéndose declarado la procedencia por la causal de infracción normativa *in procedendo*, corresponde verificar si se ha configurado o no esta causal (*infracción normativa del inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; artículo VII del Título Preliminar e inciso 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil*), pues en caso de ser estimada, se dispondrá el reenvío del proceso al estadio procesal correspondiente. _____

SÉTIMO.- El Debido Proceso está referido al respeto de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Perú, por el cual se posibilita que toda persona pueda recurrir a la justicia para obtener Tutela Jurisdiccional Efectiva, a través de un procedimiento legal, con la observancia de las reglas procesales establecidas para ello, y las instancias jurisdiccionales emitan pronunciamiento debidamente motivado con arreglo a Ley. _____

OCTAVO.- El "(...) debido proceso puede descomponerse en debido proceso formal o adjetivo, el cual alude al trámite y procedimiento utilizado para dictar una sentencia; y en debido proceso sustantivo o material, el cual cuestiona directamente el fondo de la decisión, cualquiera sea la materia que en su seno se pueda dirimir. (...). En ese sentido, el Derecho al Debido Proceso, en su dimensión formal, está referido a las garantías procesales que dan eficacia a los derechos fundamentales de los litigantes mientras que, en su dimensión sustantiva, protege a las partes del proceso frente a leyes y actos arbitrarios de cualquier autoridad, funcionario o persona particular, pues, en definitiva, la justicia procura que no existan zonas intangibles a la arbitrariedad, para lo cual el debido proceso debe ser concebido desde su doble dimensión, formal y sustantiva."¹ _____

¹ LANDA ARROYO, CÉSAR. El Derecho al Debido Proceso en la Jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Colección Cuadernos de Análisis de la Jurisprudencia. Academia de la Magistratura. Lima: 2012, volumen 1, página 17.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA



CASACIÓN 2940-2015

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

NOVENO.- En ese ámbito, para el desarrollo de un Debido Proceso debe tenerse en cuenta la plena actuación del Principio de Congruencia, que implica el límite del contenido de una resolución judicial, debiendo ésta ser dictada de acuerdo con el sentido y alcances de las peticiones formuladas por las partes; para observar el respeto al Principio de Congruencia, el Juez al momento de resolver debe atenerse a los hechos de la demanda y de su contestación, que hayan sido alegados y probados; de producirse una trasgresión a este principio procesal el efecto será la nulidad de la resolución judicial, conforme a lo dispuesto en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, así como de acuerdo al inciso 4 del artículo 122 del mismo cuerpo legal. -----

DÉCIMO.- En tal sentido "El Derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva", como derecho constitucional también contenido en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, puede verse conculcado con aquellas decisiones o disposiciones legales que establezcan un obstáculo innecesario y excesivo, careciendo de razonabilidad respecto de la naturaleza del trámite del proceso y de los fines del mismo, resultando pertinente citar al jurista Augusto Morello cuando señala que: "*según constante doctrina constitucional, el Derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva se configura fundamentalmente como la garantía de que las pretensiones de las partes que intervienen en un proceso sean resueltas por los órganos judiciales con criterios jurídicos razonables*"². -----

DÉCIMO PRIMERO.- En el caso que nos ocupa, se desprende que la demandante **V. [REDACTED] I. [REDACTED] C. [REDACTED]** Sociedad Anónima Cerrada alega ser propietaria del inmueble constituido por la Oficina Dúplex número dos mil uno del Vigésimo y Vigésimo Primer Piso del Edificio ubicado en la [REDACTED], el cual se encuentra ocupado por el demandado **J. [REDACTED] J. [REDACTED] V. [REDACTED] P. [REDACTED]**, quien al contestar la acción reconoce ejercer la posesión del mismo, pero en su condición de propietario. -----

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2940-2015

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA



DÉCIMO SEGUNDO.- En cuanto a las causales denunciadas en el ítem i) tenemos que sobre la alegada vulneración del inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú así como el artículo VII del Título Preliminar e inciso 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil, la parte demandada alega defectuosa motivación y la falta de congruencia, sobre el particular, sin ingresar al análisis sobre el fallo emitido y la interpretación de las normas materiales aplicadas por el Colegiado Superior, es necesario indicar, que no se aprecia afectación del derecho constitucional invocado, siendo que, al margen que los fundamentos vertidos en la resolución cuestionada resulten compartidos o no en su integridad, constituyen motivación suficiente, puesto que ésta se sustenta en los hechos invocados, absuelve las posiciones y contraposiciones asumidas por las partes durante el desarrollo del proceso; además, en cuanto a la falta de congruencia de la sentencia de vista, es de verse que el Colegiado Superior dictó su resolución de acuerdo con el sentido y alcances de la petición formulada, esto es, amparando la demanda de Desalojo por la causal de Precariedad del demandado y ordenando la restitución de la posesión a favor del demandante respecto a la Oficina Dúplex número dos mil uno, ubicado en el Vigésimo y Vigésimo Primer Piso del Edificio ubicado en la [REDACTED] del Distrito de [REDACTED], por lo que la causal denunciada debe ser **desestimada**.

DÉCIMO TERCERO.- En cuanto a la causal reseñada en el ítem ii), tratándose de un Proceso de Desalojo por Ocupación Precaria cabe señalar 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. La norma acotada exige que se prueben dos condiciones copulativas: i) La parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y, ii) La parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido.

13.1.- El "título" a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2940-2015

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA



bien que se detenta. En la sentencia recaída en la Casación número dos mil ciento noventa y cinco – dos mil once - Ucayali, dictada por el Cuarto Pleno Casatorio de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia, que precisamente trató el tema de la Posesión Precaria, se consideró sobre este punto en particular lo siguiente: *"En consecuencia, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho) o éste haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante –sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etcétera.– pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello 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 según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante"* (FJ. 61).

DÉCIMO CUARTO.- La Empresa demandante con el objeto de acreditar su Derecho de Propiedad sobre el bien *sub litis*, acompañó la Partida Registral número 12752673 de la cual se desprende que a través de la Escritura Pública de Dación en Pago, la propietaria A [REDACTED] y D [REDACTED] de P [REDACTED] [REDACTED] Sociedad Anónima en Liquidación transfiere el bien a la Empresa V [REDACTED] I [REDACTED] C [REDACTED] Sociedad Anónima Cerrada, inscribiendo dicho acto el veintitrés de agosto de dos mil trece en el Asiento número C00004 del Registro de Propiedad (folios 14), con lo que se acredita la condición de propietario de la parte demandante.

DÉCIMO QUINTO.- Ahora, respecto a la condición de precario atribuida a la parte demandada J [REDACTED] J [REDACTED] V [REDACTED] P [REDACTED], se desprende que: a) Mediante la Escritura Pública de Compraventa del nueve de febrero de mil novecientos noventa y ocho (folios 34) y su Aclaratoria del nueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho (folios 53) [REDACTED] V [REDACTED] Sociedad Anónima representada por J [REDACTED] J [REDACTED] V [REDACTED] P [REDACTED] en su condición de vendedora y con derecho inscrito en la Ficha número 1649451 del Registro de Propiedad

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2940-2015
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA



Inmueble de Lima, transfiere a favor de la sociedad conyugal conformada por J. V. P. y G. M. P. de V. los Departamentos números dos mil uno y dos mil dos así como las cocheras números veintinueve y treinta (folio 35 reverso y folio 55 reverso), asimismo, los compradores constituyen hipoteca legal a favor del Banco Latino (folio 40); b) A mérito de la Escritura Pública del siete de setiembre de dos mil uno (folios 64) denominada Acuerdo Extrajudicial que contiene: Reconocimiento de Deuda, Transferencia de Acciones y Derechos de Bien Inmueble que celebran I. Sociedad Anónima en condición de deudora y M. V. P. de D. E. M. V. P. viuda de B. y J. J. V. P. en sus calidades de acreedores, convienen en ceder a favor del deudor el terreno ubicado en la Avenida Angamos Oeste números trescientos cincuenta y uno; trescientos cincuenta y cinco y trescientos cincuenta y nueve; los acreedores se inhiben de ejecutar la sentencia dictada en el proceso de Resolución de Contrato signado con el número de expediente 21716-1999 seguidos por ambas partes; de otro lado, la deudora entrega a los acreedores el piso 20 y sus estacionamientos once, doce y trece a cuenta de la deuda referida en la cláusula segunda del Contrato.

DÉCIMO SEXTO.- En este sentido, tenemos que tanto el demandante como el demandado cuentan con título de propiedad respecto a la Oficina Dúplex número dos mil uno ubicado en el Vigésimo y Vigésimo Primer Piso del edificio ubicado en la [redacted] de la Urbanización [redacted] del Distrito de [redacted], sin embargo, la Sala Superior al dilucidar la pretensión, aplica las disposiciones contenidas en el artículo 2013 del Código Civil, referidas al Principio de Legitimación de los Asientos Registrales, estableciendo que al no encontrarse inscritas las Escrituras Públicas presentadas por la demandada, éstas no resultan oponibles al título de la demandante que consta en el Asiento C00004 de la Partida número 12752673 (folio 14), análisis que únicamente correspondería si es que

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2940-2015
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA



nos encontramos frente a un proceso de Mejor Derecho de Propiedad, controversia distinta a la que nos ocupa, habida cuenta que en reiteradas ejecutorias de la Corte Suprema de Justicia se ha establecido que la Posesión Precaria es la que se ejerce de facto, sin contar con título que justifique la posesión, entendiéndose como tal a **la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante**, supuesto ajeno al demandado, quien ha acreditado con documento de fecha cierta contar con título respecto a la Oficina Dúplex número dos mil uno.

DÉCIMO SÉTIMO.- En consecuencia, partiendo de la premisa que tanto la Sala como el Juzgado de Primera Instancia han meritado las Escrituras Públicas presentadas por la parte demandada y, siendo que el Tribunal Superior concluyó cuál de los títulos de propiedad prevalecía sobre el otro, contraviniendo la naturaleza del proceso al no limitar su análisis a determinar la existencia o no de título que justifique el uso y disfrute del bien, lo cual transgrede la norma material denunciada que regula la figura de la precariedad, corresponde estimar el recurso formulado por la parte demandada y proceder conforme a lo preceptuado en el artículo 396 del Código Procesal Civil, declarándose nula la resolución de vista, y actuando en sede de instancia debe confirmarse la resolución apelada por los fundamentos expresados en la parte considerativa de la presente resolución.

Por estas consideraciones, y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **J. J. V. P.** (folios 324) contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número tres del veintiséis de mayo de dos mil quince (folios 296) expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **CASARON** la resolución impugnada, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista; y, actuando en sede de instancia: **CONFIRMARON** la sentencia contenida en la Resolución número seis del veintinueve de setiembre de dos

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2940-2015
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

mil catorce (folios 226), que declara **infundada** la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad, en los seguidos por la Empresa V [REDACTED] I [REDACTED] C [REDACTED] Sociedad Anónima Cerrada con J [REDACTED] J [REDACTED] V [REDACTED] P [REDACTED] sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

ROMERO DÍAZ

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

AROS / MMS / JJA

EL VOTO DE LA SEÑORA JUEZA SUPREMA CÉSPEDES CABALA, ES
COMO SIGUE: =====

Que, **adhiriéndome** al voto de los Señores Jueces Supremos MENDOZA RAMÍREZ, ROMERO DÍAZ y DE LA BARRA BARRERA por los mismos fundamentos expuestos; **MI VOTO** es porque se declare **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por J [REDACTED] J [REDACTED] V [REDACTED] P [REDACTED] a fojas trescientos veinticuatro, contra la sentencia de vista de fojas doscientos noventa y seis, de fecha veintiséis de mayo de dos mil quince, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **SE CASE** la resolución impugnada; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista; y **actuando en sede de instancia**; **SE CONFIRME** la sentencia contenida en la Resolución número seis, de fecha veintinueve de setiembre de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos veintiséis, que declara **infundada** la demanda; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2940-2015

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA



responsabilidad; en los seguidos por V. [redacted] I. [redacted] C. [redacted] S. [redacted]
Anónima Cerrada contra J. [redacted] J. [redacted] V. [redacted] F. [redacted], sobre Desalojo por
Ocupación Precaria; y se devuelvan.-

S.
CÉSPEDES CABALA

Vul/Gcl/Dro

**EL VOTO EN MINORÍA DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS MIRANDA
MOLINA Y YAYA ZUMAETA ES COMO SIGUE: =====**

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto a
fojas trescientos veinticuatro, por J. [redacted] J. [redacted] V. [redacted] F. [redacted] contra la
resolución de vista de fojas doscientos noventa y seis, de fecha veintiséis de
mayo de dos mil quince, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior
de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada que declara infundada la
demanda; y, reformándola, la declara fundada.-----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO: Concedido el recurso de casación a fojas
treinta y tres del cuadernillo de casación, por resolución de esta Sala Suprema
del quince de setiembre de dos mil quince, ha sido declarado procedente por
las causales relativas a la infracción normativa de carácter procesal y material,
alegando lo siguiente: 1) **Infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la
Constitución Política del Perú, así como de los artículos VII del Título
Preliminar y 122 inciso 4 del Código Procesal Civil;** señala que la Sala
Superior incurre en defectuosa motivación vulnerando el principio lógico de no
contradicción; arguye que no se indica la calidad de la supuesta precariedad ya
que la motivación no guarda relación con lo actuado en el proceso pues en
forma soslayada se refiere solamente a documentos actuados dentro del
proceso y llega a la conclusión que dichos documentos inscritos en Registros
Públicos prevalecen sobre la Escritura Pública que es de fecha anterior los
cuales mantienen su plena vigencia y eficacia existiendo por ende

CASACIÓN 2940-2015
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA



incongruencia pues en lugar de resolver sobre la posesión legítima que ejerce ha resuelto sobre el supuesto derecho de propiedad inscrito a favor de la demandante; afirma que la Sala Superior ha vulnerado el principio del *iura novit curia* ya que declara que el derecho de propiedad inscrito prevalece sobre la Escritura Pública que es el título que legitima la posesión que ejerce sobre el bien materia de *litis*; y, 2) **infracción normativa del artículo 911 del Código Civil**; arguye que un contrato de arrendamiento vigente constituye un título que acredita la posesión y no requiere estar inscrito; en consecuencia, su titular arrendatario no tiene la calidad de precario con mayor razón si tiene un documento de propiedad el cual ha presentado en autos, toda vez que la inscripción registral sólo garantiza el derecho frente a terceros; sostiene que en el proceso de desalojo sólo debe discutirse si el demandado posee el bien con o sin título, y si lo posee con título no es precario, de modo que al haber acreditado tener un título legítimo constituido por la Escritura Pública de fecha anterior a la supuesta adquisición de la demandante la cita sustentada en los considerandos 54 y 55 del Cuarto Pleno Casatorio Civil publicado el catorce de agosto de dos mil trece es sesgada y no guarda relación con el contenido de lo acordado en el mismo; añade que en la sentencia impugnada se hace mención de los fundamentos 40 y 41 del precitado Pleno Casatorio, en los que se concluye estableciendo que la posesión es legítima en cuanto no se declare la nulidad del título que la produce; aduce que se trata del mismo inmueble y no existe confusión alguna ni discrepancia entre las partes, pues lo que está en cuestionamiento no es la identidad del inmueble sino su legítimo derecho de posesión el cual lo detenta en calidad de propietario al tener instrumentos públicos que así lo demuestran, los cuales son incompatibles con el de poseedor precario, que es aquél que ejerce la posesión sin título alguno o el que tenía ha fenecido conforme a lo dispuesto por el artículo 911 del Código Civil.

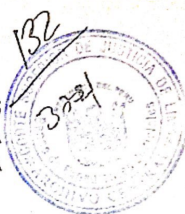
CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, existiendo denuncias por infracción material y procesal,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2940-2015
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA



corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida. --

SEGUNDO.- A fin de verificar si en el caso de autos se ha configurado la causal de infracción normativa procesal, es necesario señalar que V. [REDACTED] I. [REDACTED] C. [REDACTED] Sociedad Anónima Cerrada, interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria contra J. [REDACTED] J. [REDACTED] V. [REDACTED] P. [REDACTED], a fin de que le restituya el inmueble constituido por la oficina dúplex número 2001 del vigésimo y vigésimo primer piso del edificio sito en la [REDACTED] [REDACTED] distrito de [REDACTED], alegando que es propietario del inmueble al haberlo adquirido mediante contrato de dación en pago y levantamiento de cargas y gravámenes por Escritura Pública del veintidós de diciembre de dos mil once, inscrito en la Partida Registral número 12752673, y que el demandado es un poseedor precario. -----

TERCERO.- Que, al contestar la demanda, J. [REDACTED] J. [REDACTED] V. [REDACTED] P. [REDACTED] señala que tiene la calidad de propietario; en consecuencia, la posesión que ejerce es legítima por la eficacia de la Escritura Pública de Compraventa de fecha nueve de febrero de mil novecientos noventa y ocho, y su aclaratoria de fecha nueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho, otorgada por la I. [REDACTED] V. [REDACTED] Sociedad Anónima, con intervención del Banco Latino; así como, la Escritura de Adjudicación de fecha siete de setiembre de dos mil uno, otorgada por la I. [REDACTED] V. [REDACTED] Sociedad Anónima. Señala que logró suspender el remate del inmueble, mediante la resolución número uno del proceso de tercería tramitado ante el Octavo Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima; asimismo, ha interpuesto demanda sobre mejor derecho de propiedad, el cual se encuentra en trámite. Además, señala que el edificio ubicado en la [REDACTED] [REDACTED] distrito de [REDACTED] ha sido construido por la Empresa I. [REDACTED] V. [REDACTED] Sociedad Anónima (que era de propiedad del recurrente y sus hermanas) con



financiamiento del Ex Banco Latino, habiéndose hipotecado el terreno que era de propiedad del recurrente y sus dos hermanas, a favor del referido banco para efectuar la construcción pero, producto de la quiebra del banco y al no poder vender todos los departamentos, se vio con una deuda enorme en cuya circunstancia se presentó el abogado A. [REDACTED] I. [REDACTED] ofreciendo sanear la propiedad pagando la deuda al banco, proveedores y personal que laboró en la empresa, para lo cual exigió que todas las acciones de la I. [REDACTED] V. [REDACTED] Sociedad Anónima le fueran transferidas; sin embargo, nunca pagó al banco, pretendiendo apropiarse de su oficina, así como la de otros propietarios, como es el caso los propietarios de los departamentos número 201, 302, y 902, quienes han venido litigando.-----

CUARTO.- Que, el A quo ha declarado infundada la demanda, considerando que el demandado, J. [REDACTED] V. [REDACTED] P. [REDACTED], también tendría la condición de propietario al haber adquirido con su esposa el inmueble sub litis, en mérito a la Escritura Pública de Compraventa, Otorgamiento de Crédito, Constitución de Hipoteca y Fianza Solidaria de fecha nueve de febrero de mil novecientos noventa y ocho, otorgada por I. [REDACTED] V. [REDACTED] Sociedad Anónima; que al tener la empresa demandante como el demandado la condición de propietarios del bien en litis, no corresponde ampararse la demanda.-----

QUINTO.- Que, al ser apelada dicha resolución, la Sala Civil ha revocado la apelada que declara infundada la demanda y, reformándola, la ha declarado fundada; al considerar que, tal como se aprecia de los documentos denominados "Contrato de Compraventa, Otorgamiento de Crédito, Constitución de Hipoteca y Fianza Solidaria", su aclaratoria de fecha nueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho, y el "Acuerdo Extrajudicial que contiene: Reconocimiento de Deuda, Transferencia de Acciones y Derechos de Bien Inmueble" de fecha nueve de setiembre de dos mil uno, adjuntados por el demandado para sustentar que ejerce una posesión legítima del inmueble sub litis, son documentos que si bien han dejado constar ante Notario Público determinados hechos autorizados por dicho fedatario público, no se encuentran

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2940-2015

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA



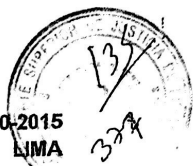
inscritos en los Registros Públicos, de modo que no se pueden anteponer a la titularidad que ostenta debidamente inscrita la demandante **V. [REDACTED]** C. **[REDACTED]** Sociedad Anónima Cerrada en el Asiento número C00004 de la Partida número 12752673, que obra a fojas catorce. En tal sentido, el titular registral hace valer, frente a todos, el efecto sustantivo de la publicidad material mediante la publicidad formal; es decir, cuando deba informar o acreditar frente a cualquier persona u organismo la certeza de la existencia de su derecho, expide el documento idóneo acreditativo de su titularidad. En consecuencia, sólo la certificación autorizada por el registrador competente, da fe del contenido del registro. Además, el demandante solicita el desalojo por ocupación precaria del inmueble constituido por la oficina dúplex número 2001 del vigésimo y vigésimo primer piso del edificio sito en la **[REDACTED]** **[REDACTED]**, distrito de **[REDACTED]**, descripción que se encuentra plenamente corroborada con la que se encuentra registrada en el Asiento número C00004 de la Partida número 12752673 de acuerdo a la pretensión demandada, y que no guardan plena relación con la identificación de los inmuebles señalados tanto en el "Contrato de Compraventa, Otorgamiento de Crédito, Constitución de Hipoteca y Fianza Solidaria", y su Aclaratoria de fecha nueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho, y el "Acuerdo Extrajudicial que contiene: Reconocimiento de Deuda, Transferencia de Acciones y Derechos de Bien Inmueble" de fecha nueve de setiembre de dos mil uno, en los cuales se hace referencia a un departamento número 2001, sin indicar a qué piso corresponde, y en el "Acuerdo Extrajudicial" se menciona un piso número veinte, cuando el inmueble a desalojar es una oficina dúplex del vigésimo y vigésimo primer piso. De modo que no existe plena identificación entre el inmueble materia del presente proceso de desalojo, frente al señalado por la parte demandada, que constituyen imprecisiones que no crean convicción sobre lo expuesto en la contestación a la demanda. En consecuencia, se concluye que los citados instrumentos, con los cuales el demandado **J. [REDACTED]** **V. [REDACTED]** **F. [REDACTED]** pretende sustentar la posesión que

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2940-2015

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA



ejerce sobre el inmueble sub *litis*, no pueden ser opuestos a la parte demandante cuyo título se encuentra debidamente inscrito.-----

SEXTO.- Que, constituye Principio de la Función Jurisdiccional la Observancia del Debido Proceso y la Tutela Jurisdiccional Efectiva que consagra el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; en igual sentido, el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, establece el derecho de toda persona a la Tutela Jurisdiccional Efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un Debido Proceso.-----

SÉTIMO.- Que, es Principio de la función jurisdiccional la Motivación Escrita de las Resoluciones en todas las instancias tal como dispone el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado la Ley Orgánica del Poder Judicial, principio que además se encuentra contenido en el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil; según el cual, las resoluciones judiciales deben contener los fundamentos de hecho que sustentan la decisión y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado, motivación que de acuerdo al inciso 4 de la precitada norma procesal, debe incidir respecto de todos los puntos controvertidos en el proceso, no pudiendo el juzgador fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes conforme prevé el artículo VII del Título Preliminar del precitado Código.-----

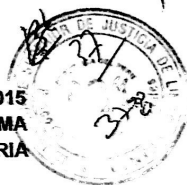
OCTAVO.- Que, la sentencia expedida en el Pleno Casatorio Civil (Casación número 2195-2011-Ucayali) ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente: 1) Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho 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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2940-2015

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA



bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

NOVENO.- Que, de lo expuesto precedentemente, se advierte que la Sala Civil al momento de resolver el caso materia de *litis*, solo debió verificar si el demandado tiene la condición de precario; esto es, si carece de título para poseer el bien, conforme a los criterios legales y jurisprudencia vinculante establecidos para el proceso de desalojo.

DÉCIMO.- En consecuencia, corresponderá amparar el presente recurso casatorio por la causal de infracción normativa procesal, a fin de que el *Ad quem* solo verifique si el demandado cuenta o no con título para poseer el bien, conforme a los lineamientos establecidos en el Pleno Casatorio Civil antes citado, para ello deberá tener en cuenta los siguientes medios probatorios que obran en autos: 1) La partida registral de fojas dos, que acredita que la empresa demandante **V. [REDACTED] I. [REDACTED] C. [REDACTED]** Sociedad Anónima Cerrada, tiene la titularidad inscrita del bien con fecha veintitrés de agosto de dos mil trece, en el Asiento número C00004 de la Partida número 12752673 de los Registros Públicos, que obra a fojas catorce; y, 2) La Escritura Pública de Compraventa, Otorgamiento de Crédito, Constitución de Hipoteca y Fianza Solidaria, de fecha nueve de febrero de mil novecientos noventa y ocho, que obra a fojas treinta y cuatro, otorgada por la **[REDACTED] V. [REDACTED]** Sociedad Anónima, a favor de **J. [REDACTED] J. [REDACTED] V. [REDACTED] R. [REDACTED]** y esposa (tercera cláusula).—

DÉCIMO PRIMERO.- Por las razones expuestas, al haberse amparado el presente recurso de casación por la causal de infracción normativa procesal, no cabe pronunciamiento alguno respecto a la causal de infracción normativa material denunciada.

Por las razones anotadas y en aplicación del artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil, **NUESTRO VOTO** es porque se declare: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas trescientos veinticuatro, por **J. [REDACTED] J. [REDACTED] V. [REDACTED] P. [REDACTED]**, SE CASE la resolución de vista de fojas doscientos

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

137
2399

CASACIÓN 2940-2015
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

noventa y seis, de fecha veintiséis de mayo de dos mil quince, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada que declara infundada la demanda; y, reformándola, la declara fundada; en consecuencia, **NULA** la misma; **SE ORDENE** que el Colegiado Superior expida nuevo fallo, con arreglo a la ley y conforme a lo establecido en los considerandos precedentes; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano"; bajo responsabilidad; en los seguidos por la empresa **V. C.** Sociedad Anónima Cerrada contra **J. J. V. F.** sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y se *devuelvan*. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-
S.S.

Handwritten signature

MIRANDA MOLINA

YAYA ZUMAETA

Cgb/Csc/Ash

Handwritten signature

Handwritten signature

SECRETARÍA DE OFICIO
CORTE SUPREMA

12 9 SEP 2017



14° JUZGADO CIVIL
EXPEDIENTE : 39169-2013-0-1801-JR-CI-14
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : LEONARDO INFANTE MARIANELLA
ESPECIALISTA : CALERO LIMAY FIORELLA
DEMANDADO : V. [REDACTED] P. [REDACTED] J. [REDACTED]
DEMANDANTE : V. [REDACTED] I. [REDACTED] C. [REDACTED] SAC ,

Señora Juez:

Doy cuenta a usted, del ingreso N° 13733-2018 de fecha 26.01.2018, haciendo presente a usted que como es de su conocimiento, la suscrita asumió la presente Secretaría con fecha 19 de abril último. Lo que doy cuenta a usted para los fines legales pertinentes.

Lima, 21 de mayo del 2018

Resolución Nro. 09
Lima, 21 de mayo del 2018

DADO CUENTA, A la razón que antecede: Téngase presente. **Al ingreso N° 14894-2018:** Por recibido mediante Oficio de fecha 22 de enero del 2018 de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República y estando a lo resuelto por dicha instancia judicial que declara fundado el recurso de casación, en consecuencia declara nula la sentencia de vista y actuando en sede de instancia confirma la sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda; por lo cual **CUMPLASE LO EJECUTORIADO;** con conocimiento de las partes. Avocándose al presente proceso la Juez Titular, con la intervención de la Especialista Legal que da cuenta por Disposición Superior.