

FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE
CIVIL N° 02603-2016-0-0401-JR-CI-08**



**PRESENTADO POR
BLANCA ROSA VALVERDE BOCANEGRA**

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

**CHICLAYO – PERÚ
2022**



CC BY-NC-SA

Reconocimiento – No comercial – Compartir igual

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

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



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
DERECHO

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

**Informe Jurídico sobre Expediente N°
02603-2016-0-0401-JR-CI-08**

Materia : DESALOJO

Entidad : PODER JUDICIAL

Bachiller : BLANCA ROSA VALVERDE BOCANEGRA

Código 2014224413

CHICLAYO – PERU

2022

En el presente caso analizaremos un proceso de desalojo por ocupación precaria, el cual inicia con la interposición de la demanda, el 16 de junio del 2016, por Z.B.B en adelante el demandante, contra J.R.Q.T y H.G.C (en calidad de litisconsorte pasivo necesario), en adelante los demandados, con la finalidad de que se le restituya el inmueble ubicado en la Asociación de Vivienda Goyeneche, Manzana B, Lote 14, del Distrito de Cerro Colorado, Provincia y Departamento de Arequipa, el mismo que se encuentra inscrito en la Partida Registral número 111022562. La demanda es admitida por el Octavo Juzgado Especializado Civil de Arequipa, el cual corre traslado de la misma a la demandada para que conteste la demanda. Asimismo, la demandada en su contestación de demanda alega que cuenta con título que justifica su posesión, también con pagos del Impuesto al Patrimonio Predial, Declaración Jurada de Autoevalúo, constancias de posesión, contrato de suministro de energía eléctrica suscrito con SEAL y recibos de pago por consumo. El análisis del proceso se centró en determinar la calidad o derecho que ostenta el demandante sobre el bien materia de litis; y si el demandado y litisconsorte necesario pasivo ocupan el bien inmueble en condición de precarios.

El Octavo Juzgado Especializado Civil declaró fundada la demanda debido a que, por un lado, la parte demandada no logró acreditar con documento fehaciente, la existencia de título a su favor para poseer el inmueble y se les declaró precarios; y por el otro, la parte demandante sí logró acreditar, mediante título fehaciente, su condición de propietario.

La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa consideró que los fundamentos de la parte demandante carecían de sustento, puesto que, estos se limitaban solamente a cuestionar la legitimidad para obrar del demandante por el simple hecho de nunca haber tomado posesión del bien, ignorando su condición de propietario, siendo este el motivo por el cual la Sala confirma la sentencia de primera instancia.

Los demandados interponen recurso de casación, sin embargo, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia, precisó que en el recurso de casación no se había determinado de manera clara y precisa la infracción normativa; por el contrario, los solicitantes se limitaron a cuestionar las conclusiones de la Segunda Sala Civil, es decir, la decisión de su condición de precarios. Consecuentemente, la Corte declaró improcedente el recurso de casación.

ÍNDICE

I. RELACIÓN DE HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO	4
1. DE LA DEMANDA, CONTESTACIÓN DE DEMANDA, Y ADMISIÓN	4
2. AUDIENCIA ÚNICA Y SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA	13
3. RECURSO DE APELACIÓN Y SENTENCIA DE VISTA	15
4. RECURSO DE CASACIÓN	18
II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE	19
III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS	22
a) Posición fundamentada sobre los problemas jurídicos identificados	22
b) Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas.....	23
CONCLUSIONES	25
BIBLIOGRAFÍA.....	26
LEGISLACIÓN PERUANA.....	26

INFORME JURÍDICO DEL EXPEDIENTE JUDICIAL MATERIA DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

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

1. DE LA DEMANDA, CONTESTACIÓN DE DEMANDA, Y ADMISIÓN:

1.1. POR LA PARTE DEMANDANTE Y/O ACCIONANTE:

Con fecha 29 de agosto del año 2016, se admite a trámite la Demanda de Desalojo por ocupación precaria, en vía de proceso sumarísimo, ante Octavo Juzgado Especializado Civil de Arequipa. La demanda fue interpuesta por Z.B.B, más contra J.R.Q.T y H.G.C (en calidad de litisconsorte pasivo necesario).

Contenido de la demanda:

***Petitorio:** Como pretensión principal y accesoria el demandante plantea lo siguiente:*

1. **Pretensión principal:** Desalojo por ocupación precaria.

1.1.1. **Fundamento de Hecho de la demanda:**

La parte demandante fundamenta su demanda en que, es propietario del inmueble ubicado en la Asociación der Vivienda Goyeneche, manzana B, lote 14, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, el mismo que se encuentra inscrito en la partida registral número 111022562 del Registro de Predios de los Registros Públicos de Arequipa, que bajo la publicidad registral, toda persona conoce sin lugar a dudas que el suscrito es propietario del inmueble referido. El demandante alega que el demandado, viene ocupando el inmueble de su propiedad, siendo un ocupante precario y sin título alguno o autorización de parte del demandante, aprovechándose indebidamente de su propiedad. Que pese a los constantes intentos amigables de llegar a una solución amigable con el demandado, con la finalidad que deje pacíficamente el inmueble, no hubo ninguna respuesta positiva por parte

del demandado, así como ninguna intención de solución. Así mismo también se trató de llegar a un acuerdo mediante un Centro de conciliación, sin tener fruto alguno pues el demandado nunca se presentó.

Fundamentos de Derecho que argumentan la demanda:

El demandante ampara su pretensión en el artículo 923 y 911 del Código Civil, y los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil.

1.1.2. Medios Probatorios ofrecidos por la parte demandante:

La demandante, en virtud de los artículos 188 y 196 del Código Procesal Civil, adjunta tres medios probatorios, con la finalidad de acreditar los hechos que sustentan su pretensión:

- Ficha Registral del predio materia de desalojo número 11102562 del Registro de Predios de los Registros Públicos de Arequipa, con el que se acredita la propiedad del demandante.
- Pagos de auto evalúo de la propiedad, ante la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado de Arequipa.
- Acta de conciliación número 0328-2016 de fecha 26 de mayo del año 2016.

1.2. CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE J.R.Q.T:

Con fecha, 24 de octubre del 2016 J.R.Q.T se apersona al proceso y contesta la demanda interpuesta por Z.B.B.

1.2.1. Contenido de la Contestación de la Demanda:

Petitorio (Absolución de demanda):

- El demandado contesta la demanda, solicitando que la misma sea declarada improcedente.
- **Propone excepción (*falta de legitimidad para obrar*):** El demandado alega que el demandante nunca ha estado en posesión del bien y que el contrato de transferencia otorgado por la Municipalidad Provincial de Arequipa que daría origen a la Inscripción Registral, ha sido vulnerado en su CUARTA

CLAUSULA, lo que generaría la rescisión del contrato y reversión del terreno al dominio del gobierno municipal. Consecuentemente este carecería de legitimidad para obrar.

- **Incorporación de Litisconsorte necesario:** debido a que la posesión del bien materia de Litis es compartido con su conviviente H.G.C, por lo que se debió emplazar con la demanda, por cuanto la decisión a recaer en el proceso afectará a ambos, sustenta su pretensión con la Resolución Gerencial N° 873-2008-MPA/GDU/SGAHC de fecha 22 de Septiembre del 2008, y el Informe pertinente, donde se señala que de la Inspección Ocular realizada en el bien inmueble, vienen ocupando J.R.Q.T y H.G.C, por lo que existe interés en el derecho discutido y en el resultado del proceso.

1.2.2. Fundamentación de hecho de la Contestación de Demanda:

El demandado acredita que el demandante nunca ha ejercido su derecho de posesión del inmueble, por el contrario son el demandado y su conviviente H.G.C quienes vienen ocupando el bien a título de propietarios, de manera pacífica, pública y continua desde hace más de 10 años, de cuya posesión tienen documentos sustentarios, como la constancia de posesión que nos otorga la Asociación de Vivienda Goyeneche, representado por su Presidente de aquel entonces.

Señalan que la Inscripción Registral del título de dominio que invoca el demandante es posterior al derecho de posesión que ejerce el demandado y su conviviente, ya que la Asociación de Vivienda Goyeneche les otorgó constancia de posesión con fecha 20 de Octubre del 2006 y la Inscripción Registral a favor del demandante, data del 13 de Noviembre del 2007.

Así mismo sustenta que la Municipalidad Provincial de Arequipa celebró con el demandante un Contrato de transferencia de dominio con fecha 20/04/1991, el cual es nulo de puro derecho, por cuanto ha ejercido

derecho posesorio alguno por lo que el bien revierte al dominio del gobierno municipal, debido a que en su cláusula CUARTA, literal b), el adquirente se obliga a "construir su núcleo de vivienda en una plazo máximo de un año, bajo sanción de rescisión del contrato y reversión del terreno a favor de la Municipalidad. En este extremo, el Art. 2001 del Código Civil, otorga un plazo de prescripción de 10 años a las acciones personales y reales. Por lo que, teniendo en cuenta que el desalojo es una acción posesoria de naturaleza personal, el plazo para interponer la demanda ha prescrito debido a la inacción del demandante.

Agregan también, que no se le está causando ningún perjuicio al demandante debido a que su posesión se ha venido dando de buena fe, con pleno conocimiento de los dirigentes de la Asociación y de los propios vecinos. Por lo tanto, no poseen la calidad de precarios y cuentan con títulos que amparan su posesión como el pago del Impuesto al Patrimonio Predial, Declaración Jurada de Autovalúo, tal como se acredita con los documentos que presentan como medios probatorios, Autovalúo de los años 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016; Constancias de Posesión expedidas por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, de fechas 28 de Agosto del 2012, 03 de Agosto del 2016; así como Contrato Suministro de energía eléctrica suscrito con SEAL y los correspondientes recibos de pago por consumo.

Fundamentos de Derecho que argumentan la Absolución de Demanda:

La contestación de demanda se ampara en lo establecido por el Art. 442 del Código Procesal Civil.

Respecto a la excepción, referida a la falta de legitimidad para obrar del demandante, el demandado amparó la misma en el Art. 446, numeral 6.- debiendo sustanciarse de acuerdo a los Artículos 552 y 555 del Código Procesal Civil.

En cuanto a la solicitud de incorporación como Litisconsorcio Necesario Pasivo de H.G.C, esta se ampara en los Artículos 992 y 993 del Código Procesal Civil.

1.2.3. Medios probatorios ofrecidos por el demandado J.R.Q.T:

- Acompaño copia legible del DNI del demandado, con el que se acredita su identidad.
- Constancia de posesión otorgada por la Asociación de Vivienda "Goyeneche", que certifica que J.R.Q.T y H.G.C vienen ejerciendo la posesión pública, pacífica y continua en el lote N° 14. Mz. B de la Asociación de Vivienda Goyeneche, de fecha 20 de octubre del 2016
- Copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 1253-2012-GIDU-MDCC a favor de J.R.Q.T, expedida por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado de fecha 28 de Agosto del 2012.
- Copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 2640-2016, expedida por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado de fecha 03 de Agosto del 2016, con el que se acredita la posesión pacífica, publica y continua del lote 14. Mz. B de la Asociación de Vivienda Goyeneche.
- Copia de la Resolución Gerencial 873-2008-MPA/GDU/SGAAHC del 22 de septiembre del 2008, expedido por la Municipalidad Provincial de Arequipa, que declara la caducidad de adjudicación otorgada a favor de Z.B.B y la reversión del lote al dominio municipal y adjudicar el lote 14 Mz. B con un área de 186.37 m2. de la Asociación de Vivienda Goyeneche a favor de J.R.Q.T y H.G.C, resolución de fecha 22 de Septiembre del 2008, con el que se acredita la existencia de un proceso administrativo de reversión y adjudicación de lote. Expediente de Registro N°25993-8 seguido por los demandados.
- Copia del Contrato de suministro eléctrico, Contrato N° 301566, suscrito por el titular J.R.Q.T con SEAL de fecha lunes 11 de Febrero del 2008, para el suministro de energía eléctrica a su domicilio de Asociación de Vivienda Goyeneche Mz. B. Lt. 14, con el que acredito ser conductor y titular de dicho lote.

- Copia legalizada del recibo de energía eléctrica, correspondiente al 25 de abril del 2008, Contrato N°301566, a nombre de J.R.Q.T, respecto del lote de la Asociación de Vivienda Goyeneche B, Lt. 14.
- Copia legalizada del recibo de energía eléctrica, correspondiente al mes de marzo del 2016, Contrato N°301566, a nombre de J.R.Q.T, respecto del lote de la Asociación de Vivienda Goyeneche Mz. B. Lt. 14.
- Copia legalizada del recibo de agua potable correspondiente al mes de diciembre del 2013, Conexión N2094991, a nombre de J.R.Q.T, respecto del lote de la Asociación de Vivienda Goyeneche Mz. B. LI 14. del distrito de Cerro Colorado, que acredita el servicio a favor del demandado
- Copia legalizada del recibo de agua potable, correspondiente al mes de abril del 2016. Conexión N2094991, a nombre de J.R.Q.T, respecto del lote de la Asociación de Vivienda Goyeneche Mz. B. Lt. 14, del distrito de Cerro Colorado, que acredita el servicio a favor del demandado.
- En folios 09, Copia Certificada de la Declaración Jurada de Autoevaluó y su correspondiente recibo de pago, de los años 2014, 2015 y 2016, expedidos por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, con el que acredito estar tributando por Impuesto al Patrimonio Predial. A nombre de H.G.C del Lote: 14. Mz. B. de la Asociación de Vivienda Goyeneche.
- En folios 04. Copia Certificada de la Declaración Jurada de Autoevaluó y su correspondiente recibo de pago, de los años 2013 y 2012, expedidos por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, con el que acredito estar tributando por Impuesto al Patrimonio Predial. A nombre de H.G.C del Lote 14, Mz. B. de la Asociación de Vivienda Goyeneche.
- La exhibición que practicará el demandante del título que acredite su derecho de propiedad, expedido por la Municipalidad Provincial de Arequipa, de fecha 20 de abril de 1991, respecto de la Transferencia de dominio del Lote Urbano N14, Mz. B. de la Asociación de Vivienda Goyeneche, a fin de acreditar que la cláusula CUARTA inciso b) que señala que el adjudicatario se obliga a construir su núcleo de vivienda, y a ocuparlo en forma personal en un plazo máximo de un año, a partir de la suscripción del Contrato (20 de abril del 91), cuyo incumplimiento determinará la Rescisión Automática del Contrato.

- La exhibición que practicará el demandante, de algún documento o instrumento que acredite su posesión física del Lote 14, Mz. B, de la Asociación de Vivienda Goyeneche, desde el 20 de abril de 1991.
- La exhibición que practicará el demandante de la Tarjeta de Empadronamiento, Tarjeta de Asistencias a Asambleas y Faenas, que lo acrediten como socio activo de la Asociación de Vivienda Goyeneche.

1.3. CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE LA LITISCONSORTE H.G.C:

Con fecha 14 de marzo del año 2017, H.G.C se apersona al proceso y contesta la demanda interpuesta por Z.B.B, en calidad de Litisconsorte necesaria pasiva.

1.3.1. *Contenido de la Contestación de demanda de la litisconsorte:*

Petitorio: La recurrente presenta su contestación de demanda solicitando que sea declarada improcedente

Excepción: Propone la excepción de caducidad de Derecho del demandante amparándose en el Artículo 427 inc. 3 del Código Procesal Civil con la finalidad de declarar la nulidad de todo lo actuado, la improcedencia de la demanda y el archivo del proceso. La litisconsorte fundamenta su excepción por la aplicación analógica, puesto que el artículo antes mencionado hace referencia a que luego de transcurrido 1 año de los hechos, no son admisibles los interdictos de recobrar y retener; por lo que, como ambos instrumentos legales son de cuestión posesoria, considera que la aplicación es la misma.

1.3.2. *Pronunciamiento respecto a los hechos expuestos en la demanda:*

Respecto al numeral 1 de los fundamentos de hecho de la demanda, la recurrente alega que no es cierto que el demandante presenta título de propiedad, puesto que la inscripción que ostenta la parte demandante se ampara en un Contrato de Transferencia que otorga la Municipalidad Provincial de Arequipa a favor Zenón Bautista Bolívar de fecha 20/04/1991. Un contrato que para la parte demandada deviene en nulidad, debido a que el demandante nunca ha ejercido derecho posesorio alguno, lo que

conllevaría a que el bien revierta al dominio del gobierno municipal. Consecuentemente, la inscripción no tendría validez y no contaría con medio probatorio alguno que ampare su demanda y acredite tener legitimidad e interés para obrar. Así mismo, acreditan mala fe por la parte demandante, pues la inscripción del bien es realizada con fecha 23 de noviembre del 2007, posterior a la posesión que ejercen el demandado y la recurrente.

En respuesta al numeral 2 la litisconsorte señala que no tienen calidad de precarios, pues cuentan con títulos que amparan su posesión; y respecto a la autorización, alegan que el terreno se encontraba abandonado y que la autorización fue otorgada por la Asociación.

Finalmente, respecto al numeral 4 comentan que el demandado y la recurrente han levantado su vivienda, y el demandante no ha acreditado ser propietario de las construcciones físicas.

1.3.3. Medios Probatorios ofrecidos en la contestación de demanda de la litisconsorte:

La litisconsorte ofrece casi los mismo medios probatorios que el demandado, con la única diferencia de 8 Vistas fotográficas, en 4 hojas, en calidad de prueba documental, que tienen por finalidad acreditar la posesión y las construcciones que ya ha señalado.

1.4. ABSOLUCIÓN DE TRASLADO DE EXCEPCIONES:

Con fecha 21 de marzo del 2017, el demandante presenta escrito mediante el cual absuelve las excepciones e interpone tacha de documentos.

1.4.1. Tacha de documentos por falsedad y por nulidad:

1.4.1.1. Por Falsedad:

1.- En contra de la copia legalizada de la constatación judicial de posesión, practicada por el juzgado de paz de Zamácola de fecha 17 de junio del 2003.

Fundamentación: El demandante se apersonó al Juzgado de Paz para realizar la búsqueda del documento en mención y se le indicó que no existía, así como tampoco existía una solicitud

por parte de los demandados para realizar una constatación judicial de posesión.

2.- En contra de la copia legalizada de la Constancia de posesión número 1581-2010-GIDU-MDCC otorgada por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, de fecha 01 de octubre del 2010, que acredita la continuidad de mi posesión.

Fundamentación: El demandante se apersonó a la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado y se le indicó que dicha constancia no fue otorgada por la entidad.

3.- Copia simple de la constatación de posesión N° 2640-2016, expedida por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado de fecha 03 de agosto del 2016.

Fundamento: El documento en mención también es inexistente, el demandante se apersonó a la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado y se le indicó que dicha constancia no fue otorgada por la entidad.

1.4.1.2. Por Nulidad:

1.- Constancia de posesión otorgada por la Asociación de Vivienda "Goyoneche" que certifica Tunqui y Haydee Garcia Condorcallo vienen ejerciendo que Javier Rufo Quispe la posesión pública, pacífica y continua en el lote 14. manzana B. de la Asociación de Vivienda Goyoneche, de fecha 20 de octubre del 2016.

Fundamentación: La constancia de posesión fue otorgada supuestamente por el Presidente de la Asociación de Vivienda Goyoneche, sin embargo dicha persona nunca fue presidente de la asociación, información que se puede apreciar en la ficha registral de la Asociación que se adjunta como medio de prueba.

1.4.1.3. Medios de prueba:

— La Constancia otorgada por el Juzgado de Paz de Zamácola de fecha 24 de marzo del 2017.

- El informe que se deberá de solicitar al Juzgado de Paz de Zamácola.
- El informe que deberá de remitir al juzgado la RENIEC.
- La exhibición que deberá de realizar la parte demandada del original de la Constatación Judicial de Posesión.
- La exhibición que deberá de realizar la parte demandada del original del Certificado de Posesión N° 1581-2010-GIDU_MDCC.
- El informe que deberá de solicitarse a la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado,
- Ficha registral de la Asociación de Vivienda Goyoneche.

1.4.2. Contestación de excepciones:

1.4.2.1. Petitorio: Solicita que la excepción de caducidad del derecho deducida por la parte demandada sea declarada improcedente y en consecuencia se resuelva saneando el proceso.

1.4.2.2. Fundamentos:

- Conforme a lo establecido en el artículo 2004 del Código Civil. se establece lo siguiente: Los plazos de caducidad los fija la ley, sin admitir pacto contrario.
- En el presente caso, no existe marco legal que establece un plazo de caducidad para interponer la demanda de desalojo.
- No existiendo plazo de caducidad para interponer la excepción de caducidad del derecho debe de declararse improcedente la excepción de caducidad.

2. AUDIENCIA ÚNICA Y SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

2.1. Saneamiento del proceso:

Mediante Acta de audiencia única de fecha 8 de mayo del 2016, el juez de la causa, luego de resolver las excepciones de caducidad y legitimidad para obrar deducida por la demandado y la Litisconsorte necesario pasivo, declaró:

- Infundada la excepción de legitimidad para obrar deducida por J.R.Q.T.
- Improcedente la excepción de caducidad deducida por la litisconsorte necesaria pasiva H.G.C.
- Existiendo una relación jurídico procesal válida se declara saneado el proceso.

2.2. Fijación de puntos controvertidos:

Con asistencia de las partes y sus abogados defensores, el 8 Juzgado Civil, fijó los puntos controvertidos:

- Determinar la calidad o derecho que ostenta el demandante del bien materia de litis.
- Determinar si el demandado y litisconsorte necesaria pasiva ocupan el bien inmueble descrito en el primer punto controvertido, y el título con el cual ejercen dicha posesión y si esta es precaria.
- Determinar si como consecuencia de los anteriores puntos controvertidos, el demandado y litisconsorte necesaria pasiva están obligados a restituir la posesión del inmueble descrito en el primer punto controvertido a favor del demandante.

2.3. Audiencia de pruebas

- Se admitieron todos los medios probatorios de la parte demandante ofrecidos en su demanda y en la tacha, con excepción del acta de conciliación, ya que dicho documento constituye un requisito de admisibilidad y no medio probatorio

2.4. Se admitieron todos los medios probatorios de la parte demandada y Litisconsorte necesaria pasiva, ofrecidas en sus contestaciones respectivas y excepciones, pero se rechazaron las exhibiciones al no haber sido presentadas dichas documentaciones en el escrito de excepción y por no ser de actuación inmediata, de conformidad a lo establecido en el artículo 552 del Código Procesal Civil

2.5. Sentencia de primera instancia:

El 12OCT2018, el Octavo Juzgado Civil emitió la Sentencia N° 091-2018 [Sentencia de primera instancia], en la que se declara: I) INFUNDADA la cuestión probatoria de TACHA formulada por la parte demandante, en contra de los documentos ofrecidos por la parte demandada, consistentes en las CONSTANCIAS DE POSESIÓN, del Juzgado de Paz de Zamacola de fecha diecisiete de Julio del dos mil tres, de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado de fecha primero de octubre del dos mil diez, de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado de fecha tres de agosto del dos mil dieciséis y de la Asociación de Vivienda Goyeneche de fecha veinte de octubre del dos mil seis (obrantes respectivamente, a folios ciento veintiséis, ciento veintisiete, ciento veintiocho y ciento veintinueve). II) FUNDADA la demanda de folios veinticuatro, con su correspondiente subsanación de folios treinta y cuatro, interpuesta por Z. B. B., sobre DESALOJO (POR PRECARIO), en contra de J. R. Q. T, así como en contra de litisconsorte necesaria pasiva.

El A quo, fundamentó su decisión debido a que se logró establecer la condición de propietario del actor respecto del predio sub litis, así como la condición de precarios de la parte demandada respecto a dicho inmueble, por lo que corresponde amparar la demanda, disponiendo la desocupación del inmueble por la parte demandada, deviniendo por ello en fundada la demanda, dejando a salvo el derecho de la parte demandada, para reclamar en otro proceso, lo que considere pertinente en relación a las construcciones inmueble sub litis.

3. RECURSO DE APELACIÓN Y SENTENCIA DE VISTA:

3.1. Apelación de sentencia: Mediante escrito de fecha 07 de noviembre del año 2018, los demandados J. R. Q. T y H.G.C presentaron recurso de apelación contra la Sentencia ° 091-2018 de fecha 12 de octubre del mismo año, la que resuelve declarar fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Z.B.B. Los demandados solicitan se REVOQUE la Sentencia alegando que el Aquo habría incurrido en errores de hecho y derecho, fundamentando su solicitud en lo siguiente:

— **Fundamentos de hecho:**

- Respecto al considerando cuarto de la sentencia donde El A quo señala la condición de precario, los recurrentes alegan que las demandas de desalojo por ocupación precaria están dirigidas a proteger la posesión del bien y por ello en los procesos sobre desalojo por ocupación precaria no se discute la propiedad del bien sino tan solo el derecho a poseer.
Del mismo modo, refirieron que la jurisprudencia nacional ha señalado que el demandante no solo debe acreditar la propiedad del bien, sino también de las construcciones (edificaciones), fundamentando lo anterior en la Casación N°1780-99-CALLAO
- Respecto al considerando quinto, se señala que el demandante es propietario; sin embargo, para los demandados el juez no ha tomado en cuenta que el título del propietario es nulo de puro derecho, por cuanto la inscripción registral que corre a su favor en la Partida N°11102562 del Registro de Predios, se ha inscrito en mérito a un Contrato de Transferencia de Dominio, con cláusula rescisoria automática. Los recurrentes alegan que se ha transgredido el inciso b) de la Cláusula Cuarta del Contrato de Transferencia aludido que obliga al titular de dicho contrato a construir su núcleo de vivienda y ocuparlo en forma personal conjuntamente con su familia en un plazo máximo de un año a partir de la suscripción del contrato (20 de abril del 1991). Sin embargo, el demandante lo registró el 13 de noviembre del 2007, después de 16 años, sin que haya tomado posesión en ningún momento.

3.2. SENTENCIA DE VISTA:

El 10 de julio del 2019, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, emitió la SENTENCIA DE VISTA N° 358-2019-2SC, mediante la cual se CONFIRMÓ la Sentencia N° 091-2018, de fecha 12 de octubre del 2018 en el extremo que resuelve declarar fundada la demanda interpuesta

por Z. B. B. sobre desalojo por precario en contra de J. R. Q. T., así como en contra de la litis consorte necesaria pasiva H. G. C. y en consecuencia dispone que el demandado y la litisconsorte o cualquier tercero que a la fecha de emisión o ejecución de la sentencia ocupe el inmueble subliis, cumplan con desocupar y entregar a favor del demandante la posesión del inmueble; bajo los siguientes argumentos:

- El Ad quem señala que las alegaciones hechas por la parte apelante carecen de sustento, puesto que, conforme a lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio, el hecho de haber realizado construcciones no enerva ni le quita su condición de ocupante precario al apelante, todo lo contrario, es un supuesto más de posesión precaria; de igual manera sobre la valoración de documentación como el pago de servicios, debe establecerse que ello no otorga título que justifique su posesión, fundamentos por los cuales la apelación interpuesta debe ser desestimada.
- Respecto al título de propiedad inscrito a favor de la parte demandante, la sala argumenta que, si bien no se ha acreditado que el demandante haya estado en posesión del inmueble durante varios años, ello no le quita ni merma su derecho propiedad sobre el inmueble que se encuentra inscrito en los registros públicos, partida registral N° 11102562, máxime si en autos no se ha establecido la alegada invalidez del título, como lo sostiene la parte apelante, de modo que el actor sí está legitimado para interponer la demanda de desalojo aún si su título data de hace más de 16 años, lo cual no evidencia mala fe de su parte, ya que es una de las facultades del propietario usar disfrutar, disponer así como solicitar la restitución de su propiedad, como se desprende del artículo 923 del Código Civil.
- Consecuentemente, la sala CONCLUYE que la sentencia materia de revisión ha sido emitida con una debida motivación, con arreglo a derecho y conforme a los antecedentes del proceso, por lo que debe ser confirmada.

4. RECURSO DE CASACIÓN:

4.1. Del Recurso de casación

La litisconsorte necesaria pasiva interpone su recurso de casación, con fecha 13 de agosto del 2019, en contra de la **Sentencia de Vista N° 358-2019-2SC – Resolución N° 37, dictada por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa**, dictada por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, amparando su recurso en el artículo 384° y siguientes del Código Procesal Civil alegando como infracción normativa las siguientes:

- Una aplicación errónea por parte de la Sala respecto al Cuarto Pleno Casatorio Civil, ya que este se suscribió el 13 de agosto del 2012 y la posesión pacífica y de buena fe data del 17 de junio del 2003; por lo que, estaríamos ante una aplicación retroactiva de la ley.

4.2. De la Resolución de la Casación emitida por la Corte Suprema

Mediante Resolución N° 38, del 20 de agosto del 2019, la Segunda Sala Civil, ordena Elevar los Autos a la Corte Suprema de Justicia de la República. La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, con fecha 13 de abril del 2020, emite la SENTENCIA CASACIÓN N° 4772-2019 – AREQUIPA, que declaró IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por los demandados, en base al siguiente fundamento:

- La parte casacionista no ha cumplido con los requisitos de procedencia establecidos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, al no haber descrito con claridad y precisión las infracciones normativas invocadas, menos aún ha demostrado la incidencia directa que tendría aquella sobre la decisión impugnada.

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

El informe jurídico en análisis versa sobre una demanda de desalojo por ocupación precaria, interpuesta por el demandante Z.B.B en vía de Proceso Sumarísimo, para que se ordene la desocupación del inmueble sub Litis afirmando que el demandado y su conviviente, la litisconsorte necesaria pasiva, vienen ocupando su propiedad sin que le asista titularidad alguna ni justo título. Esta revisión y análisis del presente caso materia de discusión ha dado origen a ciertas dudas jurídicas que se dilucidarán en el presente capítulo:

— ¿El demandante realmente tenía la calidad de propietario y poseía legitimidad para obrar para interponer la demanda?

Uno de los cuestionamientos realizados por la parte demandada fue la legitimidad para obrar por parte del demandante, debido a que Z.B.B celebró el contrato de transferencia con la Municipalidad Provincial de Arequipa el 20 de abril de 1991, contrato que obligaba, según cláusula cuarta literal b, al demandante a "construir su núcleo de vivienda en una plazo máximo de un año, bajo sanción de rescisión del contrato y reversión del terreno a favor de la Municipalidad". Sin embargo, Z.B.B habría realizado la inscripción del bien sublitis el 13 de noviembre del 2017.

Los demandados alegaban que el demandante nunca habría tomado posesión del bien, sustentando así la falta de legitimidad para obrar, es decir, para los demandados el hecho que el demandante nunca haya tomado posesión del bien le quita su derecho a pedir la restitución del mismo.

Para poder dar claridad a la controversia considero necesario poder contar con una noción sobre el derecho de propiedad y de las facultades o potestades inherentes al propietario. Avendaño Valdez & Avendaño Arana definen al derecho de propiedad como:

(...) Un poder jurídico, el más amplio y completo que las personas pueden tener, en virtud del cual un bien o conjunto de bienes, ya sean corporales — cosas— o incorporales —derechos—, quedan sometidos de manera absoluta al

señoría de la persona (...). (Avendaño Valdez & Avendaño Arana ,2017, Pag. 26)

Así mismo, debemos tomar en cuenta lo señalado por la jurisprudencia y el Cuarto Pleno Casatorio, los cuales han establecido que (...) *para incoar la demanda de desalojo por ocupación precaria el actor debe acreditar tener la condición de propietario, arrendador, administrador o considere tener derecho a la restitución del predio*¹(...).

Consecuentemente, en alusión al caso, el demandante pudo acreditar mediante título de propiedad, Partida Registral número 111022562, su calidad de propietario y del mismo modo, su legitimidad para obra.

— **¿Cuál es la finalidad del desalojo por ocupación precaria?**

Nuestro ordenamiento jurídico regula la posesión precaria en el artículo 911, definiéndola como la posesión que se ejerce sin título alguno o en el caso de haberlo tenido este ya feneció. Respecto a lo anterior mencionado diversos autores y magistrados han logrado llegar a la conclusión que es ocupante precario, aquel que hace suya la posesión de un bien sin tener un título que lo justifique y autorice, es decir, ejerce una posesión sin consentimiento del propietario y sin pagar renta.

Para el Dr. Del Risco Sotil el Cuarto Pleno Casatorio logró uniformizar a través de la creación de sus siete reglas, que hoy constituyen precedente vinculante, las distintas posturas que existían sobre el proceso de desalojo por ocupación precaria, posturas que cercenaban indebidamente el alcance del desalojo como instrumento de tutela urgente. (Del Risco Sotil, 2016, pag. 136) .

De las siete reglas, en la segunda regla queda evidenciado que en el proceso de desalojo no se tiene que acreditar si el demandante es propietario o no del bien, pues no nos encontramos ante una demanda de mejor derecho de propiedad. Por el contrario, lo que se busca en un proceso de desalojo por ocupación precaria es determinar quién tiene el derecho a poseer.

Los demandados alegan que el demandante debe ser dueño del terreno y las construcciones, y citan lo establecido por la Casación N°1780-99-CALLAO, El

¹ CASACIÓN 4459- 2015 MADRE DE DIOS

Peruano, 18/12/1999, p.4339; por lo que, según los recurrentes debió dictarse una Sentencia inhibitoria, para que ello se defina en el proceso que corresponda ello. Respecto a esto la quinta regla del Cuarto Pleno Casatorio nos ayuda a dilucidar el tema, proporcionándonos situaciones comunes de precariedad, siendo una de estas: "...Cuando el poseedor alega haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo, ya sean estas ejecutadas de buena o mala fe" (Del Risco Sotil, L. 2016). Consecuentemente, la presencia de construcciones o edificaciones no será una causal para no iniciar un proceso de desalojo por ocupación precaria

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

a) Posición fundamentada sobre los problemas jurídicos identificados:

Respecto a la problemática sobre la falta de legitimidad para obrar invocada por los demandados, como se precisó en la parte anterior, la Casación N° 4459-2015 MADRE DE DIOS, nos precisó que el demandante puede iniciar una demanda de desalojo por ocupación precaria siempre que acredite tener la condición de propietario. De igual modo, el Cuarto Pleno Casatorio refuerza lo mencionado en la Casación, con su cuarta regla, la cual establece que gozará de legitimidad para obrar aquel que logre acreditar su derecho a la restitución de un predio.

Los demandados alegan que el demandante nunca tomó posesión del bien y que el ser propietario del bien no le da la legitimidad para obrar, debido a que el desalojo por ocupación precaria protege la posesión y no la propiedad. Sin embargo, lo señalado no es del todo certero, pues el desalojo por ocupación precaria, protege el derecho a poseer, es decir tiene por finalidad la restitución del bien a quien se le haya privado de este derecho a poseer. Por lo que, según lo acreditado en autos, es cierto que el demandante nunca tomó posesión del bien, sin embargo, esto no le quita su condición de propietario, ni mucho menos su legitimidad para iniciar un proceso de desalojo y solicitar la restitución del bien.

Respecto a la problemática sobre la calidad de precarios, los demandados señalan que son propietarios de las construcciones existentes en el inmueble y para que proceda el desalojo, el demandante debe acreditar ser propietario no solo del terreno sino también de las construcciones físicas de material noble, máxime que el demandante no ha contradicho la afirmación de que las construcciones que existen en el inmueble sublitis, son de propiedad de la parte demandada. Sobre lo señalado anteriormente, la quinta regla del Cuarto Pleno Casatorio nos dice que las edificaciones o modificaciones que aleguen el poseedor, sean estas de buena o mala fe, se evaluarán en otro proceso rigiéndose bajo lo regulado por los artículos 941, 942 y 943 del

Código Civil. Por lo que, lo único que debe ser materia de controversia será acreditar el derecho a poseer del demandante.

b) Posición fundamentada sobre las resoluciones emitidas:

Posición respecto a la sentencia de primera Instancia, sentencia de Vista y Casación:

En el presente subcapítulo y habiendo finalizado el análisis del caso sobre desalojo por ocupación precaria, concuerdo con las decisiones dadas tanto por el Aquo y el Ad quem. Puesto que, conforme al certificado literal registral correspondiente al inmueble sub litis, el demandante Z.B.B es propietario del inmueble sub litis a que se refiere el petitorio de demanda (teniendo además dicho derecho inscrito en los Registros Públicos); y al respecto, la parte demandada J.R.Q.T Y H.G.C, en calidad de litisconsorte necesaria pasiva, no han acreditado con documento fehaciente, la existencia de título a su favor para poseer el inmueble, debiendo tenerse presente asimismo, que no es suficiente para cuestionar el derecho de propiedad del actor, la existencia de las constancias de posesión otorgadas a favor de la parte demandada, ni que la parte demandada haya gestionado y conseguido para el inmueble sub litis el suministro de los servicios de agua y luz, ni tampoco, que dicha parte, haya cancelado el Impuesto al Patrimonio Predial en relación al inmueble sub litis ante la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado. Consecuentemente, mencionado lo anterior es evidente que su posesión deviene en precaria.

En referencia a la excepción de caducidad, invocada por analogía por la litisconsorte H.G.C, compartimos la decisión tomada el Ad quem en la sentencia de vista, ya que, los hechos que sustentan la demanda se encuadran dentro de los que dan sustento a la pretensión de desalojo y no se refieren a lo que dan sustento a un interdicto, pues en el caso en controversia no se aprecia que el accionante haya sido despojado de la posesión de un inmueble o que su posesión esté siendo perturbada, que son supuestos que dan origen a dicha pretensión conforme a lo establecido en el artículo 598 del Código Procesal Civil.

Finalmente, en cuanto a la improcedencia del recurso de casación, la Corte suprema señala que el recurso de casación es extraordinario, eminentemente

formal y técnico, el cual, para lograr su admisibilidad y procedibilidad debe cumplir con todos los requisitos que exige la norma procesal civil, es decir, es fundamental puntualizar en que causal se sustenta. Así mismo, compartimos la decisión tomada por la Corte en la Casación n° 4772-2019 AREQUIPA, pues la intención de la parte casacionista es cuestionar las conclusiones a las que han arribado las instancias de mérito, es decir, su condición de precarios. Así mismo, cuestionan la legitimidad de obrar del demandante, a pesar que en autos se ha determinado que este cuenta con título de propiedad inscrito en Registros Públicos. Consecuentemente, la corte finaliza precisando que la parte casacionista no ha cumplido con los requisitos de procedencia².

² Incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil

CONCLUSIONES

El mayor problema que se ha podido detectar en el caso materia de análisis, fue determinar si el hecho que el demandante no haya tenido posesión del bien le quitaba legitimidad para obrar; y si las construcciones realizadas por el demandado y la litisconsorte eran una causal para que el juez declare improcedente la demanda o se inhiba.

Precisado lo anterior y luego de haber realizado un gran estudio para el entendimiento y desarrollo del presente informe se arribaron las siguientes conclusiones:

- La finalidad del desalojo por ocupación precaria es la restitución de la posesión del bien, es decir, en esta institución se busca determinar si el demandante cuenta con un título que le permita acreditar su derecho a la posesión y a la restitución del mismo.
- El Cuarto Pleno Casatoria ha servido de gran ayuda para poder dilucidar las diversas ambigüedades que existían respecto al desalojo por ocupación precaria; puesto que gracias a las reglas brindadas se ha podido precisar las situaciones para determinar al poseedor precario, si las construcciones o edificaciones realizados por la parte demandada era una causal de inhibición del proceso, etc.
- La posición de precaria que se logre determinar en el proceso, no vulnera el derecho del demandado a solicitar en otro proceso lo que este considere pertinente, esto en alusión a las construcciones y edificaciones que hayan surgido en el transcurso de la posesión precaria.

BIBLIOGRAFÍA

- Avendaño Valdez, J., & Avendaño Arana, F. (2017). *Derechos Reales*. Lima: Fondo Editorial.
- Del Risco Sotil, L. (2016). El Desalojo Por Ocupación Precaria A La Luz Del Cuarto Pleno Casatorio Civil. *Ius Et Veritas*, 132-142.
- Palacios Pareja, E. (2002). La Pretensión Reivindicatoria: Las Dos Caras De La Moneda. *Ius Et Veritas*, 83-92.
- Vega Espinoza, D. C. (2020). *Propiedad Contra Hipoteca*. Lima : Fondo Editorial.
- Cuarto Pleno Casatorio Civil N°2195-2011-Ucayali
- Casación N°1780-99-Callao
- Casación N° 4459-2015 Madre De Dios
- Casación 2160-2004 Arequipa
- Casación N° 4574- 2017 Callao

LEGISLACIÓN PERUANA

- Código Civil – Decreto Legislativo N° 925
- Código Procesal Civil – Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil – Resolución Ministerial N° 010-93-JUS

ANEXOS

- Sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la república – Sala Civil permanente (Casación N° 4772-2019 / AREQUIPA)
- Resolución que declara concluido el proceso.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. NRO. 4772-2019

AREQUIPA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, trece de abril del dos mil veinte.

VISTOS; y, CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, se procede a calificar el recurso de casación interpuesto por el demandado [REDACTED] a fojas obrante a fojas cuatrocientos sesenta, contra la sentencia de vista de fecha diez de julio de dos mil diecinueve, obrante a fojas cuatrocientos treinta, que **confirma** la sentencia apelada de fecha doce de octubre de dos mil dieciocho obrante a fojas trescientos treinta y dos, que declara **fundada** la demanda sobre desalojo por ocupación precaria; en consecuencia, ordena al demandado y al litis consorte necesario desocupen el inmueble ubicado en el Lote 14, Manzana B, de la Asociación de Vivienda Goyeneche, Distrito de Cerro Colorado, Provincia y Departamento de Arequipa. Por lo que, corresponde examinar si el recurso extraordinario cumple con los requisitos que exigen los artículos 386, 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificados por la Ley número 29364.

SEGUNDO.- Que, antes de revisar el cumplimiento de los requisitos necesarios para el recurso de casación, se debe tener presente que éste es extraordinario, eminentemente formal y técnico, por lo que tiene que estar estructurado con estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedibilidad, es decir, se debe puntualizar en cuál de las causales se sustenta, si es: *i)* en la *Infracción normativa*; o, *ii)* en el *apartamiento inmotivado del precedente judicial*. Debe presentar además, una fundamentación precisa, clara y pertinente respecto de cada una de las referidas causales, así como demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. Que, esta exigencia es para lograr los fines de la casación: nomofiláctico, uniformizador y dikelógico. Siendo así, es obligación procesal del justiciable recurrente saber adecuar los agravios que denuncia a las causales que para la referida finalidad taxativamente se encuentran

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

CAS. NRO. 4772-2019

AREQUIPA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

4/68

determinadas en la norma procesal civil, pues el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el recurso extraordinario, ni para integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesta y explícita la falta de causal, tampoco para subsanar de oficio los defectos en que incurre el casacionista, en la formulación del referido recurso.

TERCERO.- Que, en ese sentido, se verifica que el recurso de casación, cumple con los **requisitos para su admisibilidad**, conforme lo exige el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, toda vez que se interpone: *i)* Contra la sentencia expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa que, como órgano jurisdiccional de segunda instancia, pone fin al proceso; *ii)* Ante el referido órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada; *iii)* Ha sido presentado dentro del plazo previsto en la norma; y, *iv)* Se ha adjuntado el arancel judicial respectivo obrante a fojas cuatrocientos cuarenta.

CUARTO.- Que, al evaluar los **requisitos de procedencia** dispuestos en los cuatro incisos del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, se verifica que la parte casacionista satisface el primer requisito, previsto en el inciso uno del referido artículo, toda vez que no consintió la sentencia de primera instancia que le fue desfavorable.

QUINTO.- Que, para establecer el cumplimiento de los incisos 2°, 3° y 4° del precitado artículo 388, la parte recurrente debe señalar en qué consisten las infracciones normativas denunciadas. En el presente caso, se denuncia:

Alega que se ha infringido el principio constitucional de irretroactividad de la norma, pues está probado que la posesión pacífica y de buena fe por parte de los demandados data del diecisiete de junio de dos mil tres, mientras que le IV Pleno Casatorio Casación N° 2195-2011-

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. NRO. 4772-2019

AREQUIPA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

469

Ucáyali se suscribió con fecha trece de agosto de dos mil doce, por lo tanto no le es aplicable al presente caso. Indica que el título del demandante se ha extinguido de puro derecho por cuanto el Contrato de Transferencia de Dominio a favor de demandante suscrito con la Municipalidad Provincial de Arequipa establecía como causal de rescisión automática la obligación de construir un núcleo de vivienda en un plazo de un año año, hecho que nunca realizó el demandante.

SEXTO.- Que examinadas las alegaciones descritas en el considerando anterior, se observa que lo que pretende el recurrente es cuestionar las conclusiones a las que han arribado las instancias de mérito, esto es, la condición de precario de los demandados; máxime si de autos se ha determinado que en cuanto al título de propiedad inscrito a favor de la parte demandante, se debe señalar que si bien no se ha acreditado que el demandante haya estado en posesión del inmueble durante varios años, ello no le quita ni merma su derecho propiedad sobre el inmueble, el mismo que se encuentra inscrito en los Registros Públicos, como se tiene de la Partida Registral N° 11102562, obrante a folios tres, correspondiente al inmueble *sub litis*, donde aparece que el bien ha sido transferido a favor de Zenón Bautista Bolívar, resultando dicho título registral idóneo para acreditar derecho a la restitución del predio *sub litis*, como prueba de su derecho de propiedad, bajo el sustento del principio de legitimación contenido en el artículo 2013 del Código Civil, máxime, si en autos no se ha establecido la alegada invalidez del título, como lo sostiene la parte apelante, de modo que el actor sí está legitimado para interponer la demanda; y respecto a la parte demandada no han acreditado con documento fehaciente, la existencia de título a su favor para poseer el inmueble; siendo así, no resulta amparable la denuncia.

SÉTIMO.- Que, en conclusión, el impugnante no ha cumplido con los requisitos de procedencia establecidos en los incisos 2° y 3° del artículo

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

430

CAS. NRO. 4772-2019
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

388 del Código Procesal Civil, al no haber descrito con claridad y precisión las infracciones normativas invocadas; menos aún ha demostrado la incidencia directa que tendría aquélla sobre la decisión impugnada.

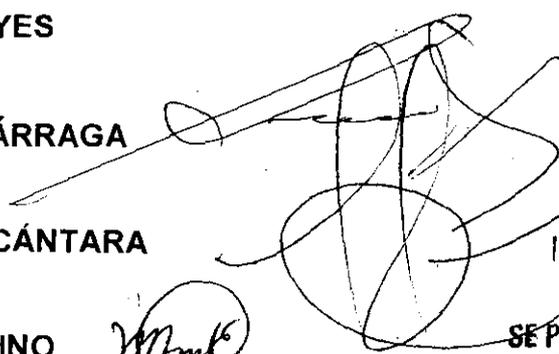
Finalmente, si bien es cierto, cumple con señalar la naturaleza de su pedido casatorio como anulatorio y/o revocatorio, debe considerarse que, en virtud a lo dispuesto en el artículo 392 del Código adjetivo, los requisitos de procedencia de este recurso extraordinario son concurrentes; en consecuencia, el incumplimiento de cualquiera de ellos da lugar a la improcedencia.

Por estos fundamentos: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por [REDACTED], a fojas cuatrocientos sesenta, contra la sentencia de vista de fecha diez de julio de dos mil diecinueve, obrante a fojas cuatrocientos treinta; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por [REDACTED] con [REDACTED] y otra, sobre desalojo por ocupación precaria; y, los devolvieron. Interviene como ponente el Juez Supremo señor **Salazar Lizárraga**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA 

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA 

ORDOÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO 

SE PUBLICÓ CONFORME A LEY

EC/99

J. MADRUGAL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

13 NOV. 2020



JUZGADO CIVIL TRANSITORIO - SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE : 02603-2016-0-0401-JR-CI-08
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : ROCHA CONDORI MIJAIL
ESPECIALISTA : LUNA GARCIA JAVIER ROBERTO
LITIS CONSORTE : [REDACTED]
DEMANDADO : [REDACTED]
DEMANDANTE : [REDACTED]

RESOLUCIÓN NRO. 46

Arequipa, dos mil veintidós,
Junio, uno. -

Hágase saber a las partes del proceso, que el Magistrado Mijail Rocha Condori asume competencia conforme a la Resolución Administrativa N° 241-2022-P-CSJAR-PJ. -----

Al escrito N° 15715-2022: **AL PRINCIPAL:** **VISTOS:** Al escrito que antecede, y;

CONSIDERANDO: PRIMERO: Que, mediante Sentencia N° 091-2018 (ver a fojas 338) de fecha doce de octubre de dos mil dieciocho se declara fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria interpuesto por [REDACTED] en contra de [REDACTED] [REDACTED], en la que se ordena que los demandados desocupen y entreguen la posesión del bien inmueble ubicado en lote 14, manzana B, de la Asociación de Vivienda Goyeneche, distrito de Cerro Colorado, Sentencia que fue confirmada por Sentencia de Vista Nro. 358-2019-2SC (ver a fojas 430). **SEGUNDO:** Que, mediante diligencia de lanzamiento (ver a fojas 562) de fecha once de marzo del año en curso, se hace entrega de la posesión de inmueble materia de litis al Vidal Armando Romero Pineda apoderado del demandante [REDACTED] la misma que también se acredita con el CD que contiene la grabación del Lanzamiento. **TERCERO:** Que, siendo ello así, y teniendo en cuenta que se ha cumplido con la finalidad del proceso que es dar solución a una controversia o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, corresponde a este Juzgado declarar la conclusión del presente proceso, disponiéndose el archivo definitivo; considerando por el cual y en atención a lo previsto en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

Fundamentos por los cuales; **SE RESUELVE: 1.- Declarar la CONCLUSIÓN** del presente proceso en **EJECUCIÓN FORZADA**, seguido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] [REDACTED] y la litisconsorte necesaria [REDACTED] en consecuencia, **SE DISPONE** el archivo definitivo del expediente, y una vez consentida la presente resolución. **2.- AGRÉGUESE;** a sus antecedentes el CD, que contiene la grabación del lanzamiento a los actuados del proceso. *Tómese razón y hágase saber.* **AL OTROSÍ:** Estando al pedido por el demandante; y, en mérito al arancel judicial que adjunta, **EXPÍDASE LAS COPIAS CERTIFICADAS** que solicita, debiendo de dejarse constancia de la entrega en autos. -